

Département des Côtes d'Armor

Communauté d'Agglomération de Lannion Trégor Communauté

Commune de Cavan

Modification du Plan Local d'Urbanisme N°3 de Cavan Ouverture à l'Urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet

Enquête publique du mercredi 19 février 2025 au vendredi 21 mars 2025.

Commissaire-enquêteur : Raymond LE GOFF

Désigné par M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 23/12/2024.

Organisation de l'enquête publique

Arrêté de M. Le Président de Lannion-Trégor communauté en date du 27 Janvier 2025.

1

Rapport d'enquête

Nota : *Le présent rapport retrace le déroulement de l'enquête. Il est suivi, d'un deuxième document séparé intitulé : Conclusions et Avis du Commissaire-enquêteur.*

Département des Côtes d'Armor	1
Modification du Plan Local d'Urbanisme N°3 de Cavan.....	1
Ouverture à l'Urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet.....	1
Rapport d'enquête	1
A – Objet de l'enquête	3
B – Composition du dossier.....	3
C – Déroulement de l'enquête	4
1 – Organisation de l'enquête.....	4
2 – Réunion d'échanges avec les intervenants en charge du dossier.....	4
3- Visites sur le terrain.....	4
4– Publicité de l'enquête.....	5
4.1-Les avis dans les journaux :.....	5
4.2-L'affichage :	5
5- La tenue de l'enquête.	5
5.1-Les lieux de consultation du dossier et de réception des observations:.....	5
5.2-L'accueil du public et mes permanences	5
D – L'Avis des Personnes Publiques Associées.....	6
E- L'avis de l'Autorité Environnementale	6
F- Questions du Commissaire-enquêteur et réponse de la collectivité avant le début de l'enquête :	6
G – Le recueil des observations.....	8
H- Remise du Procès-verbal des observations et réponse de la Collectivité.....	10
1. Considérations préliminaires exposées:.....	10
1.1- La participation du public et sa contribution:	10
1.2- L'ordonnancement des sujets ressortant de la consultation publique :	11
2. Remise du procès-verbal	11
Fin de la Partie Rapport.....	11

A – Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la **Commune de Cavan** (approuvé le 28 novembre 2016 et successivement modifié les 04 février 2020 et 27 juin 2023) par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy 2, située à Kerbiquet, en vue de l'extension de la zone d'activité éponyme sur un ensemble foncier d'environ 8,4 hectares.

La modification envisagée ne couvre pas, cependant, l'intégralité de la zone 2AUy2.

En effet, elle porte uniquement sur 8,4 hectares, tels qu'annoncés ci-dessus, alors que sa superficie totale est de 9,25 ha. Le terrain non compris dans la présente modification prévue, est appelé à connaître un changement d'affectation dans le projet de PLUiH, en cours d'élaboration, pour le territoire de Lannion-Trégor Communauté. En attendant, il restera donc en tant que terrain résiduel de la zone 2AUy2.

Plus précisément la modification n°3 comporte :

- La modification du règlement graphique qui définit le contour de la future 1AUy2 ;
- La modification des règles écrites des zones 1AUy, lesquelles s'appliqueront à la zone 1AUy2 ;
- La modification de certaines dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 2AUy2 pour former une nouvelle OAP spécifique pour la zone 1AUy2.

Il est ici précisé que le projet de modification, quant à lui, est porté par **Lannion Trégor Communauté**, compétente désormais en matière d'urbanisme.

B – Composition du dossier

Le dossier comporte, outre l'arrêté d'ouverture de l'enquête :

- Notice de présentation valant évaluation environnementale
- Résumé non technique
- Note afférente à l'enquête publique
- Pièces du PLU modifiées :
 - o Evolution du règlement graphique
 - o Evolution du règlement écrit
 - o Evolution des orientations d'aménagement et de programmation
- Avis :
 - o Mission régionale d'autorité environnementale
 - o Etat Direction départementale des Territoires et de la Mer
 - o CCI des Côtes d'Armor
 - o Région Bretagne
 - o Conseil Départemental des Côtes d'Armor
- Dossier des actes administratifs :
 - o Arrêté du 27 janvier 2025
 - o Délibération du conseil communautaire du 24 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation
 - o Délibération du 7 novembre 2023 justifiant de la saisine de l'autorité environnementale
 - o Délibération du 26 septembre 2023 définissant les modalités de concertation.

- Arrêté de M. Le Président de LTC engageant la procédure de modification n° 3 du PLU
- Délibération du 16 mai 2023 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 du PLU de CAVAN
- Les avis de publication dans les journaux Ouest-France et Télégramme :
 - 1^{ère} publication le 30 janvier 2025
 - 2^{ème} publication le 19 février 2025

C – Déroulement de l'enquête

1 – Organisation de l'enquête.

Par arrêté, en date du 27 Janvier 2025, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, laquelle s'est déroulée du mercredi 19 février 2025 à 9h au vendredi 21 mars 2025 à 17h.

Cet arrêté abroge, subséquemment, un arrêté antérieur en date du 08 janvier 2025 qui fixait d'autres dates pour la tenue de l'enquête. Cependant, l'avis d'enquête auquel il a donné lieu n'a pas été publié dans la presse, dans les délais prescrits, du fait d'un problème technique survenu à la plateforme en charge de la gestion des avis. Ceci a entraîné la fixation de nouvelles dates d'enquête et de refaire totalement la publicité en conformité avec celles-ci.

Elle a pour **siège la mairie de Cavan**.

Préalablement, les services de Lannion-Trégor Communauté ont saisi le Tribunal Administratif en vue de la désignation du commissaire-enquêteur, laquelle est intervenue, par décision du Président du 23 décembre 2024, en ma personne.

2 – Réunion d'échanges avec les intervenants en charge du dossier.

Cette rencontre s'est tenue le 15 janvier 2025 de 10h30 à 11h30, à la mairie de CAVAN.

Participaient à cette rencontre :

1°- Au titre de Lannion-Trégor Communauté :

Mme BARRAS Stéphanie, en charge du dossier au sein de Lannion-Trégor Communauté, M. LE BRUN Pierre-Yves – Directeur Adjoint du développement à l'Agglo, M. QUINIO Adrien, chargé de mission foncier et immobilier économique à l'Agglo,

2°- Au titre de la Commune de Cavan :

M. Maurice OFFRET, Maire, M. Sylvain RANNOU, Adjoint au Maire.

La réunion a débuté par une présentation du projet dans son articulation avec les dispositions du SCOT ; c'est-à-dire avec les choix de positionnement géographique des zones d'activités et de leurs orientations économiques spécifiques.

Elle a ensuite porté sur la superficie et la justification de l'ouverture à l'urbanisation dont il s'agit et, singulièrement sur sa spécificité en tant que zone essentiellement dédiée pour l'accueil d'entreprises artisanales intervenant dans le secteur du bâtiment.

Elle a donné lieu, par ailleurs, à des échanges sur les aspects environnementaux du projet, notamment à partir de l'avis émis par la MRAe ; celui-ci va donner lieu à une réponse de la part de Lannion-Trégor Communauté qui sera versée au dossier.

Avant de conclure il a été question des adaptations de l'OAP et du règlement écrit des dispositions applicables pour les zonages AUy1 et 2.

3- Visites sur le terrain.

1^{ère} visite le dimanche 19 janvier 2025 de 15h à 16 h pour découvrir les aspects physiques des lieux et le milieu environnant avant d'étudier les dispositions des aménagements prévus au dossier.

2^{ème} Avant la tenue de ma dernière permanence, le vendredi 21 mars 2025, vers 13h30, afin de bien contextualiser les observations des personnes que j'avais reçues lors de mes précédentes permanences.

4– Publicité de l'enquête.

4.1-Les avis dans les journaux :

Les avis de publicité de l'enquête ont été diffusés dans les journaux suivants :

- première insertion : Ouest-France le jeudi 30 janvier 2025,
Le Télégramme le jeudi 30 janvier 2025
- deuxième insertion : Ouest-France le mercredi 19 février 2025
Le Télégramme le mercredi 19 février 2025.

En outre, la mairie de CAVAN a publié dans son journal d'informations municipales -2025- une information sur la tenue de l'enquête.

4.2-L'affichage :

L'affichage a été effectué le 29 janvier 2025 sur les lieux suivants :

- au siège de l'enquête, la mairie de Cavan (2avis)
- au bourg de Cavan (2 avis) – l'un face à la boulangerie et l'autre à la salle des Fêtes.
- dans la zone artisanale (3avis) – en trois lieux différents.

Le tout a été consigné dans un procès-verbal, en date du 29 janvier 2025, signé par Le Maire de Cavan et comprenant à l'appui des photos des lieux.

Ce Procès-verbal est joint en annexe du présent rapport.

Cet affichage est resté en place durant tout le temps de l'enquête.

4.3- Sur le site internet :

- de Lannion-Trégor Communauté

5- La tenue de l'enquête.

5.1-Les lieux de consultation du dossier et de réception des observations:

a- Sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté, en format dématérialisé, avec possibilité d'adresser les observations par voie électronique à l'adresse : pluih@lannion-tregor.com, lesquelles sont alors mises en ligne sur ce site: <https://www.lannion-tregor.com>.

a- A la mairie de Cavan :

Le dossier papier complet et le registre d'enquête étaient à la disposition du public pour recueillir ses observations. Par ailleurs, il était possible de m'adresser en mairie de Cavan les observations par courrier, reversées ensuite au registre d'enquête. Une consultation par internet du dossier pouvait également se faire depuis la mairie à la demande.

5.2-L'accueil du public et mes permanences

1°-L'accueil du public à la mairie de Cavan s'est fait au bureau d'accueil de la mairie, accessible de plain-pied, aux heures habituelles d'ouverture.

2°- Permanences

Quant à mes permanences, en ma qualité de commissaire-enquêteur, elles se sont tenues, dans un bureau attenant au hall d'accueil d'entrée de la mairie, aux dates et heures suivantes :

- Le mercredi 19 février 2025 de 9 h à 12 h ;
- Le samedi 15 mars 2025 de 9h à 12 h ;
- Le vendredi 21 mars 2025 de 14 h à 17 h.

D – L’Avis des Personnes Publiques Associées.

1--CCI des Côtes d’Armor : avis du 03 décembre 2024, pas de remarques à apporter sur ce projet.

2-La Région Bretagne : avis du 17 décembre 2024 rappelant les dispositions du SRADDET Bretagne modifié le 14 février 2024 et spécialement la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation.

3-Département : ce projet n'appelle pas d'observations particulières.

E- L’avis de l’Autorité Environnementale

« Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l’Ae sont la limitation de la consommation de sols et d’espaces naturels et agricoles, la préservation de la biodiversité et l’insertion paysagère. Les enjeux relatifs aux déplacements et aux risques associés (bruit, air...) ainsi que l’adaptation au réchauffement climatique méritent également d’être évoqués.

L’ouverture à l’urbanisation de ce périmètre ne fait l’objet d’aucune justification convaincante concernant tant sa localisation, sa nécessité, que le périmètre retenu. Le dossier ne présente pas de solution alternative de localisation et ne permet donc pas de comprendre ce qui a permis d’aboutir au choix d’extension du site, en particulier sous l’angle de l’analyse du moindre impact sur l’environnement. »

L’Ae recommande, « afin d’améliorer à la fois le projet et son évaluation, de :

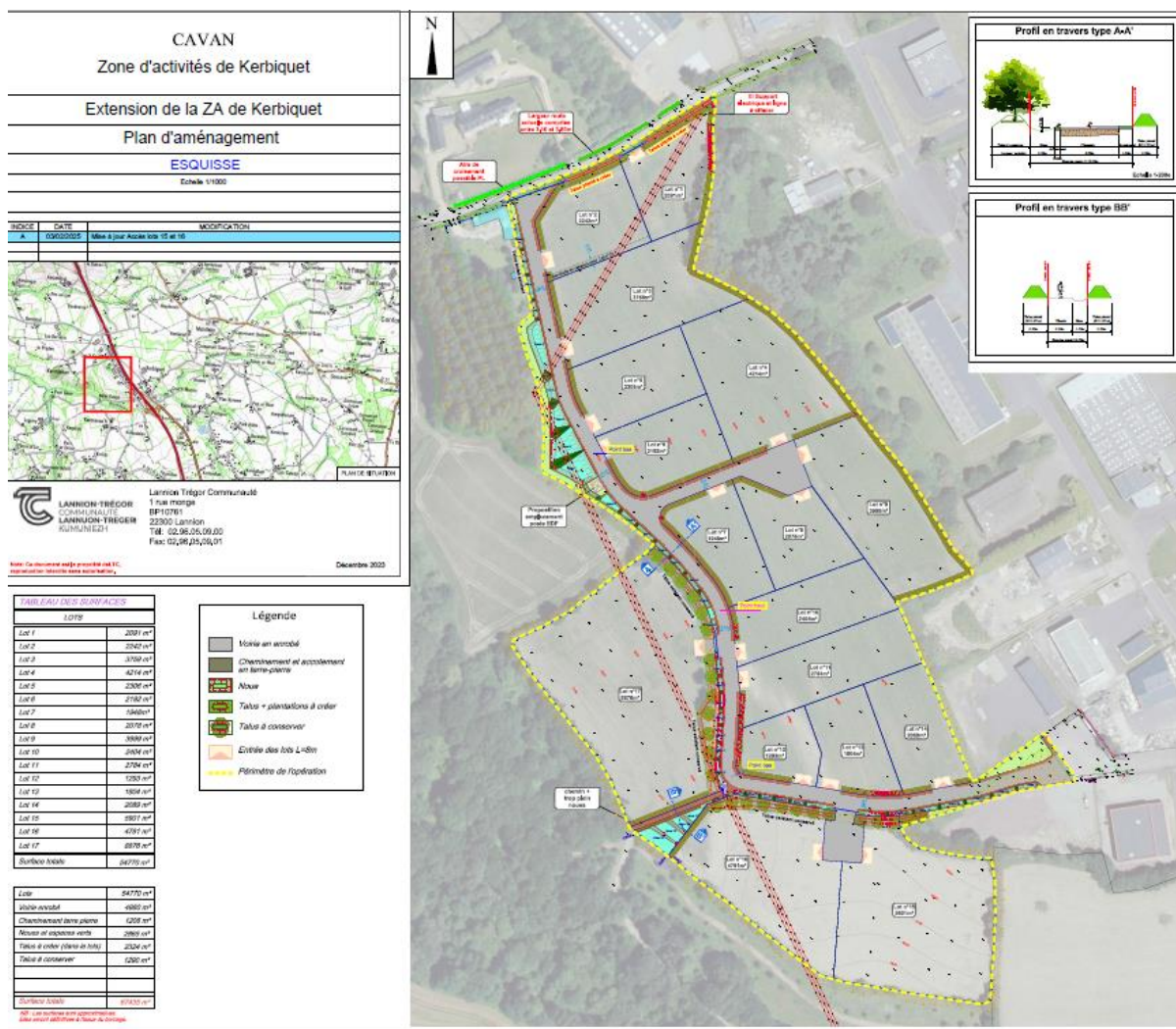
- présenter des scénarios alternatifs au périmètre retenu et d’envisager un scénario d’aménagement plus économe en consommation d’espace ;
- démontrer que le projet s’inscrit dans la trajectoire de limitation de la consommation d’espace et de lutte contre l’artificialisation des sols définie par la loi « Climat et résilience » ;
- actualiser la justification du projet avec le ScoT3 en cours de révision ;
- analyser les incidences de l’assainissement non collectif (ANC) du projet sur les milieux naturels ;
- fournir une analyse du trafic existant et des nuisances associées et d’exposer, en conséquence, les incidences du projet sur la santé humaine (nuisances sonores et pollution de l’air) ainsi que sur la circulation routière et de proposer des mesures d’évitement et de réduction adaptées ;
- compléter l’évaluation environnementale par les stratégies mises en œuvre pour favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- compléter l’étude d’incidence par une partie concernant les mesures mises en œuvre dans le cadre du projet pour la lutte contre le changement climatique ».

Le mémoire en réponse de Lannion-Trégor Communauté est reproduit dans la partie Conclusions et Avis du Commissaire-enquêteur.

F- Questions du Commissaire-enquêteur et réponse de la collectivité avant le début de l’enquête :

1°- Comment va être découpée la partie sud-ouest, en dessous de la voie où l’on protège les haies en faisant deux brèches; auriez-vous pour cela un plan de la zone?

Réponse : Ci-joint un projet au stade de projet d’esquisse d’aménagement tenant compte des orientations de préservation des haies indiquées dans le projet d’OAP ; ce plan sera mis à jour lors de la production du permis d’aménager avec les précisions pour les propriétés de haies, localisation précises de brèches talus etc.



2°-Comment interpréter l'ajout à l'article AUY4 : le raccordement des surverses ...est interdit vers le réseau d'eaux pluviales public et, ensuite, le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (du propriétaire d'une parcelle) doit être gravitaire et se faire en surface selon "un parcours à moindre dommage" pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

Réponse : Pour mémoire, règlement modifié = "[Dans la zone 1AUy2](#)

Les eaux pluviales seront obligatoirement gérées par infiltration et à la parcelle.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration (1) soit d'un volume d'au moins 50 litres par mètre carré de surface d'apport (définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé) ou (2) soit d'une pluie d'occurrence centennale à partir d'une méthode de dimensionnement de type "méthode des pluies".

Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales, la surface d'infiltration aménagée devra être suffisamment grande pour que la durée de vidange soit inférieure à 96 heures. Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport.

Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs d'infiltration, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif.

Le raccordement des surverses des dispositifs de gestion des eaux pluviales vers le réseau d'eaux pluviales public est interdit. Le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être gravitaire et se faire en surface selon un « parcours à moindre dommage » pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval."

3° Est-ce possible, selon la topographie des lieux, le parti d'aménagement, le positionnement de la voie?

Réponse : LTC a eu recours à un cabinet d'étude hydraulique (cabinet lao senne) pour la conception de la gestion des eaux pluviales, qui peaufinera son travail en phase permis d'aménager ; cette gestion des eaux pluviales se fera pour les lots par infiltration à la parcelle avec consignes de gestion qui seront précisées au règlement du lotissement.

La conception du plan d'aménagement ci-joint a été réalisée en lien avec ce cabinet d'étude hydraulique pour l'implantation des lots et voies, en fonction de la topographie du terrain pour une bonne gestion intégrée des eaux pluviales à l'aide de noue d'infiltration en recul par rapport aux talus et arbres, et en long des voies, afin d'intégrer l'eau aux aménagements, en surface en espace vert, et en favorisant l'infiltration.

G – Le recueil des observations

Ob n°1 – M. CABOCO Michel et Mme CABOCO Yveline -
Milin à Cavan. (Route communale qui va à Tonquédec).

- Nous habitons en face de l'entreprise Plastidis, ayant fait l'acquisition d'un terrain dans la zone actuelle 2AUy2 et a réalisé un terrassement, la pose de câbles électriques...



- Actuellement l'entrée des transpalettes se fait par un accès directement sur la voie communale (voir plan joint), d'une largeur de 3 m, en face de chez nous. Ces mouvements d'engins posent des problèmes de sécurité pour les usagers de la route.

- Les eaux pluviales arrivent directement sur la route et finissent dans notre prairie.

Il importe qu'il n'y ait pas d'entrée (accès) sur cette voie communale et que le problème de l'eau pluviale soit résolu.

Nous ne comprenons pas pourquoi la plateforme terrassée est aussi haute.

Ob n°2 – M. LE PESSOT Gaëtan – Milin Gawen.

1°- motivation de l'ouverture à l'urbanisation :

- Il y a déjà une sous-utilisation des parcelles de la zone actuelle, 2 ex :
 - o La ZS 149 d'une surface de 11 500 m² et le bâtiment de 3 000 m²,
 - o L'IMPRA ZS 188 – surface de 17 000 m² et bâtiment de 2 500 m² ;
- Et il y en a d'autres.

2°- La raréfaction des surfaces constructibles, du fait de l'artificialisation des sols, risque d'engendrer une spéculation foncière.

- Quelles dispositions prises pour éviter cela ?

3°- Gestion des eaux pluviales :

- Le pont sous la route n'absorbe pas toute l'eau pluviale en cas de fortes pluies prolongées ;
- Il manque une vraie étude hydraulique des eaux pluviales ;
- Demande qu'il y ait un engagement de la part de LANNION – Trégor Communauté qu'il n'y aura jamais d'inondation de ma parcelle OO35 (jardin).

4°- Etude d'impact sur la faune – étude non complète – il manque :

- Mammifères : chevreuils, sangliers, Martres, Empreintes de Loutres, chauve-souris ;
- Oiseaux : les corvidés : les geais, pies, choucas, corneilles.
- Passereaux : manque mésanges, chardonnerets.
- Batraciens : grenouilles rousses et agiles, alytes, crapauds, salamandres...

Question de l'impact de la gestion lumineuse sur la faune.

5°- Le remblai de la parcelle déjà terrassée a été assuré par des matériaux d'apport de tout venant de chantier.

Ob n°3 – de M. MAUDET Anthony – 23 Ter, Rue Tanguy Prigent – 22140 CAVAN

Dirigeant de l'entreprise SLC – Société Lannionnaise de Canalisations – basée à Ploubezre.

Dans le cadre du développement de l'entreprise (15 salariés), je suis vivement intéressé par l'acquisition d'un lot dans la future ZA pour y implanter le siège de l'entreprise.

L'implantation actuelle n'étant plus adaptée à la taille de l'entreprise.

Obn°4 – Courriel de Guillaume LE GARDIEN - PLASTIDIS – ZA de Kerbiquet.

Par cette lettre, la société PLASTIDIS émet un avis positif à la modification du Plan Local d'Urbanisme sur la ZA de Kerbiquet attendue depuis longtemps. Cette évolution est indispensable pour son développement et représente une étape essentielle pour préserver l'emploi local.

Depuis sa première demande en 2019, Plastidis a toujours été convaincu que cette modification était cruciale pour son avenir. En tant qu'entreprise responsable, elle a déjà pris des mesures concrètes pour garantir un cadre de vie agréable. 225 arbres ont été plantés pour créer une butte végétale et une bande non constructible de 30 mètres a été instaurée, préservant ainsi 3 000 m² de terrain non construit (à la demande des voisins).

Afin de sécuriser l'accès à la route, une demande de miroir a déjà été demandée auprès de la mairie.

De plus nous suggérons l'aménagement d'une chicane pour un ralentissement de la circulation en nette hausse depuis la réfection de la route vers Tonquédec (Milin Cavan).

L'accès en partie basse du terrain ZR23 a été réalisé en concertation avec le voisinage.

Un portail en retrait de la voie publique sera aménagé pour sécuriser l'accès sans risque de stationnement sur la voie public.

La Société Plastidis est très enthousiaste face à cette avancée et reste engagée à contribuer positivement à son environnement tout en soutenant le développement économique de l'agglomération.

Ob n°5 – M. LE STER Yann – 1, Kerstéphan CAVAN

J'ai acheté ma maison en 2023.

Je demande :

- que la voie soit écartée au maximum de la maison (pignon) afin d'éviter les différentes nuisances liées à la voie ;
- que l'entrée de la zone soit sur la partie haute du champ ;
- qu'il n'y ait pas d'entreprises à travailler la nuit ;
- à ce que la vue soit coupée entre le jardin et la zone à venir.



Le terrain est humide. J'ai drainé l'eau de la cour, eau captée par un regard et ensuite dirigée vers le fossé.

Ob n°6 – LE DAMANY Dominique – Kermanac'h à CAVAN

Agriculteur – production laitière.

J'exploite les parcelles ZR 25 et ZR26 – d'une superficie de 2ha – incluses dans le périmètre de l'extension de la zone artisanale, ainsi que les parcelles ZR 21 et ZR22 à titre précaire.

Pour les parcelles ZR25 et ZR 26, appartenant à Mme Le Normand qui les a vendues en janvier 2024 à l'Agglo j'avais eu un contact avec leurs représentants en janvier 2022. A cette occasion il avait été évoqué un échange de foncier (il y avait du foncier qui se libérait sur la commune de CAVAN) d'une surface de 2 ha.

Les terrains ont été vendus par Mme Le Normand en janvier 2024.

J'aimerais savoir ce qu'il en est de l'indemnité d'éviction pour ces deux parcelles ZR25 et ZR26.

H- Remise du Procès-verbal des observations et réponse de la Collectivité

1. Considérations préliminaires exposées:

1.1- La participation du public et sa contribution:

Il y a, au total, six observations portées au registre. Il y a, également, un courriel qui a été adressé à Lannion-Trégor Communauté mais qui fait doublon avec le courrier déposé en mairie et versé au registre.

J'ai reçu longuement les propriétaires des trois habitations directement concernées par le projet, ainsi que l'exploitant des terres agricoles. En revanche, les deux autres interventions visent un intérêt professionnel pour, l'une, s'installer sur cette future zone artisanale et, pour l'autre, en l'occurrence PLATIDIS, (dont il sera question plus loin) obtenir que la zone 2AUy2 soit ouverte à l'urbanisation.

Il n'y a pas d'opposition de principe au projet d'extension de la zone d'activités de Kerbiquet.

Par contre, il y a des interrogations sur la plateforme déjà réalisée par l'entreprise PLASTIDIS et, surtout, des craintes concernant la maîtrise, dans son ensemble, des eaux pluviales (exprimées par les trois riverains) ; le positionnement de la voie de desserte interne soulève des inquiétudes (observation n°5), de même que les incidences de l'accès à la parcelle ZR 23 sur cette voie communale, compte tenu de son étroitesse et de sa configuration.

Aussi, il est reproché une prétendue insuffisance de l'étude d'impact sur le recensement de la faune (observation n°2).

Enfin, sur un plan plus général il y a la question de la raréfaction des surfaces constructibles (observation n°2) et les interrogations qu'elle suscite.

Par ailleurs, une entreprise a manifesté son intérêt pour l'extension de la zone artisanale, et puis, il y a la demande pressante d'extension de l'entreprise PLASTIDIS, propriétaire de la parcelle ZR23

(superficie 1 ha 71) incluse dans le périmètre de 1AUy2 (superficie 8 ha) ; enfin il est à noter un sujet qui a trait à la relation entre l'exploitant agricole des lieux et LTC.

1.2- L'ordonnancement des sujets ressortant de la consultation publique :

Plus spécialement, selon mon analyse, les observations posent, en matière d'aménagement :

- 1°- la question du traitement des eaux pluviales (la pertinence des choix et leur fondement théorique)
- 2°- celle des voies d'accès (positionnement).

Elles interpellent, par ailleurs, subséquemment, les dispositions du règlement écrit et le contenu des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard de la situation singulière de la parcelle ZR23 dont l'aménagement est poursuivi par la Ste PLASTIDIS.

A cet égard, ceci soulève, de mon point de vue, indirectement la question du porteur de l'opération d'aménagement ; c'est-à-dire de la mise en œuvre opérationnelle des orientations d'aménagement et de programmation, compte tenu d'une dualité de la propriété foncière (tous les terrains appartenant à LTC sauf la parcelle ZR23, propriété de la Sté PLASTIDIS) alors même qu'il n'est pas prévu de sectorisation spatiale ni temporelle.

Outre la réponse aux observations, reprises in-extenso ci-dessous, je souhaiterais qu'il y ait une réponse de la Collectivité sur ces aspects qui touchent les fondements du parti d'aménagement et ses conséquences directes sur le milieu environnant.

2. Remise du procès-verbal

La remise commentée du procès-verbal a eu lieu à la mairie de CAVAN le 26 mars 2025 à 11 h. A cette restitution ont assisté Mme BARRAS Stéphanie, en charge du dossier au sein de Lannion-Trégor Communauté, M. Maurice OFFRET, Maire, M. Sylvain RANNOU, Adjoint au Maire.

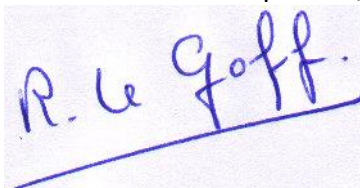
Les réponses de la collectivité territoriale se trouvent dans la partie « Conclusions et Avis ».

L'analyse de l'ensemble sera effectuée dans la partie consacrée aux conclusions et avis du commissaire-enquêteur.

Fin de la Partie Rapport

Fait, le 16 Avril 2025

Le Commissaire-enquêteur,



Raymond LE GOFF

Destinataires :

M. Le Président de Lannion-Trégor Communauté.

M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Annexe :

- Procès-Verbal d'affichage établi le 29/01/2025 par le Maire de Cavan.

Diffusion : L'arrêté du 27 janvier 2025 du Président de Lannion Trégor Communauté stipule : une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Cavan et en Sous-Préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera publiée, pendant un an, sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse : <https://www.lannion-Trégor.com/>

Communauté d'Agglomération de LANNION-Trégor -Communauté

Commune de CAVAN

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de CAVAN

-O-

**Ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AUy2 – de la
zone d'activités de Kerbiquet.**

Enquête publique du mercredi 19 février 2025 au vendredi 21 mars 2025.

Commissaire-enquêteur : Raymond LE GOFF

Désigné par M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 23/12/2024.

Organisation de l'enquête publique

Arrêté de M. Le Président de LANNION-Trégor Communauté du 27 janvier 2025¹.

2

Partie consacrée aux conclusions et à l'avis du commissaire-enquêteur.

¹ Arrêté abrogeant celui du 08 janvier 2025 portant sur d'autres dates de l'enquête
EP : 24000210/35 – Modification n°3 du PLU de CAVAN – ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 – zone
d'activités de Kerbiquet..

Table des matières

République Française	1
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de CAVAN	1
Ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AUy2 – de la zone d'activités de Kerbiquet.	1
Avis et conclusions	3
I- Introduction.....	3
II- Les références au cadre réglementaire.....	3
III- Les autorisations nécessaires pour la phase opérationnelle	5
IV- L'approche de l'analyse environnementale menée.	6
1. La localisation du site concerné :	6
2. Les incidences environnementales étudiées.....	7
3. La topographie des lieux et la nature du sol :	12
4. Les risques et nuisances alentour :	13
5. Les réseaux de desserte du site :.....	13
6. Le bilan du diagnostic du site et l'état initial de l'environnement :.....	16
7. Les enjeux d'urbanisation repérés par l'étude.....	16
V – L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2.....	17
1. La justification du projet sur le besoin d'espaces nouveaux.....	17
2. Les futures règles applicables :.....	18
3. Le parti d'aménagement – Opération d'Aménagement Programmée	21
V- L'avis de l'Autorité environnementale et la réponse de la Collectivité	24
1. Choix du site et limitation aux besoins identifiés.....	24
2. Préservation de la biodiversité.....	28
3. Insertion paysagère du projet depuis les habitations riveraines	31
4. Les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle	33
VI- Les observations et les réponses de Lannion-Trégor Communauté.....	36
1. Les observations et les réponses de LTC.....	36
2. La réponse de la Collectivité concernant l'assainissement individuel et la gestion des eaux pluviales.....	43
VII- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur.....	47

Avis et conclusions

I- Introduction

A la suite du rapport dressé en première partie, sur un document séparé, vient cette seconde partie qui porte sur **les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur au sujet de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CAVAN, à savoir l'ouverture à l'urbanisation de l'essentiel de la zone 2AUy2 formant extension de la zone d'activités de Kerbiquet**, sur un ensemble foncier d'environ 8 hectares 40.

Plus précisément la modification n°3 comporte :

- La modification du règlement graphique qui définit le contour de la future 1AUy2 ;
- La modification des règles écrites des zones 1AUy, lesquelles s'appliqueront à la zone 1AUy2 ;
- La modification de certaines dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 2AUy2 pour former une nouvelle OAP spécifique pour la zone 1AUy2.

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération de **LANNION-Trégor Communauté**.

Elle s'articule en six parties de la manière suivante :

- Les références au cadre réglementaire
- Les autorisations nécessaires pour engager la phase opérationnelle
- L'approche de l'analyse environnementale menée
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2auY2
- L'avis de l'Autorité environnementale
- Les observations et la réponse de la collectivité

Avant de déboucher sur mes conclusions et l'avis final. Dans chacune des parties figurent un ou plusieurs encadrés dans lequel j'exprime particulièrement mes appréciations.

II- Les références au cadre réglementaire

1. L'articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale (approuvé le 04/02/2020).

L'espace d'activités de Kerbiquet fait partie des 8 espaces d'activités stratégiques à conforter et « fléchés au Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, approuvé le 4 février 2020, et bénéficiant de droits à l'extension ».

Un potentiel d'extension de 19 ha est prévu par le SCOT pour l'ensemble du territoire qu'il couvre.

L'ouverture à l'urbanisation de l'extension de 8,4 ha de l'espace d'activités économique de Kerbiquet en fait partie.

A noter, par ailleurs, que le site concerné par la modification se situe au sein d'un vaste corridor écologique potentiel, à dominante de milieux humides, identifié par le SCOT (cf carte §1.2) ; celui-ci couvre près de la totalité du territoire communal.

2. L'articulation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Cavan approuvé le 28 novembre 2016 et successivement modifié les 04 février 2020 et 27 juin 2023.

Le PADD prévoit de « renforcer le parc d'activités d'intérêt communautaire de Kerbiquet » et pour cela de l'étendre de manière à offrir des capacités nouvelles pour l'accueil d'unités industrielles et artisanales, d'où le classement de cette extension à venir en secteur 2AUy2 et, par suite, aujourd'hui, l'opportunité de l'ouvrir à l'urbanisation.

3. L'articulation avec le PLUi –H, en cours d'élaboration, le Plan Climat Air Energie Territoire (PACAET), en projet et l'objectif « zéro artificialisation nette de la Loi Climat et Résilience ».

Le **PLUi-H**, prescrit par délibération du 25 juin 2019 par le conseil de Lannion-Trégor Communauté, est en voie de finalisation. Le PADD a été débattu le 26 septembre 2023, ainsi que le mentionne le dossier.

Le **SRADDET**, quant à lui, a été modifié, par suite, en intégrant aussi d'autres dispositions législatives, le 14 février 2024.

En matière d'artificialisation des sols, le STRADDET fixe désormais une enveloppe foncière affectée à chaque territoire de SCOT. Ainsi, pour le SCOT du Trégor, l'enveloppe foncière est de **203 hectares** pour la période 2021/2031.

Le **SCOT**, en cours de modification, et le PLUi-h, en cours d'élaboration, font mention, d'après le dossier, d'un compte foncier de 300 hectares s'étalant jusqu'en 2040, à savoir :

- 200 ha sur la période 2021-2031 correspondant à un objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers compatible avec l'enveloppe prévue par le SRADDET;
- 100 ha estimés sur la période 2031-2041 correspondant à un objectif d'artificialisation
- des sols (-50% de la consommation de la décennie précédente) en vue de tendre vers le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

La consommation foncière d'espaces agricoles de 8,4 hectares – liée à la présente modification initiée viendra, selon les termes du dossier, s'inscrire dans cette enveloppe foncière.

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 s'entend comme une opération qui s'inscrit pleinement dans le contexte des enjeux et des stratégies d'aménagement du territoire de Lannion-Trégor Communauté, à travers le SCOT et les orientations générales de son PLUi-h, en cours d'élaboration.

4. La gestion de l'eau

La commune de Cavan est située dans le périmètre du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 avril 2017 et fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. La commune est bordée par le Guindy (masse d'eau FRGR0045) qui marque la limite Nord et Ouest du territoire communal et est située dans la masse d'eau souterraine « Jaudy-Guindy-Bizien » (masse d'eau FRGG040) en mauvais état chimique en 2010/2011 – objectif bon état en 2027 – paramètre déclassant les nitrates.

5. Les continuités écologiques : – Sites NATURA 200 – , le Schéma Régional de cohérence écologique, le SCOT, l'inventaire des zones humides et le PLU de CAVAN :

5.1-Sites NATURA 2000 :

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

5.2– Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne :

Au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, Cavan se situe dans un ensemble (Trégor intérieur) présentant une connexion élevée des milieux naturels, avec un objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Aucun réservoir de biodiversité ou corridors écologiques régionaux n'y est identifié en dehors du Guindy, souffrant de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement de l'eau. La RD767 (la « 4 voies ») apparaît également comme un élément de fracture et d'obstacles à la circulation des espèces sur le territoire.

5.3- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor :

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

5.4– L'inventaire des zones humides :

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

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

5.5- Le PADD du PLU de Cavan – approuvé le 28 novembre 2016.

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

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

L'étude environnementale, dont il sera question, un peu plus loin, intègre dans l'analyse menée, l'ensemble de ces dispositions en tant qu'éléments susceptibles d'influer sur les orientations à prendre en compte.

III- Les autorisations nécessaires pour la phase opérationnelle

• Dossier loi sur l'eau déclaration :

Le projet relève d'un régime déclaratif vis-à-vis du code de l'environnement au travers des rubriques 2.5.1.0 - rejet d'eaux pluviales pour une surface aménagée comprise entre 1 et 20 ha.

• Dossier de permis d'aménager :

Application des articles R. 441-1 à R. 441-8 du Code de l'urbanisme : autorisation des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols.

• Permis de construire des acquéreurs:

Par ailleurs, les acquéreurs de terrain devront, le cas échéant, accompagner leur demande de permis de construire, en fonction des caractéristiques de leur projet :

- D'une étude d'impact si elle est rendue nécessaire. Dans ce cas, le demandeur du Permis de Construire actualisera l'étude d'impact en procédant à une évaluation des incidences du projet et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

EP : 24000210/35 – Modification n°3 du PLU de CAVAN – ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 – zone d'activités de Kerbiquet..

- D'un dossier loi sur l'eau : Si le projet présente des installations, ouvrages, travaux ou activités ayant un impact sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques il relève de la rubrique : « 2.1.5.0 ».

Les appréciations du commissaire-enquêteur

O

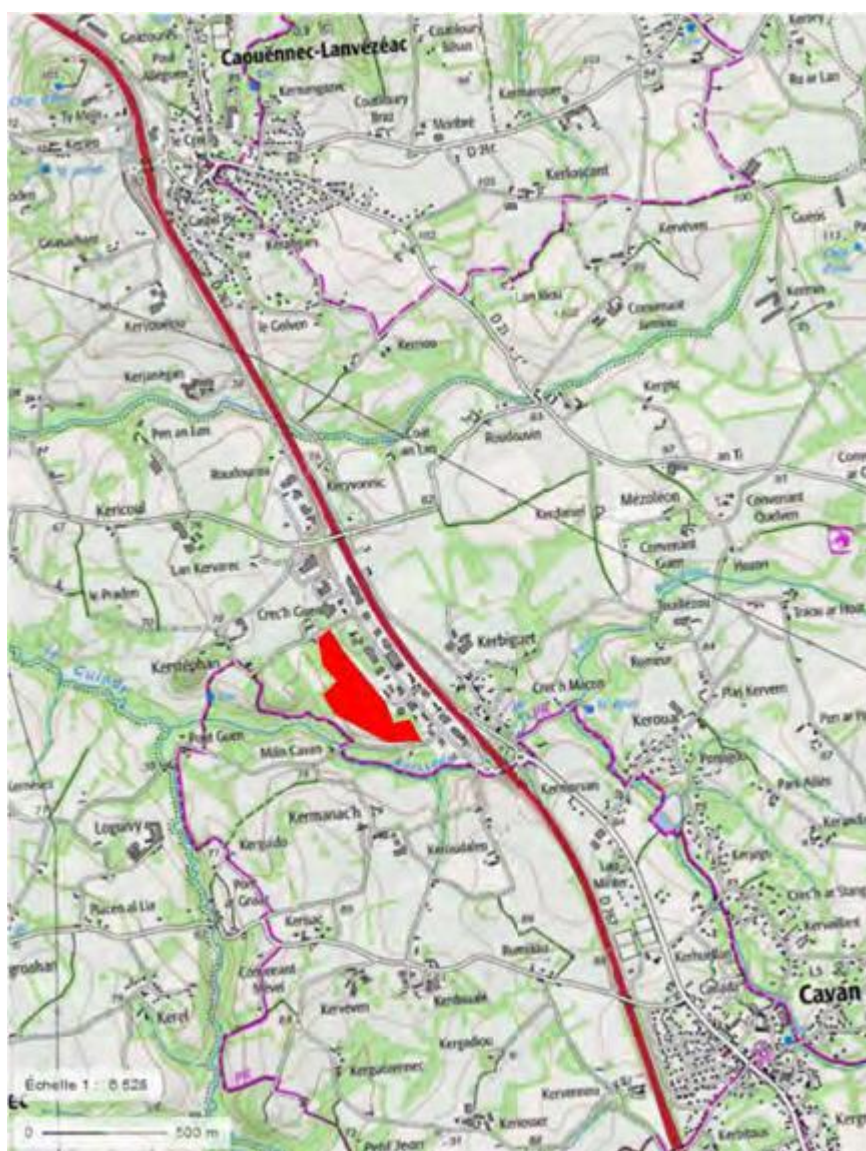
Il s'agit tout simplement de rappeler le cadre des autorisations qui sont nécessaires à la mise en œuvre du projet dans sa phase opérationnelle et qui la conditionne.

IV- L'approche de l'analyse environnementale menée.

1. La localisation du site concerné :

1.1- La localisation de la zone de Kerbiquet et de l'extension envisagée :

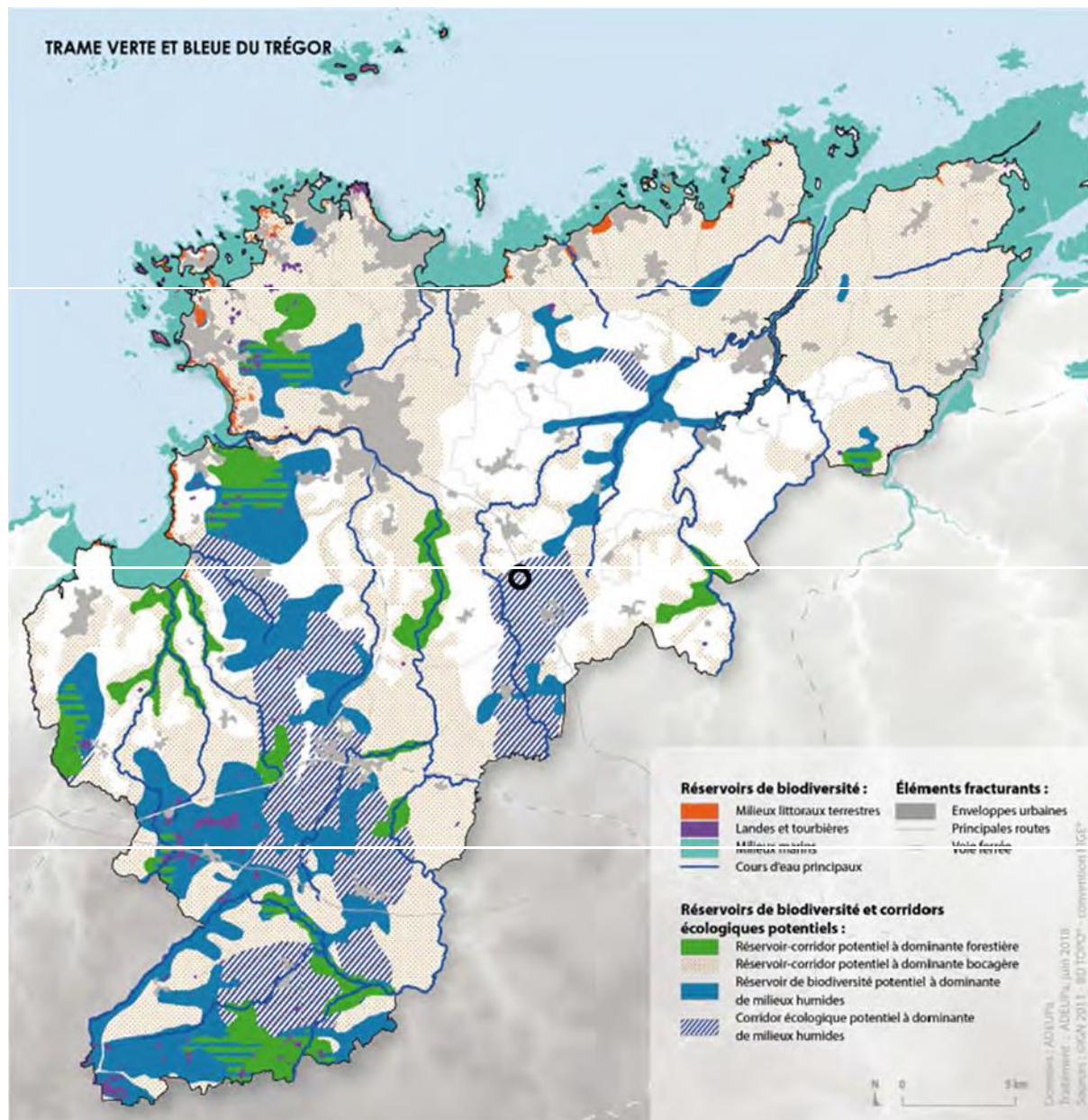
Le site concerné par la modification représente une surface de 8,4 ha, appelé à s'inscrire dans l'espace d'activités de Kerbiquet, situé sur la commune de Cavan en bordure de la RD 767, route en « 4 voies » qui relie Lannion à Guingamp. Il s'agit donc d'une extension de cet espace.



L'extension est identifiée en rouge sur le plan ci-dessus.

2. Les incidences environnementales étudiées

2.1- incidences sur la Trame verte et bleue



Site concerné par la modification du PLU n°3 (cercle noir) vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par le schéma de cohérence territoriale du Trégor (source : SCOT du Trégor).

La zone d'étude se trouve à l'interface entre un réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère et un corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides. Cela conditionne une possible fréquentation ponctuelle par des espèces de milieux semi-ouverts ou humides avec une proximité certaine d'un élément fracturant : la route 2 x 2 voies proche.

2.2-incidences sur le réseau Natura 2000

L'analyse des incidences au titre du réseau Natura 2000 a pour objectif de vérifier que le projet n'aura pas d'incidence significative sur un site d'importance Européenne.

Le site d'étude se trouve situé à proximité d'un site Natura 2000, à 3,2 km classé ZSC « Rivière Leguer, forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay » (FR5300008).

2.2.1-Analyse du projet sur les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire :

A l'intérieur du site d'analyse, aucune espèce végétale ou animale d'intérêt communautaire n'a été répertoriée. Leur présence est envisageable (chiroptères surtout), mais n'a pas été mise en évidence, ce qui semble cohérent au regard des milieux évalués et de leur caractère remanié et assez proches de zones aménagées.

2.2.2- Analyse du projet sur les habitats d'intérêts communautaire :

L'analyse réalisée n'a pas permis de mettre en évidence d'habitat d'intérêt communautaire à l'intérieur de la zone étudiée. Par ailleurs, les milieux d'intérêt communautaire des zonages ZSC ne devraient pas être impactés par les opérations de manière directe ou indirecte.

2.2.3- Synthèse de l'évaluation des incidences au titre du réseau NATURA 2000

En définitive, l'examen de ce projet permet de considérer que l'incidence est peu significative sur le site Natura 2000 évalué, connecté de manière indirecte ou fréquenté par des espèces assez mobiles. Selon les termes de l'article R.414-21 du Code de l'Environnement, le contenu de ce volet "évaluation Natura 2000" se limitera à cet exposé, dès lors que l'analyse permet de **conclure effectivement à l'absence d'incidence significative**.

2.3 Le diagnostic flore-faune-habitats

L'analyse par les écologues de Biosferenne a été menée à partir de 2 passages effectués en fin d'été 2023 et trois passages au printemps 2024.

2.3.1 La synthèse des enjeux pour la flore et les habitats

La flore : La flore est globalement assez peu diversifiée, avec 62 espèces recensées, dont 4 indicatrices de zones humides, 2 espèces potentiellement invasives ou à surveiller, 2 espèce invasives avérées, 3 espèces ornementales et 3 espèces indicatrices de zones humides. Cette diversité s'explique par l'absence de milieux à fort degré de naturalité, à la proximité de milieux anthropisés (Parc d'activité) ou d'une zone de travaux en cours. Aucune espèce protégée, rare ou menacée n'a été recensée. C'est la présence d'une prairie et d'alignements bocagers /talus ou zones de friches qui permet d'avoir une diversité floristique sur la zone.

La flore invasive: L'analyse a permis de mettre en évidence au moins la présence de 2 espèces classées espèces invasives avérées (Liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes en Bretagne, CBNB, 2024), il s'agit du Robinier faux-acacia et de l'Erable sycomore, présents tous deux sur la limite Ouest du périmètre d'analyse.

Les habitats : L'analyse a mis en évidence une faible diversité d'habitats, avec une majorité des surfaces occupées de zones cultivées, d'une prairie et d'un terrain en cours d'aménagement. A noter que les milieux sont plutôt bien délimités par des haies bocagères sur la partie Sud. Ces habitats sont liés aux modalités de gestion mises en place (culture) et aux espaces plus artificialisés, ce qui limite la capacité d'expression de nombreuses espèces de plantes. La topographie influence légèrement les espèces prairiales présentes sans pour autant constituer une réelle zone avec des milieux secs en partie haute et des milieux humides dans les points bas.

Les enjeux mis en évidence sont ainsi plutôt liés à la faune qu'à la qualité des milieux présents, même si la structure des haies influe fortement sur cet intérêt.



Figure 1 : cartographie des habitats sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

2.3.2 Le diagnostic pour la faune

a- L'avifaune :



Seules douze espèces très communes ont été vues ou entendues au cours de cette écoute, possiblement en raison de la présence d'un vent modéré qui a réduit l'activité de l'avifaune (notamment les chants). C'est sur le point d'écoute A que le plus grand nombre d'espèces ont été contactées, probablement en raison de la proximité immédiate du boisement.

Les investigations ont néanmoins permis de mettre en évidence la nidification certaine de :

- trois espèces d'oiseaux dans la haie bocagère centrale (Bruant zizi, Fauvette à tête noire, Rougegorge familier),
- l'Accenteur mouchet dans les fourrés de ronciers/prunelliers sur le secteur Centre-Est,
- du Troglodyte mignon au niveau de la haie bocagère ancienne composée de chênes couverts de lierre (partie Sud-Est de la grande zone de culture).

b- Mammifères :

-Mammifères terrestres :

Il a été constaté une fréquentation assez importante de l'aire d'étude par les mammifères, en particulier la présence d'une importante blaireautière (plusieurs galeries actives) dans la partie Nord, en lisière de la parcelle de culture.

-Mammifères semi-aquatiques :

L'absence de milieu aquatique ne permet pas d'identifier d'enjeu particulier pour les mammifères semi-aquatiques sur le site d'étude.

-Chiroptères :

Plusieurs sujets anciens de chênes sont présents sur l'aire d'étude. Cependant, aucune cavité n'a pu être localisée en raison de la présence très couvrante du lierre sur les troncs et les branches principales.

Cependant, il est probable que l'aire d'étude puisse constituer une zone de chasse et/ou de transit pour les chauves-souris (en particulier le long des haies situées dans la partie Centre-Ouest du périmètre d'analyse).

-Amphibiens :

Il n'a pas été identifié d'habitat favorable (mare, pièce d'eau, zone d'engorgement) sur le site d'étude qui soit susceptible d'être fréquenté par les amphibiens. Cette absence de milieu favorable ne permet pas non plus d'envisager de possible transit, ou alors seulement de manière occasionnelle et non prédictible.

-Reptiles :

Le site présente des habitats a priori favorables (lisières arbustives, ronciers, muret en pierre). Cependant les différents passages de terrain n'ont pas permis de faire d'observation. Il convient de souligner que les passages de printemps se sont déroulés dans des conditions climatiques plutôt défavorables à une détection des reptiles en phase de thermorégulation.

-Entomofaune :

L'assez faible diversité pourrait s'expliquer par un climat local assez défavorable pour l'entomofaune de manière générale (humidité et températures peu élevées).

-Rhopalocères : Le périmètre d'analyse se compose d'une prairie de fauche dans la partie Sud qui constitue un espace favorable pour les rhopalocères. Les différents passages de terrain y ont permis d'observer 9 espèces relativement communes de papillons.

-Orthoptères : Les recherches ont permis d'y observer 5 espèces très communes. Il n'a pas été identifié d'espèce supplémentaire en 2024 car le dernier passage (20 juin 2024) se situait avant le pic d'activité pour les orthoptères.

-Odonates : Il n'a pas été identifié d'habitat susceptible d'être fréquenté par les odonates sur le site d'étude (pièce d'eau, mare, zone humide).

2.3.3 La synthèse des enjeux pour la faune

Le site abrite 5 espèces d'oiseaux pour leur nidification (Fauvette à tête noire, Bruant, zizi, Rougegorge familier, Accenteur mouchet, Troglodyte mignon).

Il est bien fréquenté par les mammifères terrestres, en particulier le Blaireau Européen (même si non protégé) qui utilise la lisière Nord (présence de nombreuses galeries).

Les investigations n'ont pas localisé d'arbre à cavité potentiellement favorables aux chiroptères ou à l'avifaune. Cependant, il est supposé que les chauves-souris puissent transiter préférentiellement au niveau de la haie bocagère centrale et sur la lisière du boisement à l'Ouest.

Au sujet des reptiles, il n'a pas été fait d'observation malgré des recherches systématiques sur les passages de 2023 et 2024.

L'intérêt pour l'entomofaune est plutôt limité et se concentre sur la prairie de fauche avec la présence d'espèces très communes et sans statut de protection particulier.

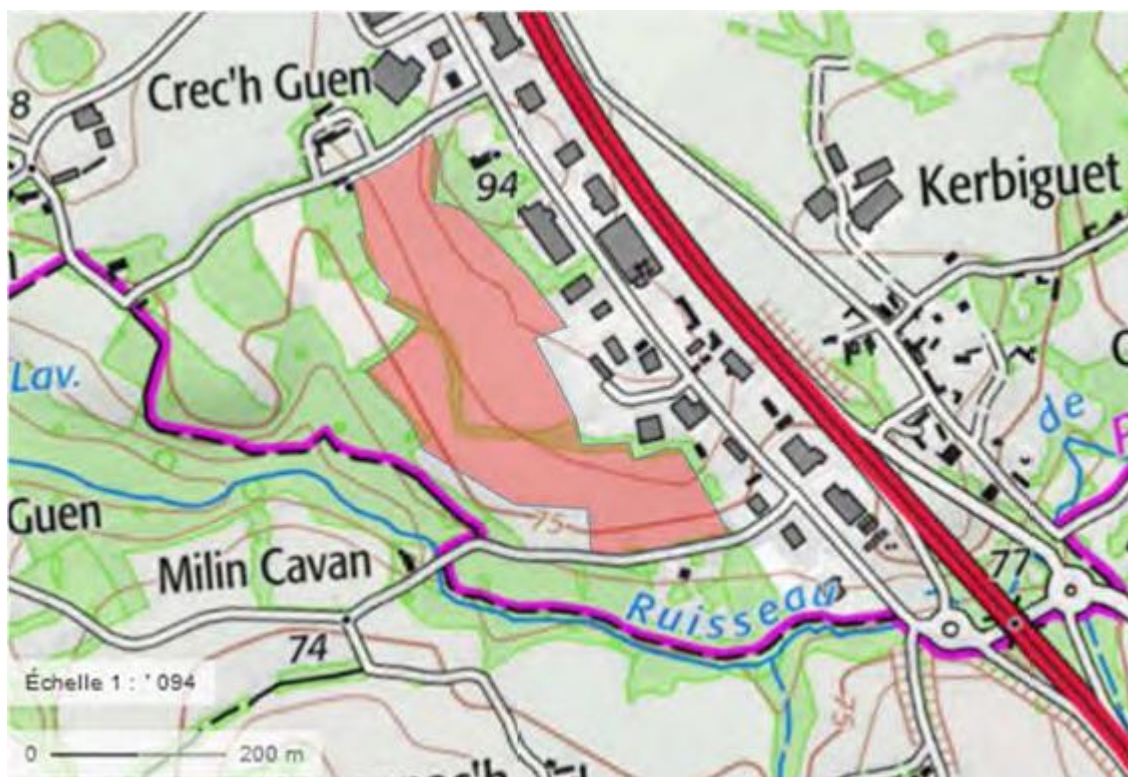
2.3.4 La conclusion du diagnostic flore faune habitats

L'étude conclut :

« Il n'apparaît pas de sensibilité écologique évidente en lien avec de possibles opérations sur les parcelles analysées, à condition cependant de conserver les éléments identifiés à enjeux. Il semble exister une petite adaptation possible sur la fragmentation de la haie centrale, mais la contrepartie serait d'améliorer les structures de haies existantes en confortant les espèces en place et leur utilisation des milieux. Par ailleurs, la question des marges de recul devra être clairement précisée pour permettre l'installation d'un espace de quiétude à proximité des alignements de la partie Ouest ».

3. La topographie des lieux et la nature du sol :

2.1 La topographie des lieux :



Le site concerné par la modification du PLU présente une pente orientée vers le vallon du Poul Roudour situé au sud et à l'ouest.

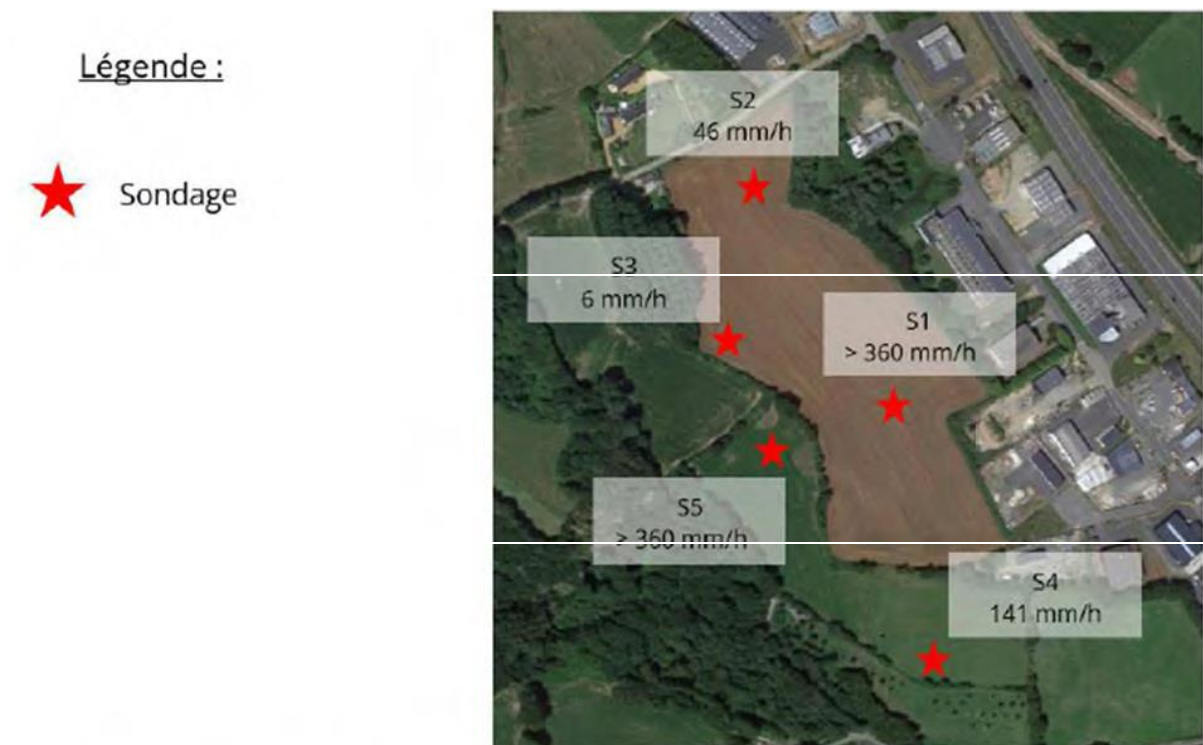
Le point haut se situe à environ 85 m d'altitude à la frange nord-est du site tandis que le point bas se situe à environ 75m à sa frange sud-ouest (Cf. les trois courbes de niveau 75 ; 80 et 85).

Les eaux pluviales du site sont freinées par la présence des talus qui s'orientent parallèlement aux courbes de niveaux.

Elles se rejettent de manière diffuse dans le ruisseau de Poul Roudour, affluent du Guindy, lui-même affluent du fleuve le Jaudy.

2.2 Perméabilité du sol :

Cinq tests de perméabilité de type Porchet ont été menés en juillet 2023 par le bureau d'études IAO SENN.



Localisation et résultats des essais de perméabilité – 4/07/2023 – IAO SENN

Il en résulte que :

Le sol est composé d'une terre agricole sur les premiers centimètres suivis d'un socle granitique relativement désagrégés créant des petits graviers ou du sable. Les résultats révèlent des perméabilités fortes à faible profondeur, sauf à proximité de la zone humide située au nord-ouest, favorable à la gestion des eaux pluviales du site en infiltration, sauf à proximité de la zone humide située au nord-ouest (point S3 seulement 6 mm/h).

4. Les risques et nuisances alentour :

Selon le dossier, le site est exposé à un aléa faible pour le retrait gonflement argile sur une partie dans sa partie nord. (Cf. à cet égard la carte ci-dessus des essais de perméabilité point S2 et S3).

L'ensemble du territoire communal est, quant à lui, en zone prioritaire pour le risque radon.

Trois anciens sites industriels ou activités de service, susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols d'après la base de données CASIAS, sont recensés à proximité du site : Un ancien garage (ouvert entre 1979 et 1986), un dépôt de liquides inflammables (ouvert entre 1977 et 1985) et une ancienne décharge de déchets non dangereux (ouverte entre 1979 et 1993) située dans la vallée.

Le site est par ailleurs affecté à la marge par les nuisances sonores (isophone >55dB(A)) générées par la RD767 durant la nuit (pas de dépassement des valeurs limites durant la journée).

5. Les réseaux de desserte du site :

5.1- La desserte routière du site d'extension:

Tout d'abord, la zone artisanale de Kerbiquet, dans sa consistance actuelle, s'organise à partir d'une voie centrale reliée à la « 4 voies » - la RD 767 - par deux échangeurs.

EP : 24000210/35 – Modification n°3 du PLU de CAVAN – ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 – zone d'activités de Kerbiquet..

C'est à partir de cette trame routière que va s'ordonner l'extension prévue, comme on le verra plus tard.

Présentement, les terres agricoles qui forment l'extension future sont accessibles, pour leur exploitation, depuis :

- Au nord par la VC 900, un chemin rural goudronné, avec accotements naturels, qui dessert une douzaine d'habitations.
- Au sud par la VC8, une voie communale au gabarit limité, accotements naturels, qui part d'un rond-point d'un échangeur de la « 4 voies » en direction de Tonquédec ;
- Une amorce d'accès depuis la zone d'activités actuelle (grande flèche sur le plan ci-dessous).



- Zone concernée par la modification
- Accès actuels
- Aire d'accueil : parking et panneau d'information

Les accès aux terres agricoles sont marqués par les petites flèches jaunes.

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Le site est encadré par 2 voies communales qui seront appelées, de mon point de vue, à l'avenir, à faire partie intégrante de la voirie de la zone dans leur partie antérieure et à être traitées techniquement en ce sens.

5.2 Plan des réseaux d'adduction d'eau potable (source : PLU)



5.3 L'absence de réseaux d'assainissement –un assainissement individuel :

La zone actuelle de Kerbiquet n'est pas pourvue d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées ; les entreprises disposent d'un système individuel contrôlé par les services de Lannion-Trégor Communauté. Ce sera le cas aussi pour la future extension ; c'est à dire de l'assainissement individuel.

5.4 Les réseaux d'eaux pluviales :

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Dans le dossier il n'y a pas de chapitre consacré à la gestion des eaux pluviales de la zone actuelle de Kerbiquet.

Selon mon constat les eaux pluviales de la partie sud, topographiquement, sont collectées par différentes bouches d'engouffrement et deux conduites longeant la voie centrale, de part et d'autre, pour aboutir sur deux fossés se déversant dans le Roudour au niveau du rond- point de l'échangeur ouest; Les établissements qui bordent la « 4 voies » dirigent apparemment leurs eaux pluviales vers le fossé de celle-ci, elles aboutissent directement dans le Roudour.

6. Le bilan du diagnostic du site et l'état initial de l'environnement :

Les principaux intérêts du site, ses contraintes ou sensibilités particulières :

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités particulières
• Site positionné à l'arrière de la zone d'activités existante vis-à-vis de la RD767. • Faible sensibilité écologique (monoculture, environnement urbain à l'est) en dehors des haies. • Bonne intégration paysagère. • Cadre paysager de grande qualité (trame bocagère, talus-murs, vallée du Poul- Roudour). • Site desservi par les réseaux (hors assainissement collectif) avec un sol présentant une forte perméabilité. • Proximité des bourgs de Cavan, Caouënnec-Lanvézéac et Tonquédec : accessibilité possible à vélo. • Maîtrise foncière par Lannion-Trégor Communauté et une entreprise.	• Positionnement en amont de la vallée du Poul-Roudour, continuité écologique structurante à l'échelle locale. • Présence de haies à enjeux modérés à forts. • Gabarit rural des VC 900 et VC 8. • Présence de talus-murs le long de la VC8. • Site exposé visuellement depuis sa limite nord. • Terrain à usage agricole. • 4 riverains à proximité immédiate.

7. Les enjeux d'urbanisation repérés par l'étude

Les enjeux du site repérés par l'étude se présentent ainsi :

- Préserver la fonctionnalité écologique du site, basée sur un maillage de haies bocagères qualitatives,
- Maîtriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans un milieu naturel sensible en aval,
- Assurer l'intégration paysagère du site vis-à-vis des riverains,
- Proposer un programme d'aménagement adapté aux besoins des entreprises et visant une optimisation de la consommation foncière,
- Eviter une desserte structurante du site par la VC8 au sud afin de préserver les talus-murs en place et de limiter les mouvements de terre,
- Requalifier la VC900 pour rendre son gabarit compatible avec la desserte d'une zone d'activités.

-O-

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

La partie de zone 2AUy2, hors du périmètre de la nouvelle zone 1AUy2 est désormais classée en zone humide ce qui explique son exclusion du projet de l'ouverture à l'urbanisation.

Au sujet de la maîtrise des rejets des eaux pluviales et des eaux usées, l'analyse est peu disserte : absence d'étude de l'hydrologie, du sol et du sous-sol (géologie – remontée de nappe...).

Eviter la desserte d'une partie du site par la VC8, s'avère improbable au regard de la topographie de lieux et de la partie qui se trouve de facto dans la zone existante. Ceci n'exclut pas, pour autant, selon mon analyse, de conserver à la VC 8 son caractère champêtre (son mur talus tout le long de la parcelleZR23) qui commence, d'ailleurs, seulement au-delà de l'entrée à positionner au plus près de la limite de la zone actuelle.

V – L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2

1. La justification du projet sur le besoin d'espaces nouveaux

a- L'actuel espace d'activités de Kerbiquet:

L'espace d'activités communautaire de Kerbiquet à Cavan a été créé en 1993 et s'étend sur près de 23ha le long de la RD767. Il bénéficie d'une vitrine importante ainsi que d'une facilité d'accès entre Lannion et Guingamp à 15 min de la RN12 et 10 min de Lannion grâce à ses deux échangeurs.

L'espace d'activités a fait l'objet d'une extension en 2011 réalisée par la Communauté de Communes du Centre-Trégor. La communauté de Communes ayant fusionné en janvier 2015 avec Lannion-Trégor Communauté (LTC), cette dernière a finalisé **la vente des derniers lots** et réalisé en 2016 des travaux de requalification de la zone d'activités "historique" en améliorant et sécurisant la voie principale. Le traitement paysager de la zone a également été réalisé permettant un cadre de travail amélioré des entreprises. Ces travaux se sont inscrits dans le référentiel Bretagne Qualiparc.

Cet espace d'activités regroupe 38 entreprises, dans les secteurs variés dont celui du bâtiment principalement (entreprises générales du bâtiment, menuiserie, paysagisme, vente de matériaux...) mais aussi de l'industrie ainsi que du service aux entreprises.

b- Un projet inscrit dans le SCOT

L'espace d'activités de Kerbiquet fait partie des 8 « espaces d'activités stratégiques » à conforter fléchés au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Trégor, approuvé le 4 février 2020, bénéficiant de droits à l'extension.

LIEU	ESPACES D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	SURFACE ACTUELLE (HA)	POTENTIEL D'EXTENSION (HA)
Cavan	Kerbiquet	23,2	19
Lannion	Pégase	155	7
Lannion	Pégase V	17,2	16
Minihy-Tréguier	Convenant Vraz	22,3	13
Pleudaniel	Kerantour	12,3	5
Pleumeur-Bodou	Phoenix	26,3	18
Ploumilliau	La Croix Rouge	17,7	9
Plounevez-Moëdec / Logulvy-Plougras / Plounérin	Beg ar C'hra	16,9	19
TOTAL		290,9	106

*hors plateforme aéroportuaire

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Ainsi que je l'ai indiqué sous le titre : l'articulation avec le SCOT, L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 s'entend comme une opération qui s'inscrit pleinement dans le contexte des enjeux et des stratégies d'aménagement du territoire de Lannion-Trégor Communauté, à travers le SCOT et les orientations générales de son PLUi-h, en cours d'élaboration.

Le parc d'activités dans sa configuration actuelle (23ha2) ne dispose plus de terrains à la vente. Il s'avère pour Lannion-Trégor Communauté, dans le cadre de sa politique en matière d'activités économiques, de pouvoir constituer une offre foncière afin d'assurer l'accueil de nouvelles entreprises sur ce site qui dispose des équipements lourds que sont les infrastructures routières notamment.

Son poids économique s'en trouvera renforcé, ce qui est favorable à la vie du territoire.

Autrement, il s'agit, sur le plan de l'aménagement du territoire, d'une rationalisation des moyens dans une visée stratégique d'une politique de l'offre, seule capable, de mon point de vue, de répondre aux besoins. La finalité étant de soutenir l'activité économique, de l'inscrire dans le tissu territorial de façon optimisée et, d'opérer – tel qu'affiché- le traitement de l'espace en cohérence avec le milieu naturel dans lequel le projet est appelé à prendre forme.

2. Les futures règles applicables :

2.1 Le règlement graphique et son évolution selon l'analyse environnementale :

La majeure partie de la zone 2AUy2 (d'une surface de 8,4h) devient 1AUy2 ; la partie restante devrait faire l'objet d'une zone naturelle dans le prochain PLUi, en cours d'élaboration.

La totalité des haies et talus-murs existants sur la zone est désormais à préserver, contre seulement une partie jusqu'à lors, soit : 517 ml de haies nouvellement concernées, en limites nord-est et sud-ouest, ainsi que 158 ml de talus-murs en limite sud.

Légende

Prescriptions ponctuelles

★ Bâtiment pouvant prétendre au changement de destination

Informations

 Bande de bruit

Prescriptions linéaires

●●● Haie à préserver

— Marge de recul inconstructible vis-à-vis de la RD767

○○○○ Itinéraire de randonnée à préserver

Prescriptions surfaciques

 Espace Boisé Classé

 Secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation

 Zone humide protégée

Zones

 Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation destinée aux activités économiques 1AUy

 Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation destinée aux activités économiques 2AU

 Zone agricole A

 Zone naturelle et forestière N

 Zone urbaine destinée aux activités économiques UY

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

La réponse à la question que j'ai posée au sujet des eaux pluviales ne m'a pas convaincu (Cf. questions du C.E dans la partie rapport).

Cependant, l'esquisse du futur découpage qui n'est qu'au stade de conjectures (Cf. partie rapport : questions du CE) permet toutefois désormais de se livrer à quelques extrapolations, à titre d'illustration, à savoir :

1°- Prenons les lots qui se situent dans la zone ayant un taux d'infiltration naturelle le plus faible, soit les lots n°1 pour 2091 m², lot n° 2 pour 2242 m², lot n°3 pour 3756 m², lot n°4 pour 4214 m².

2°- Considérons que la surface d'imperméabilisation soit égale à la moitié de celle du lot (application du principe affiché de rationalisation des surfaces en tant que parti d'aménagement)

Cela donne des ouvrages d'infiltration à réaliser de :

- lot n°1 - 50 l/m² x 2091 : 2 = 52 275 l litres, soit 52 m³
- lot n°2 – 50 l/m² x 2242 : 2 = 56 050 litres, soit 56 m³
- lot n°3 – 50 l/m² x 3756 : 2 = 93 900 litres, soit 94 m³
- lot n°4 – 50 l/m² x 4214 : 2 = 105 350 litres, soit 105 m³

3°- Comment concilier ces ouvrages avec ceux liés à l'assainissement individuel, dont le bon fonctionnement est dépendant d'un plan d'épandage et donc, d'une surface dédiée à cet effet ?

4°- le raccordement des surverses « est interdit » dans le réseau d'eau pluviale. Comment peut-il en être autrement, par exemple, pour ces quatre lots qui sont à l'amont immédiat de la voie interne à créer ?

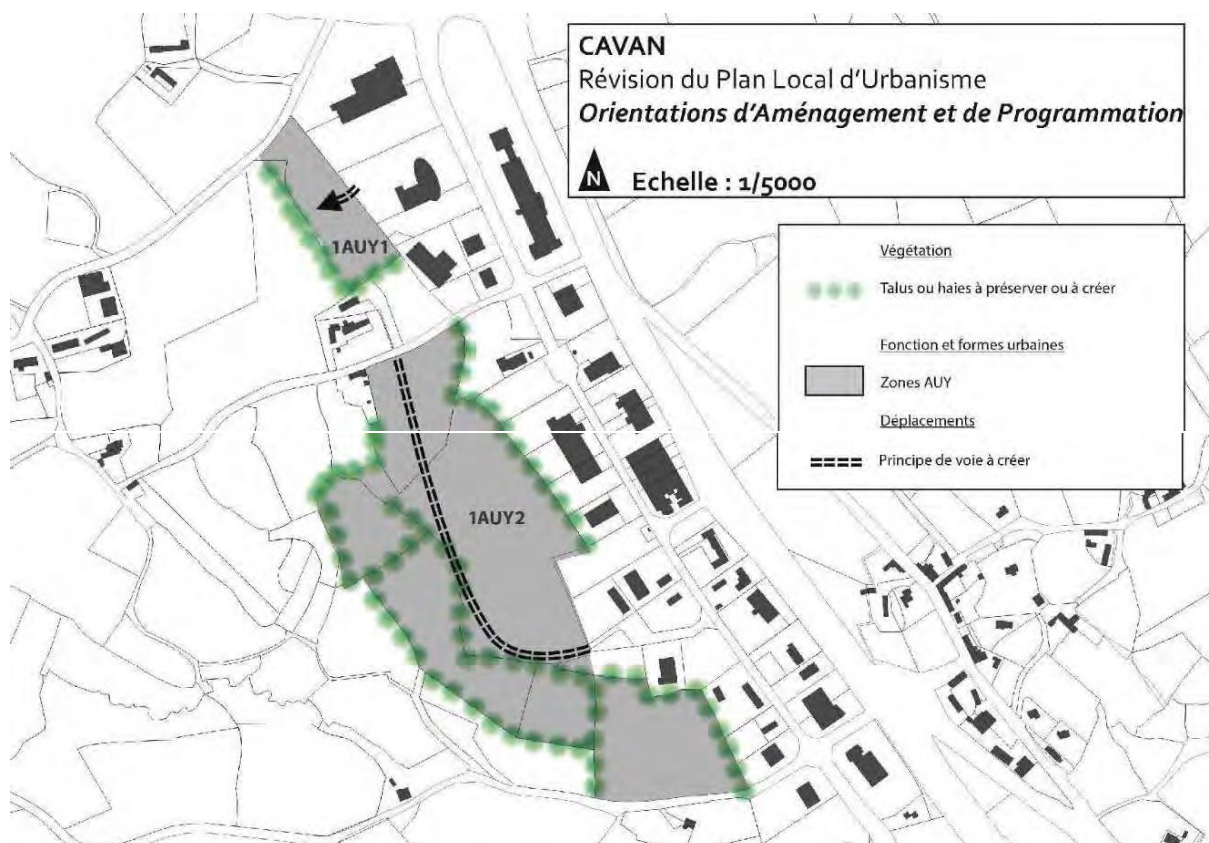
En d'autres termes, ceci implique, selon mon approche, de démontrer l'applicabilité des règles préconisées.

Ces interrogations sont aussi celles des riverains intervenus à l'enquête, comme il en sera question plus loin.

Elles renvoient donc aux réponses à apporter par la collectivité et dont il sera question plus tard.

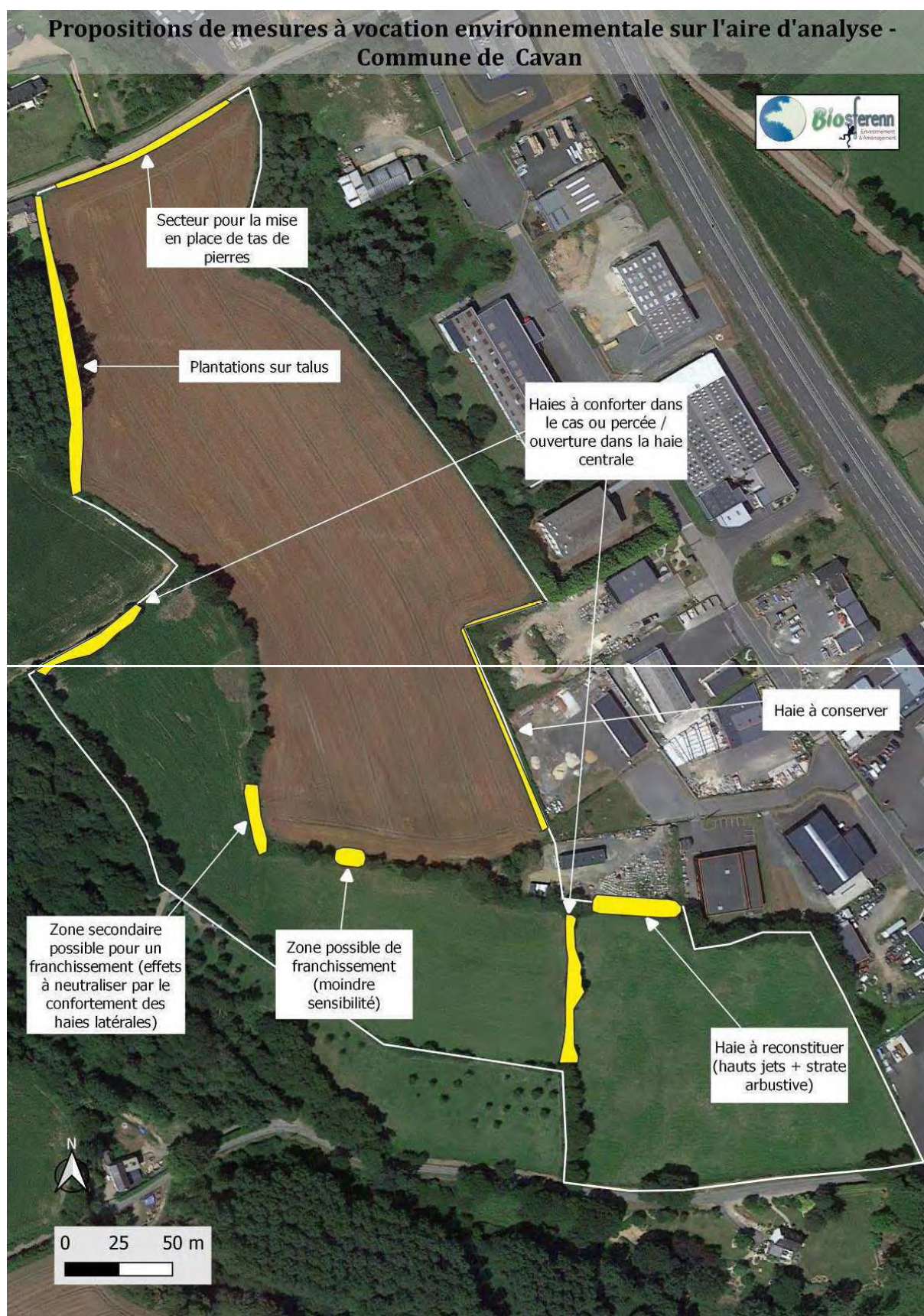
3. Le parti d'aménagement – Opération d'Aménagement Programmée

3.1– Le parti d'aménagement dans le PLU actuel



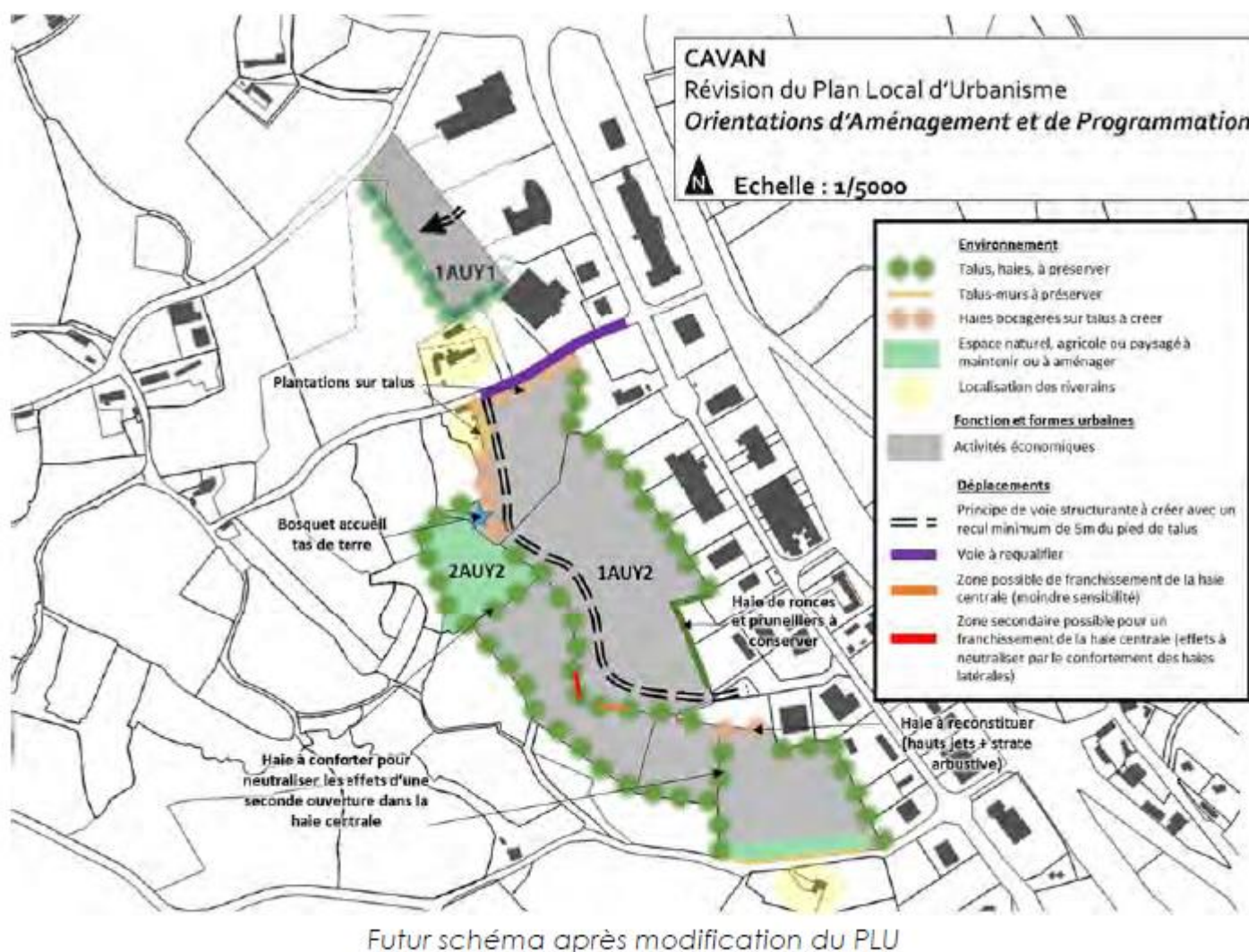
3.2 – Le parti d'aménagement proposé

Les OAP proposées, à partir de l'étude environnementale, visent à intégrer les éléments naturels susceptibles de présenter des enjeux et proposent de renforcer la quantité d'éléments à vocation environnementale (sous réserve du caractère autochtone et du traitement de la strate basse), à savoir :



Le projet prévoit de revoir l'OAP initiale en :

- précisant le sujet des accès ;
- améliorant son intégration paysagère, renforçant la préservation des haies sur le long terme et la fonctionnalité écologique du site ;
- proposant une orientation pour la partie nord-ouest du site non couverte à l'urbanisation.



Plus spécialement au sujet des accès il est indiqué:

- Requalifier la VC 900 entre la voie principale de la zone actuelle de Kerbiquet (axe majeur disposant d'un gabarit routier adapté au trafic des gros véhicules) et la voie de desserte interne de l'extension de zone prévue ;
- Accès individuels possibles sur la VC900 (un ou deux lots) et un seul accès à la VC8 en limite est et réservé aux véhicules légers.

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

L'autorisation d'accès à la VC 8, apparaît ambiguë, en ce sens qu'au titre de la conception d'un projet opérationnel, il est écrit ceci:

« Il n'apparaît pas souhaitable de permettre un accès groupé sur la VC 8 au sud du site, marqué par une déclivité importante par rapport à la voie.

Et puis ceci :

La parcelle sud étant détenue par une seule entreprise il apparaît néanmoins judicieux de permettre un accès direct réservé aux véhicules légers » en utilisant un accès actuel ». Ainsi, en l'état, l'ordonnancement des accès ne permet PAS d'aboutir à une organisation rationnelle des espaces car cela supposerait de revoir le plan de la voirie afin de permettre la desserte de la parcelle ZR23 en interne du site ; or ceci n'est pas le cas.

Cette contradiction interpelle donc sur la cohérence globale du projet dans la distribution de son organisation et ses fonctionnalités.

Cf : Se reporter à ce sujet à l'appréciation que j'ai émise sous le sous-titre « les réseaux de voirie de desserte du site ».

V- L'avis de l'Autorité environnementale et la réponse de la Collectivité

1. Choix du site et limitation aux besoins identifiés

→ Présenter des scénarios alternatifs au périmètre retenu et d'envisager un scénario d'aménagement plus économe en consommation d'espace ; l'Ae recommande de justifier les motifs pour lesquels les choix d'urbanisation ont été effectués, en comparaison avec les solutions de substitution raisonnables possibles, et notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.

↳ L'espace d'activités de Kerbiquet à Cavan est une zone d'activité communautaire stratégique pour LTC aujourd'hui complète et sans solution pour les demandes d'implantations d'entreprises.

Cinquante-trois entreprises des secteurs du bâtiment, de l'industrie et du service aux entreprises ont fait le choix de s'y installer. L'espace d'activités de Kerbiquet, identifié au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) comme espace d'activités stratégique, est aujourd'hui complet et ne permet plus de répondre aux nombreuses demandes d'implantations sur ce secteur géographique très prisé.

Le schéma foncier économique réalisé en 2023-24 fait état des besoins en immobilier et en foncier estimés d'ici 2040 pour accueillir les établissements supplémentaires.

Secteur	Nombre d'établissements supplémentaires d'ici à 2040	Qualification de besoin immobilier	Surfaces de foncier en extension
Industriel	25	57 000 m ² de plancher	3,2 Ha
Artisanat de production et prestation de la construction	190	75 000 m ² de plancher	27 Ha
Activité tertiaires	120	12 000 m ² de surface plancher (dont postes de travail en coworking)	0,56 Ha
Commerce de détail, hébergement restauration	67	12 200 m ² de locaux + 9150 m ² de voiries et parkings	2 Ha
Commerce de gros et GMS	10	15 710 m ² de locaux + 11782 m ² de voiries et parkings	2,7 Ha
Total	412	171 910 m² de locaux (+ 20 932m² de voiries et parkings)	35,5 Ha

Les différents espaces d'activités à proximité de Kerbiquet sur la partie sud-est du territoire sont tous complets parmi lesquels : les espaces d'activités du Quelven à Pluzunet, des 4 Vents à Mantallot, de Kerléo à Caouennec-

Lanvézéac. Ces espaces ne pourront plus s'étendre en raison des règles du SCOT et de ses objectifs de prioriser un développement par pôle stratégique. L'espace d'activités de Kerbiquet est l'un des 8 pôles identifiés comme stratégique à développer sur le territoire de LTC.

Par ailleurs, l'espace d'activités de Buhulien à Lannion qui permettait aux artisans Lannionnais de s'installer sur cette partie du territoire est également complet et ne pourra pas s'étendre en raison de l'application de la loi Littoral. L'extension de l'espace d'activités de Pégase 5 à Lannion réservée aux entreprises industrielles ne permet pas non plus l'implantation d'entreprises artisanales. L'extension de l'espace d'activités de Kerbiquet assurerait une alternative d'implantation pour les artisans et la petite industrie sur cette partie du territoire.

Enfin, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 est venue renforcer les obligations des collectivités territoriales aménageur en matière de densification du foncier sur les espaces d'activités économiques. Force est de constater que l'espace d'activités de Kerbiquet ne comporte aucune friche et que l'ensemble des entreprises qui avaient acquis un peu plus de foncier que de besoin pour assurer leur développement l'ont entièrement construit. Il n'existe donc pas non plus de marge de manœuvre à ce niveau pour LTC. Différentes demandes d'installations d'entreprises ont été formulées auprès de LTC sur ce secteur mais l'extension n'étant pas réalisée et faute de place disponible, LTC n'a pu répondre favorablement à ces entreprises qui ont dû trouver d'autres solutions ailleurs comme Titan Préfa en dehors du territoire communautaire. Plusieurs entreprises et artisans du BTP sont cependant toujours intéressés et dans l'attente de cette extension de la ZAE de Kerbiquet, comme SLC Canalisations (Ploubezre), de Warenghem (Lannion), de Plastidis (Cavan ZAE de Kerbiquet).

Cette absence d'offre foncière économique sur cette partie du territoire est donc problématique et doit donc trouver une solution dans l'extension de l'espace d'activités de Kerbiquet. Ce choix a été conforté par les différents comités de pilotage réunissant les directions du développement économique et de l'aménagement qui ont travaillé sur le compte-foncier économique de LTC et sur le projet d'extension de cette ZAE. L'espace d'activités de Kerbiquet fait partie des 8 « espaces d'activités stratégiques » à conforter fléchés au SCOT. Le projet s'intègre donc pleinement dans cet objectif et porte sur une emprise foncière bien inférieure aux 20 ha d'extension initialement prévus par le SCOT en vigueur, dans l'objectif d'un aménagement plus économe en espace que celui envisagé lors de la dernière révision du SCOT en 2020.

→ Démontrer que le projet s'inscrit dans la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols définie par la loi « Climat et résilience » ;

→ Actualiser la justification du projet avec le ScoT en cours de révision ;

🔗 Le SCoT fait actuellement l'objet d'une modification simplifiée afin de décliner à l'échelle de son territoire les objectifs régionaux du SRADDET permettant de répondre aux enjeux de la loi Climat et Résilience. L'enveloppe foncière affectée au territoire par le SRADDET pour la période 2021-2031 est de 203 ha. Il a été retenu de travailler sur un compte foncier global de 304.5 ha sur la période d'application du SCoT prévue jusqu'en 2040, réparti comme suit :

- 203 ha sur la période 2021-2031 correspondant à un objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ;
- 101.5 ha estimés sur la période 2031-2041 correspondant à un objectif d'artificialisation des sols (-50% de la consommation de la décennie précédente) en vue de tendre vers le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

Cette enveloppe foncière de 304.5 ha a été affectée localement à chaque grande thématique selon les besoins identifiés. L'identification des besoins en matière d'activités économique s'appuie sur les éléments suivants :

- les gisements fonciers et potentiels de densification théoriques consommants, observés au sein des parcs d'activités communautaires, représentant une superficie de l'ordre de 15 ha bruts (mais faisant abstraction des rétentions foncières, des aménagements non réalisables etc.),
- les besoins recensés auprès des entreprises économiques,
- un schéma de développement économique réalisé en 2023 en lien avec les travaux du PLUi-H,
- et un objectif de modération de la consommation foncière.

La méthode prospective déployée dans le schéma de développement économique a croisé 3 grandes variables en vue de définir la stratégie économique optimum à 2040 :

- Les opportunités foncières et immobilières qui représentent la surface à artificialiser, à densifier, les friches à requalifier ainsi que l'immobilier déjà existant,
- Le potentiel du bassin d'emploi qui prend en compte le profil des actifs et les réserves de travailleurs dont dispose le territoire,

- Les filières stratégiques à horizon 2040, déterminées à partir des atouts actuels du territoire.

Cette stratégie foncière économique a ainsi mis en évidence un besoin d'enveloppe foncière de **45 ha** pour accueillir de nouvelles activités au sein des parcs d'activités économiques communautaire.

Cette évaluation des besoins fonciers en extension a été établie par secteur d'activité : Industriel - Artisanat de production et prestation de la construction - Activité tertiaires - Commerce de détail, hébergement, restauration - Commerce de gros et GMS.

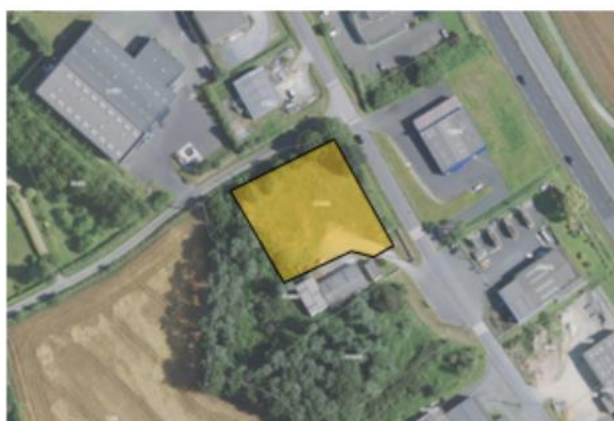
Le développement par extension pourra ainsi être permis dans les limites suivantes selon la typologie des espaces d'activités du Trégor stratégiques (28,85 ha), de proximité (14,91ha), aquacoles (1 ha) et espaces commerciaux de périphérie (0 ha). Le potentiel d'extension des espaces stratégiques est le suivant :

LIEU	ESPACES D'ACTIVITÉS STRATEGIQUES	SURFACE ACTUELLE (HA)	POTENTIEL D'EXTENSION (HA)
Cavan	Kerbiquet	23,2	8
Lannion	Pégase	155	2,2
Lannion	Pégase V	17,2	0
Minihy- Tréguier	Convenant Vraz	22,3	5,95
Pleudaniel	Kerantour	12,3	4,7
Pleumeur- Bodou	Phoenix	26,3	0
Ploumilliau	La Croix Rouge	17,7	3,97
Plounévez- Moëdec / Loguivy- Plougras / Plounérin	Beg ar C'hra	16,9	4
TOTAL		290,9	28,85

La mobilisation de la zone ciblée par la présente modification, permettant l'extension du parc d'activités stratégiques de Kerbiquet, constitue une consommation foncière d'espaces agricoles d'une emprise de 8,4 ha. Cette emprise dépasse légèrement l'enveloppe de 8 ha attribuée pour Cavan, mais reste compatible avec l'objectif du SCOT modifié. En outre, l'ensemble de cette emprise ne sera pas artificialisée puisque le projet prévoit la préservation de la totalité des talus et haies du site, avec le maintien d'une bande non imperméabilisée de 5 m de part et d'autre de ces éléments (soit 0,93 ha minimum), et la mise en place d'une bande paysagée de 30m en limite sud du site représentant à elle seule 0,46 ha.

En conséquence, Lannion-Trégor Communauté n'a, à ce jour, plus de marge de manœuvre pour poursuivre le développement économique vertueux de cet espace d'activités.

Cela a également été confirmé par l'inventaire des ZAE communautaires récemment réalisé par LTC en mai 2024 qui a conclu à un taux de vacance de 6% pour Kerbiquet après consultation de l'ensemble des propriétaires fonciers.



Un bâtiment d'activité professionnelle a été construit en 2022 sur la parcelle cadastrée D n°1715



La société Rapid Pare-Brise est installée depuis 2024 au sein d'un bâtiment d'activité professionnelle récemment construit sur la parcelle cadastrée ZS n°166



Les parcelles cadastrées ZR n°105 et n°112 ont été récemment densifiées par la société



La parcelle cadastrée ZS n°185 a été densifiée en 2018 par la société UCN Meca qui a créé une extension à son bâtiment existant

Concernant les objectifs de réduction de consommation foncière,, LTC a déjà intégré dans ses objectifs une optimisation du foncier vendu au regard de la surface de construction projetée par les entreprises. Les lots sont également découpés et bornés afin d'optimiser la consommation foncière à ce qui est strictement nécessaire au projet.

Les constructions de bâtiments devront également intégrer des bureaux au R+1 afin de diminuer les emprises au sol.

Une réflexion est également en cours sur la généralisation du bail à construction pour la commercialisation de cet espace d'activité et sur les futures extensions de ZAE communautaires.

2. Préservation de la biodiversité

→ Trame noire

✎ Pour les chiroptères, les enjeux portent sur l'altération des territoires de déplacement et d'alimentation. C'est notamment l'ajout d'éclairages (rupture de trame noire) qui conduit à une fragmentation du territoire exploité par ces spécimens. Aucun dispositif lumineux ne doit être installé en dehors de ceux justifiés par des mesures de sécurité. Pour ces derniers, les préconisations portent sur la conformité avec l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

Les OAP seront complétées par la disposition suivante : « Ne pas prévoir d'implanter de dispositifs au droit des haies ou de limiter l'éclairage aux abords des haies, fourrés et boisements afin de limiter les perturbations sur la faune nocturne (orientation vers le sol, avec un angle de projection de 70° maximum, privilégier les ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, horaires limités). »

→ Zone humide

L'Ae recommande :

- d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement des zones humides afin d'assurer la qualité et l'alimentation de ces milieux (risques d'assèchement ou de pollution) ;
- d'instaurer une lisière minimale autour de ces zones, ce périmètre de recul permettant de protéger des éléments importants pour leur fonctionnement.

La zone humide la plus proche du site était une ancienne peupleraie défrichée depuis et elle se situe à moins de 2m de celui-ci au nord-ouest sur un linéaire de 37m. Elle fait partie d'un ensemble de zones humides

principalement liées à la présence d'un cours d'eau qui trouve son origine au nord du lieu-dit Crec'h guen. Comme semble l'illustrer la carte ci-après les milieux naturels boisés sont liés avec le cours d'eau et la partie ouest du périmètre d'analyse jouxte ce dernier. Il en est de même avec les milieux humides qui sont les plus proches de la partie sud du périmètre d'analyse, le lien avec un cours d'eau (dont l'origine est située près du bourg de Cavan) semble le principal élément qui justifie la présence de ces zones humides. Il semble très probable que la nappe puisse alimenter ces zones en eau permettant de structurer les sols et la végétation spontanée (quand elle est présente). A noter également qu'il existe une proportion significative de plantations de peupliers à proximité des cours d'eau, ce qui influe sur la quantité d'eau dans les sols par pompage en période de développement végétatif.

L'objectif sera de limiter les possibles influences et risques sur la ressource en eau avec les principes suivants : La gestion intégrée des eaux pluviales doit permettre d'infiltrer les eaux pluviales à la source, permettant de limiter les incidences sur l'alimentation des zones humides en aval. Le règlement pourra être complété pour imposer que les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements soient soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures, permettant ainsi de réduire tout risque accidentel de pollution.

Le projet impose de fait un recul vis-à-vis des zones humides les plus proches, demandant la création d'un talus bocager entre l'habitation riveraine au nord-ouest du site qui borde la zone humide et les lots d'activités et la préservation d'une bande non imperméabilisée de 5m, donc inconstructible, vis-à-vis des pieds de talus futurs, ainsi qu'un recul inconstructible de 10m vis-à-vis des riverains. Les orientations d'aménagement pourront être complétées pour préciser qu'un recul inconstructible non imperméabilisable de 10m devra être respecté vis-à-vis des zones humides.



Carte de présentation des zones humides répertoriées au SAGE ATG et des cours d'eau à proximité de l'aire d'étude (source du fond : google satellite)

→ **Milieux naturels proches**

Concernant les zones humides ce point est traité dans le paragraphe précédent. Concernant les milieux boisés il est proposé une marge de recul et de limiter les éclairages à proximité du corridor ouest. Il est également prévu de

renforcer la qualité et la quantité de linéaires de haies et de conserver les éléments à enjeux. Des dérangements sont à prévoir pour la faune notamment en lien avec les bruits générés sur la zone post-aménagement. Il est néanmoins supposé que de nombreuses espèces conserveront la capacité à transiter, gîter et se reproduire dans les milieux naturels adjacents.

→ Haies

L'Ae recommande d'homogénéiser l'OAP et le règlement graphique avec la totalité des haies à préserver.

↳ La différence entre ces deux documents porte sur :

- Les haies à créer en limite nord et nord-ouest : le règlement graphique porte exclusivement sur les haies existantes.
- Une haie en limite sud-ouest : cette haie comporte la présence plutôt significative de Robinier faux acacia, une espèce invasive. Pour faciliter l'intervention sur cette haie, seule son identification dans les OAP est proposée.
- Un linéaire de ronces et prunelliers en limite est, qui ne répond pas tout à fait à la définition d'une haie bocagère telle que celles figurant au règlement écrit, mais dont l'intérêt pour l'avifaune se traduit par une protection dans l'OAP.

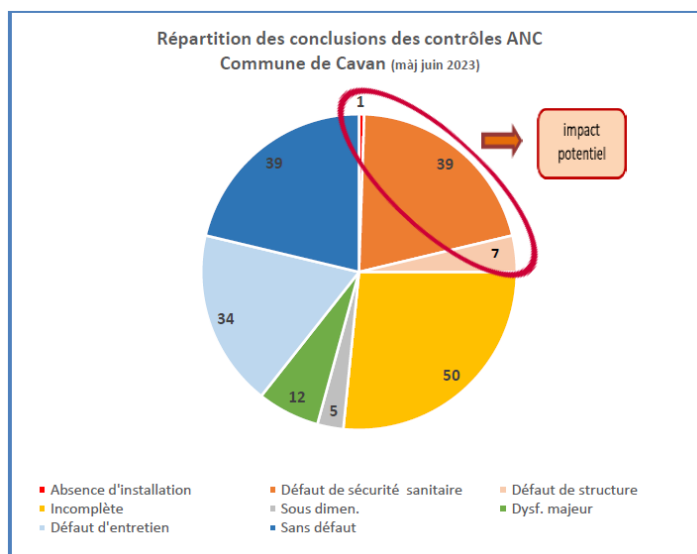
→ Assainissement

Analyser les incidences de l'assainissement non collectif (ANC) du projet sur les milieux naturels ;

↳ Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), créé en 2005, exerce les missions de :

- Contrôle de conception et de bonne exécution des installations neuves ou réhabilitées ;
- Diagnostic initial, contrôle de bon fonctionnement et contrôle dans le cadre des ventes des installations existantes ;
- Accompagnement des usagers.

Sur la commune de Cavan, un état des lieux des installations a été réalisé entre 2001 et 2015, puis des campagnes de vérification du bon fonctionnement et d'entretien sont planifiées. A ce jour, LTC a choisi une périodicité de 10 ans pour les contrôles des installations existantes. Entre 2020 et 2023, 187 visites ont été effectuées, sur un total de 282 installations recensées. En juin 2023, 47% des installations existantes présentent un impact potentiel sur l'environnement. Parmi ces installations présentant un risque pour l'environnement, aucune n'a été recensée à Kerbiquet. Toutefois, des travaux sont attendus, sans délai imposé, pour 8 installations, en raison d'une non-conformité et pour 3 installations conformes présentant une usure.



LTC actionne plusieurs leviers réglementaires pour engager la mise en conformité :

L'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif rend obligatoire la réalisation de travaux en cas de danger pour la santé des personnes ou risque pour l'environnement, dans les cas suivants :

- Absence d'installation : dans les meilleurs délais (moins d'un an) ;
- Défaut de sécurité sanitaire (contact direct, transmission de maladies par vecteurs, nuisances olfactives récurrentes) : sous 4 ans ;
- Défaut de structure ou de fermeture des ouvrages : sous 4 ans ;
- Implantation à moins de 35 mètres en amont hydraulique d'un puits privé déclaré et utilisé pour l'alimentation en eau potable d'un bâtiment ne pouvant pas être raccordé au réseau public de distribution : sous 4 ans ;
- Toute installation non conforme dans le cas d'une vente : sous 1 an.

A l'expiration du délai réglementaire pour la réalisation des travaux, le propriétaire sera destinataire d'un courrier de mise en demeure pour réaliser les travaux dans un délai de 12 mois.

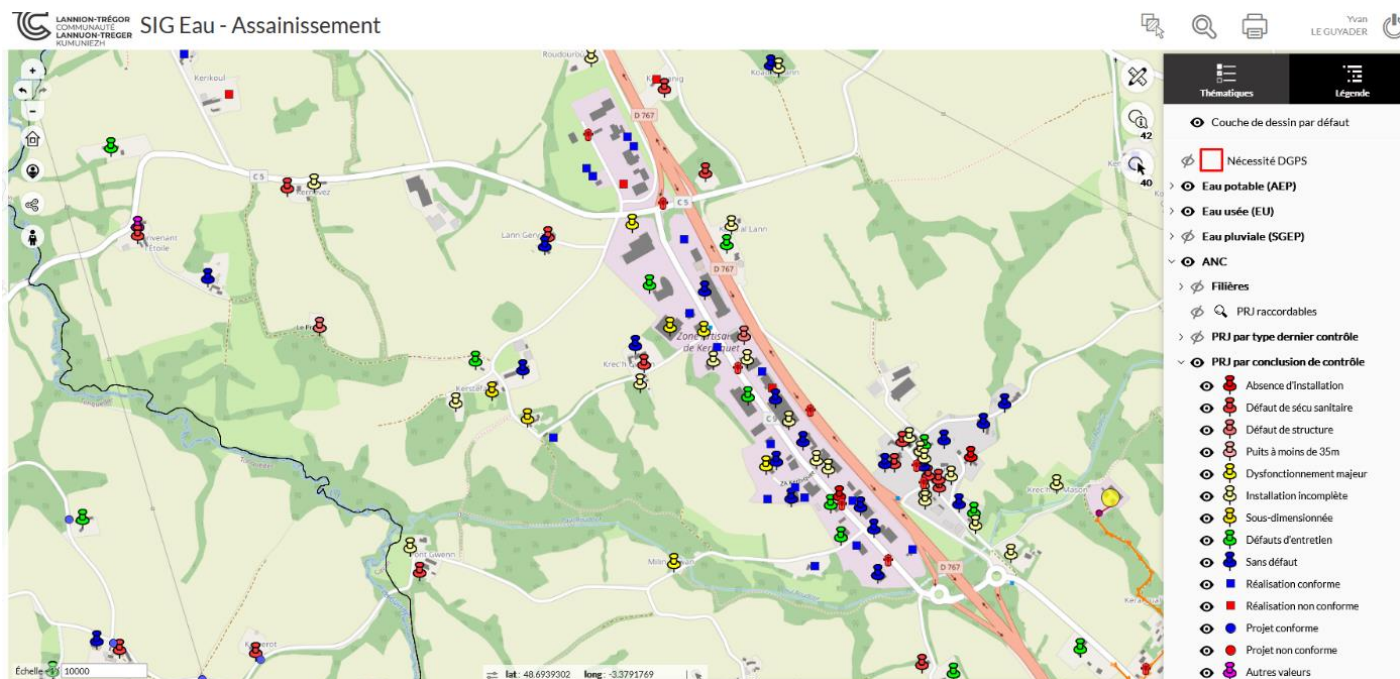
EP : 24000210/35 – Modification n°3 du PLU de CAVAN – ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 – zone d'activités de Kerbiquet..

À l'expiration de ce délai de 12 mois, et sans information des propriétaires concernés sur les démarches éventuellement entreprises, le service eau et assainissement procédera au recouvrement de la sanction financière prévue à l'article L1331-8 du Code de la Santé Publique, dont le montant a été fixé par délibération de la collectivité le 28 juin 2022, à savoir 400% de la redevance assainissement non collectif. Cette disposition a été retranscrite dans le Règlement d'Assainissement Non Collectif. De plus, si les travaux de mise en conformité ne sont pas réalisés, le président de l'agglomération ou le maire ont la possibilité de procéder à l'exécution des travaux d'office en lieu et place des propriétaires, et à leur charge (cf. article L1331-6 du Code de la Santé Publique et article 28-2 du Règlement d'Assainissement Non Collectif).

De plus, depuis 2011, un rapport de contrôle du SPANC de moins de 3 ans est obligatoire dans le cadre des ventes immobilières. Dans ce cadre, 2 mises en conformité ont été réalisées récemment dans la zone d'activités de Kerbiquet, suite à l'injonction de réaliser des travaux sous 1 an.

Ces mesures visent à prévenir les risques pour l'environnement en s'assurant d'un bon fonctionnement des installations.

Le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo prévoit, dans son Plan d'aménagement et de gestion durable, d'identifier les secteurs prioritaires pour la réhabilitation des assainissements non collectifs (disposition 19). Cavan n'a pas été identifiée comme commune prioritaire au regard des enjeux bactériologique lié à l'eau douce.



Situation de l'assainissement non collectif dans le parc d'activités de Kerbiquet en juin 2023

Lors de la révision de l'étude de zonage d'assainissement en 2022, Lannion-Trégor Communauté a fait le choix de ne pas intégrer la zone d'activités de Kerbiquet au zonage d'assainissement collectif en raison de l'importance du coût des travaux, liés aux réseaux et à la nécessité de prévoir deux postes de refoulement.

Les résultats des tests de perméabilité type Porchet de l'étude Iaosenn réalisés en juillet 2023 mettent en avant un milieu apte à recevoir des dispositifs d'assainissement non collectif. Le projet d'aménagement de cette zone d'activités prévoit des parcelles suffisamment grandes pour recevoir un assainissement non collectif.

Les autorisations d'urbanisme liées aux futurs bâtiments d'activités seront conditionnées par une étude filière du fait de leur localisation en zonage d'assainissement non collectif.

3. Insertion paysagère du projet depuis les habitations riveraines

Du point de vue des paysages, l'extension se faisant en continuité de l'espace d'activités en troisième rideau vers l'ouest, l'impact visuel depuis la RD767 sera donc inexistant. Par ailleurs, les principales zones résidentielles de la commune sont éloignées du projet d'extension et des concertations avec les 3 propriétaires d'habitations les plus proches ont d'ores et déjà été effectuées, leur permettant de lever les craintes quant au projet d'aménagement.

Des aménagements paysagers ont été intégrés à l'OAP pour réduire au maximum les éventuelles nuisances et la co-visibilité des futures constructions d'activités des habitations existantes. Un espace paysager de 30 mètres de EP : 24000210/35 – Modification n°3 du PLU de CAVAN – ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 – zone d'activités de Kerbiquet..

large est prévu au sud l'extension de la ZAE ainsi qu'un talus planté sur la partie nord et ouest de l'extension. L'ensemble des talus existants seront également préservés et les deux brèches à réaliser pour desservir les futurs lots sur la partie Ouest de la ZAE seront largement compensés par la création de ces nouveaux talus. LTC maintiendra également la parcelle ZR 19 en zone naturelle tout comme la partie sud-ouest de la parcelle ZR 21 qui borde l'habitation existante assurant ainsi une zone verte tampon efficace.

Concernant les accès, un accès principal à l'extension de la ZAE est créé depuis la ZAE existante (parcelle D1690). L'accès des véhicules lourds à la parcelle ZR 23 sera également réalisé par cette même voie et ne passera pas par la route communale jouxtant l'habitation située au sud de cette parcelle afin de limiter toute nuisance. La voie communale située au nord de l'extension de la ZAE sera élargie de manière à sécuriser la circulation.



Photomontage depuis la voie en limite sud de la zone (avant/après aménagement)



Photomontage depuis la voie en limite nord de la zone (avant/après aménagement)



les incidences du projet sur la santé humaine (nuisances sonores et pollution de l'air) ainsi que sur la circulation routière et de proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées ;

↳ Le trafic existant sur la voie de desserte de la zone d'activités de Kerbiquet est évalué à environ 1700 véhicules jours (estimation indicative basée sur le nombre d'entreprises, de salariés et d'habitations desservies). Le trafic

généralisé par le projet est évalué à 140 véhicules légers et 15 véhicules lourds par jour, soit une augmentation potentielle de la circulation de 9,1% qui reste mesurée.

Le site est sous l'influence de la RD767, qui supporte une circulation de 16 987 véhicules par jour en moyenne, dont 3,6% de poids lourds (soit 615 poids lourds), même si les vents dominants sur le site étant de secteur ouest, les nuisances sonores et la pollution de l'air affectant le site sont minorées. Au regard de cette situation, le projet d'extension de la zone d'activités va peu modifier la situation actuelle. La présence d'une desserte en bus, le développement attendu de l'usage du vélo et des pratiques de covoiturage doivent permettre en outre de limiter la circulation routière et les nuisances associées.

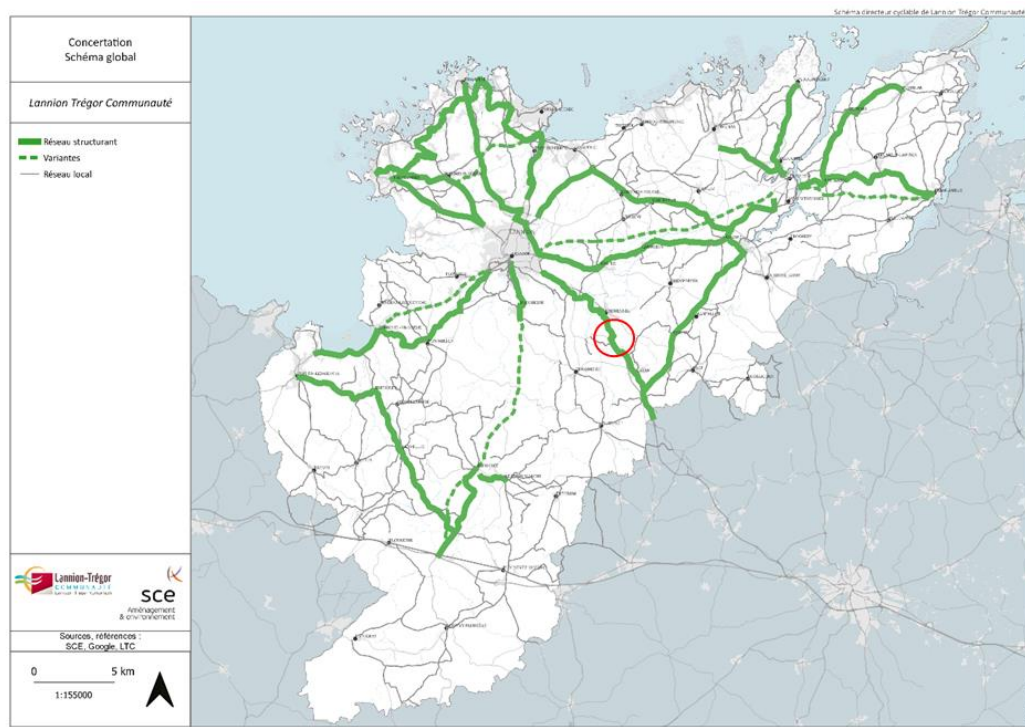
4. Les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle

→ Compléter l'évaluation environnementale par les stratégies mises en œuvre pour favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;

↳ Concernant les mobilités douces, l'accès depuis le centre-bourg de Cavan et ses commerces situés à moins de deux kilomètres de l'espace d'activités de Kerbiquet, est facilité par une large voie communale permettant le partage de la route, à la fois pour les cycles et les véhicules. La proximité du bourg est aussi un atout pour un accès aux commerces et services limitant le temps de trajet et les déplacements.

Depuis 2011, Lannion-Trégor Communauté promeut l'usage du vélo, volonté qui s'est notamment traduite par la mise en place d'un service de location de vélos à assistance électrique (Vélek'tro) et par l'instauration d'une aide à l'acquisition d'un vélo à assistance électrique.

Le plan national « vélo et mobilités actives », présenté le 14 septembre 2018, affiche l'ambition de tripler la part du vélo dans les déplacements du quotidien d'ici 2024, pour atteindre 9%. Dans ce cadre national et en lien avec le Projet de territoire (« Cap 2040 »), en 2019, Lannion-Trégor Communauté a décidé d'élaborer un Schéma directeur communautaire des aménagements cyclables afin de planifier une politique cyclable permettant le développement de la pratique du vélo, notamment sur les trajets du quotidien. Le réseau cible retenu par la collectivité prévoit un itinéraire empruntant la voie de desserte de la zone d'activités de Kerbiquet, permettant de la relier aux bourgs de Cavan et Caouënnec-Lanvézéac ainsi qu'à la ville de Lannion. Cet itinéraire fait partie des itinéraires prioritaires qui seront déployés en première phase de mise en œuvre du schéma.



Le règlement du site impose la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dans le cadre de la construction de bureaux.

Par ailleurs, Lannion-Trégor Communauté propose une aide financière pour développer le covoiturage du quotidien. Tous les trajets au départ ou à l'arrivée de l'une des 57 communes du territoire sont concernés. L'application BlaBlaCar Daily met en contact les membres qui empruntent le même itinéraire aux mêmes horaires. Les points de rendez-vous sont proposés automatiquement, avec le minimum de détour pour le conducteur. Le conducteur reçoit une compensation de 2€ à 3€ par trajet et par passager, selon la distance parcourue, et dans la limite de 150 € par mois. Pour les passagers, les 10 premiers trajets sont offerts, puis ils bénéficient d'un tarif réduit de 0,50 € par trajet, grâce au soutien de Lannion-Trégor Communauté. De plus, Lannion-Trégor Communauté est adhérente à la plateforme régionale de covoiturage Ouestgo. Une aire de covoiturage existe au sud du bourg de Cavan.

LTC prévoit également d'identifier un espace de stationnement co-voiturage sur la ZAE existante à proximité du relais information service existant où des habitudes sont déjà prises.



Un emplacement actuellement utilisé comme « point info » et situé au cœur de l'espace d'activités de Kerbiquet tiendra lieu de parking mutualisé (entre 5 et 10 places sont envisageables)

Enfin, le site de Kerbiquet est desservi par la ligne départementale de bus n°6 Lannion-Guingamp-Saint-Brieuc avec 6 arrêts par jour.

→ Compléter l'étude d'incidence par une partie concernant les mesures mises en œuvre dans le cadre du projet pour la lutte contre le changement climatique

↳ Actuellement, la parcelle comporte des haies bocagères mais fait l'objet de cultures et de labours qui limitent le carbone stocké dans les sols. La profondeur moyenne du sol du site varie entre 45 à 60 cm, composé d'une terre agricole sur les premiers centimètres suivis d'un socle granitique relativement désagrégé créant des petits graviers ou du sable. La carte nationale des stocks de carbone des sols fait état d'un stockage moyen situé entre 75 et 100 tonnes de carbone/ha sur 30 cm pour le secteur dans lequel s'inscrit le site, soit une estimation moyenne de 735 tonnes pour le site concerné par la procédure.

Le projet va induire :

- une imperméabilisation d'une partie des sols estimée à 1,7 ha, soit une perte de stockage de carbone estimée à 149 tonnes (bâtiments et zones de stockage, stationnement et de manœuvre estimés à 1,1 ha, voiries estimées à 0,6 ha), sur des emprises correspondant au maximum à 5,6 ha.
- le maintien ou la création d'un couvert végétal permanent sur a minima 2,8 ha du site pour un stockage du carbone évalué à environ 280 tonnes : a minima 1,5 ha lié à la préservation et la création de haies ou bandes végétalisées, environ 0,6 ha prévus d'espaces végétalisés publics, notamment pour assurer la gestion des eaux pluviales du domaine public, a minima 10% des lots affecté à la gestion intégrée des eaux pluviales, soit 0,7 ha.

La perte de stockage de carbone par artificialisation des sols est évaluée à 149 tonnes mais pourra s'élever potentiellement jusqu'à 455 tonnes si 90% des lots sont imperméabilisés.

→ Intégrer des indicateurs relatifs aux thématiques plus transversales, en lien avec la transition écologique (maîtrise énergétique, bilan des émissions de gaz à effet de serre, etc.). De plus, il convient de démontrer la

pertinence des critères choisis pour la détection d'incidences négatives et de préciser la périodicité de suivi de chaque indicateur.

↳ Proposition d'ajout de deux indicateurs, avec un bilan à conduire tous les 5 ans :

- Production globale d'énergie renouvelable (source : *Observatoire de l'environnement en Bretagne*) à l'échelle de la commune : en 2023, production de 2700 Mwh via la filière bois énergie domestique + 1284 Mwh via la filière PAC.

Complément apporté par Lannion-Trégor Communauté dans son mémoire en réponse aux observations formulées pendant l'enquête :

L'analyse et le bilan apporté à l'avis de l'autorité environnementale figure dans un document spécifique ajouté au dossier d'enquête publique. Suite à cet avis, il est proposé de compléter le rapport de présentation de la modification, le règlement et les OAP de la façon suivante :

- Les OAP seront complétées par la disposition suivante : « Ne pas prévoir d'implanter de dispositif au droit des haies ou de limiter l'éclairage aux abords des haies, fourrés et boisements afin de limiter les perturbations sur la faune nocturne (orientation vers le sol, avec un angle de projection de 70° maximum, privilégier les ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, horaires limités). »
- Les orientations d'aménagement pourront être complétées pour préciser qu'un recul inconstructible non imperméabilisable de 10 m devra être respecté vis-à-vis des zones humides.
- Proposition d'ajout de deux indicateurs de suivi à la notice de présentation, avec un bilan à conduire tous les 5 ans :
 - Production globale d'énergie renouvelable (source : *Observatoire de l'environnement en Bretagne*) à l'échelle de la commune : en 2023, production de 2700 Mwh via la filière bois énergie domestique + 1284 Mwh via la filière PAC.
 - Emissions de GES (Teg CO2) : 626 339 à l'échelle de LTC en 2020.

VI- Les observations et les réponses de Lannion-Trégor Communauté

1. Les observations et les réponses de LTC

1.1- Précision préliminaire du Commissaire-enquêteur :

J'ai reçu longuement les propriétaires des trois habitations directement concernées par le projet.

Il n'y a pas d'opposition de principe au projet d'extension de la zone d'activités de Kerbiquet.

Par contre, il y a des interrogations sur la plateforme déjà réalisée par l'entreprise PLASTIDIS et, surtout, des craintes concernant la maîtrise, dans son ensemble, des eaux pluviales (exprimées par les trois riverains) ; le positionnement de la voie de desserte interne soulève des inquiétudes, de même que les incidences de l'accès à la parcelle ZR 23 sur cette voie communale, compte tenu de son étroitesse et de sa configuration.

1.2- Les observations et les réponses de la Collectivité :

. Enquête publique organisée du 19/02/2025 au 21/03/2025.

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
R1 Mme et M. Caboco	L'utilisation de la voie communale au sud du site par des transpalettes pose des problèmes de sécurité routière : ne pas prévoir d'accès depuis cette route.	L'entreprise Plastidis utilise la voie communale pour ses transferts de matériels d'un site à l'autre et continuera à le faire pour les besoins de son activité. L'entreprise indique que l'accès en partie basse du terrain ZR23 a été réalisé en concertation avec le voisinage et qu'un portail en retrait de la voie publique sera aménagé pour sécuriser l'accès sans risque de stationnement sur la voie publique. La commune va étudier les dispositions à prendre pour sécuriser la circulation sur ce tronçon pour imposer une vitesse réduite, telles la limitation à 30 km/h et la pose de panneaux avertissant de la traversée d'engins. La création de chicane n'est pas souhaitable car la voie communale doit rester accessible aux engins agricoles. Il est rappelé que l'accès direct autorisé par le PLU ne pourra être utilisé que par des véhicules légers.	Modification OAP : § Echanges avec les voies périphériques : « Sécurisation du tronçon de la VC8 située entre la voie principale de la zone d'activité de Kerbiquet et l'accès direct sur cette voie ; »

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
	Les eaux pluviales arrivent sur la route et finissent dans leur propriété.	Comme développé dans la note jointe sur la future gestion des eaux pluviales du site, une infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera imposée par le nouveau règlement de la zone, dimensionnée pour une pluie d'occurrence cinquantennale. Ce mode de gestion n'ajoute pas d'eaux pluviales en dehors de la zone par rapport à la situation observée avant travaux (y compris avant le terrassement). Dans le cadre des autorisations d'urbanisme à venir, la collectivité veillera à ce que la gestion des eaux pluviales proposée soit conforme aux règles définies par le nouveau zonage pluvial et intégrée dans le PLU modifié. Le zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté ayant été arrêté au conseil communautaire du 25/02/2025, il est proposé de remplacer la rédaction actuellement proposée par celle du zonage pluvial (suppression de l'interdiction des surverses notamment). Par ailleurs, la faible infiltration de certains lots a bien été prise en compte dans les calculs hydrauliques du futur projet d'aménagement. Il est prévu de garantir un chemin de l'eau qui n'aille pas inonder les riverains, mais se dirige vers les espaces naturels. Le service de Gestion des Eaux Pluviales Urbaines de Lannion-Trégor Communauté ne préconise pas de compléter le règlement par une obligation de pré-traitement des eaux pluviales des aires de stationnement. En effet, des études récentes ont établi que ce type de pré-traitement ne fonctionnait pas forcément, tandis qu'une infiltration des eaux pluviales à travers un horizon végétal constitue la solution la plus efficace. Par ailleurs, la gestion des activités "sensibles" induisant une pollution chronique des eaux pluviales fait l'objet d'une réglementation spécifique qui s'applique indépendamment du PLU (couverture des aires de lavage par exemple).	Au règlement, remplacement de « Les eaux pluviales seront obligatoirement gérées par infiltration et à la parcelle. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration (1) soit d'un volume d'au moins 50 litres par mètre carré de surface d'apport (définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé) ou (2) soit d'une pluie d'occurrence centennale à partir d'une méthode de dimensionnement de type "méthode des pluies". Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales, la surface d'infiltration aménagée devra être suffisamment grande pour que la durée de vidange soit inférieure à 96 heures. Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport. Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs d'infiltration, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif. Le raccordement des surverses des dispositifs de gestion des eaux pluviales vers le réseau d'eaux pluviales public est interdit. Le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être gravitaire et se faire en surface selon un « parcours à moindre dommage » pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval » par : « Les eaux pluviales doivent être gérées de façon gravitaire, intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire : - en gérant les eaux pluviales à la source, au plus près de leur point de chute ; - en infiltrant les eaux pluviales de préférence à une profondeur faible, de l'ordre de d'une dizaine à quelques dizaines de centimètres ; - en privilégiant les solutions multifonctionnelles, qui permettent de superposer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres fonctions telles que la circulation, le stationnement, le repos, la récréation, le sport, ou encore à une fonction d'espace de biodiversité; - en privilégiant les solutions faciles à entretenir, c'est-à-dire principalement des solutions « à ciel ouvert » qui pourront être

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
			entretenu comme tout autre espace extérieur, généralement sans surcoût ; et en privilégiant les solutions d'impact environnemental limité, c'est-à-dire celles qui consomment peu de matériaux. Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sera réalisé selon l'une des deux méthodes explicitées ci-après. Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif individuellement. Par ailleurs, tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, c'est-à-dire celles qui provoqueront le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales aménagés. Cela implique d'identifier : - la trajectoire des écoulements des eaux en excédent ; - les zones où sont susceptibles de s'accumuler les eaux en excédent ; - les enjeux (personnes et biens) potentiellement exposés. D'autre part, tout projet doit faire en sorte que ces débordements se fassent selon le parcours à moindre dommage pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. Cela implique de : - concevoir le nivellement du projet en anticipant le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales ; - prévoir des dispositions constructives permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes. Enfin, le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être obligatoirement gravitaire et se faire par surverse en surface. Méthode 1 – Dimensionnement d'un volume de 60 litres par mètre carré et surface d'infiltration minimale Les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettront la rétention temporaire et l'infiltration d'un volume d'au moins 60 litres par mètre carré de surface d'apport, surface définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé. Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales, la surface d'infiltration minimale à mettre en œuvre devra représenter au moins 10% de la surface d'apport. Il est

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
			recommandé d'augmenter la surface d'infiltration à 30 % de la surface d'apport. Méthode 2 – Dimensionnement pour une pluie cinquantennale Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence cinquantennale, en utilisant : - une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies », tenant compte de la surface d'apport (éventuellement pondérée par des coefficients d'apport adaptés aux types de surfaces collectées), de la vitesse d'infiltration (mesurée in situ) et de la surface d'infiltration ; - des données pluviométriques locales et récentes, telles que les coefficients de Montana de la station météorologique de Lannion. Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport. Lorsque les conditions locales le nécessitent, notamment lorsque le parcours à moindre dommage de l'eau emprunte des terrains bâtis ou n'est pas clairement défini avant rejet au milieu naturel, il est fortement recommandé d'assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence centennale. »

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
R2 M. Le Pessot	Sous-utilisation des parcelles actuelles de la zone d'activités.	Le potentiel en densification des parcelles déjà urbanisées des zones d'activités a fait l'objet d'un inventaire et sera pris en compte dans les gisements à mobiliser pour répondre aux besoins futurs dans le PLUi-H en cours d'élaboration. Une des parcelles a été récemment densifiée.	Pas de modification.
	Comment éviter la spéculation foncière dans le cadre du ZAN ?	A l'avenir, le modèle économique des collectivités d'acquisition foncière / aménagement / revente sera à faire évoluer vers d'autres pratiques : rachat de locaux existants/ rénovation/commercialisation en faisant intervenir la SEM locale, mise en place de baux longue durée (bail réel solidaire d'activité et bail à constructions entre	Pas de modification.

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
	Crainte d'inondation de la parcelle ZR35 car le pont n'absorbe pas l'eau pluviale en cas de fortes pluies prolongées : étude hydraulique à prévoir. Inventaire faunistique incomplet. Prise en compte de la trame noire. Parcelle déjà terrassée avec des matériaux de tout venant de chantier.	entreprises) qui permettent aux entreprises d'être propriétaires de leurs locaux sans avoir à acquérir le foncier, mobilisation du droit de préemption urbain. Le projet d'aménagement de la zone d'activités de Kerbiquet fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau, en parallèle du permis d'aménager, qui fera état de toutes les dispositions prises pour garantir une bonne gestion des eaux pluviales au regard de la situation actuelle et future et éviter toute ruissellement sur les terrains voisins. L'intégration des dispositions du nouveau zonage pluvial (cf réponse R1) permettra de ne pas avoir d'incidences négatives sur les terrains en aval. Comme exposé dans la note sur la gestion des eaux pluviales ci-jointe en annexe, au global, sur les espaces publics, les dispositifs hydrauliques prévus sous la forme d'espaces verts creux permettront de retenir et infiltrer un volume total de 269 m3, assurant un niveau de service supérieur à la gestion de la pluie de période de retour centennale. Associée à un temps de vidange court (proche ou inférieur à 24h00) la situation hydraulique du site sera considérablement améliorée. Pour les pluies exceptionnelles, le projet fera en sorte que les surverses des lots soient dirigées vers les espaces publics, dont les surverses seront guidées vers des espaces naturels (cf schéma joint au §2 de la note jointe en annexe). Les inventaires figurant au dossier correspondent aux espèces contactées au cours de 5 passages sur le site, à l'été, automne et au printemps et ne peuvent donc pas être exhaustifs. C'est pour cela que l'analyse environnementale est complétée par les données communales de la base Faune-Bretagne (p32/33 du rapport de présentation), qui constitue une source officielle. Cf réponse MRAE : les OAP seront complétées sur ce point. Ces aménagements ne relèvent pas d'une initiative de la collectivité. Cette dernière veillera à ce que les autorisations d'urbanisme nécessaires soient demandées auprès de l'entreprise concerné à l'issue de la procédure de modification du PLU, et que les dispositions du PLU soient respectées, en particulier celles relatives à la gestion des eaux pluviales à la source et aux accès.	Modification proposée à la réponse R1. Pas de modification. Modification de l'OAP (cf avis MRAE). Pas de modification.
R3 M. Maudet	Entreprise qui ne peut s'agrandir sur son site actuel et souhaite acquérir un lot sur la future zone.	L'aboutissement de la procédure permettra la réalisation du projet et la réponse à ce type de besoins.	Pas de modification.

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
C1 Plastidis	Evolution indispensable au développement de l'entreprise demandée depuis 2019 Mesures pour une bonne insertion paysagère déjà réalisées : plantation de 225 arbres dans une bande de 30m vis-à-vis des voisins. Suggère la sécurisation de la voie communale vers Tonquédec.	L'aboutissement de la procédure permettra à l'entreprise de prévoir son développement. Les engagements de l'entreprise vis-à-vis du voisinage ont été intégrés dans les OAP pour garantir leur mise en œuvre. cf R1	Pas de modification. Pas de modification. Modification proposée à la réponse R1.
R5 M. Le Ster	Demande que : - la voie soit écartée au maximum de son habitation située immédiatement au nord-ouest de la zone, en la plaçant sur la partie haute du champ - aucune entreprise ne travaille la nuit	Le propriétaire riverain connaissait le projet d'extension de zones d'activités au moment de sa récente acquisition. Il a été contacté à ce sujet personnellement par la mairie de Cavan. Pour limiter les nuisances du projet vis-à-vis de ce riverain, le PLU modifié prévoit : • la mise en place d'un talus bocager entre l'habitation et les lots d'activités, • un recul des futures constructions de 10m vis-à-vis des habitations riveraines, • une limitation des hauteurs autorisées à 9m dans un rayon de 30m vis-à-vis des habitations riveraines (contre 14m ailleurs). Le positionnement de la voie n'est pas figé par l'OAP. La proposition actuelle qui vise à faire passer la voie au sud d'un talus bocager vis-à-vis du riverain permet d'écarter les futures constructions et espaces extérieurs des entreprises de l'habitation pour minimiser leur impact sur ce voisin. La nouvelle voie supportera une circulation limitée (environ 125 véhicules par jours aux heures et jours travaillés), avec une incidence limitée sur le riverain. Un recul de 4 à 5 m est envisagé entre la voie et le talus pour faciliter la gestion des eaux pluviales, ce qui reculera encore la voie vis-à-vis du riverain. Lannion-Trégor Communauté veillera à attribuer les lots proches des riverains à des entreprises ne travaillant pas la nuit et générant des nuisances limitées.	Pas de modification. Pas de modification.

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
	- précise que le terrain est humide car il a drainé sa cour	Le site du projet se situe plus haut que le terrain du riverain. Il a fait l'objet d'un inventaire zone humide qui a confirmé l'absence de zones humides, contrairement au boisement situé à l'ouest du riverain identifié comme humide. Des sondages pédologiques n'ont pas été réalisés dans le jardin de la propriété du riverain. Le riverain déclare que son terrain est humide. Or, le drainage d'une zone humide, qui conduit à son assèchement et donc à sa disparition est interdit dès le 1 ^{er} m ² par la règle n°4 du règlement du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo, sauf dérogations, telles l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes ou des habitations. Dans la conception de ces nouveaux projets, le SAGE demande que des mesures adaptées soient définies pour éviter l'impact, réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité, et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne révisé 2016-2021.	Pas de modification.
R6 M. Le Damany	Exploitant des parcelles ZR25 et 26 (2 ha) : qu'en est-il de l'indemnité d'éviction ? Un échange foncier avait été évoqué en 2022.	Lannion-Trégor Communauté a acquis les deux parcelles auprès de M. et Mme Le Normand le 8 février 2024. M. Le Damany a comparu à l'acte en tant que locataire de la terre et titulaire du droit de préemption rural qui n'a pas été utilisé. L'acte de vente notarié a entériné la résiliation partielle du bail rural au jour de la vente à LTC pour la partie du bail portant sur le bien vendu (parcelles ZR 25 et 26, soit 2,1 ha) car M. Le Damany loue d'autres terres à M. et Mme Le Normand. La résiliation du bail n'a pas fait l'objet d'une indemnisation et a été acceptée comme telle, au regard de la compensation proposée, entérinée par un commodat signé préalablement entre Lannion-Trégor Communauté et M. Le Damany le 22/11/2023 mettant à sa disposition gracieuse pour 5 ans 6,4 ha de terres à Kerbiquet dans l'emprise de l'extension le temps de la réalisation des travaux d'aménagement et de la vente des terrains. Lannion-Trégor Communauté a souhaité acquérir 2 ha de terres agricoles sur la commune qu'elle aurait pu proposer à la location mais la demande auprès de la SAFER n'a pas abouti.	Pas de modification.

2. La réponse de la Collectivité concernant l'assainissement individuel et la gestion des eaux pluviales

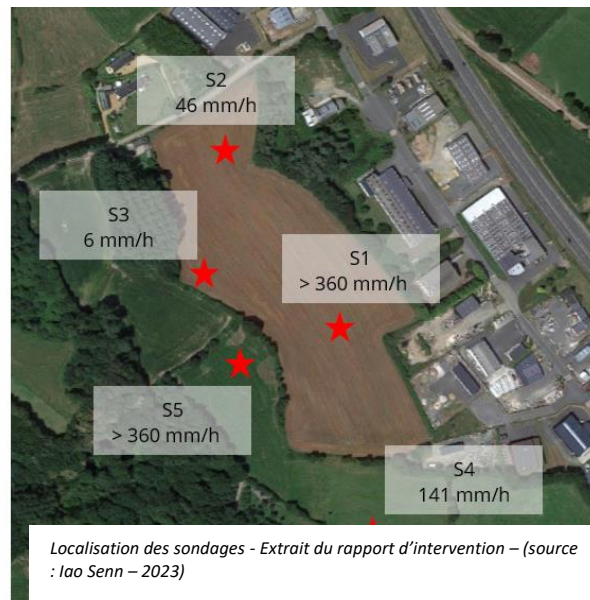
2.1- Perméabilité des sols et assainissement individuel :

5 tests de perméabilité de type Porchet ont été réalisés en juillet 2023 par le bureau d'études IAO SENN. Les résultats révèlent des perméabilités très hétérogènes avec une valeur minimale de 6 mm/h (soit $1,68.10^{-6}$ m/s) et une valeur maximale supérieure à 360 mm/h ($1,59.10^{-4}$ m/s)

Ces résultats témoignent d'une très bonne perméabilité des sols.

Dans le cadre des dimensionnements hydrauliques, afin de garder une marge de sécurité, la valeur la plus faible de celles mesurées a été prise en compte, à savoir 6 mm/h. Une attention particulière a été portée à maximiser les surfaces d'infiltration par rapport aux surfaces imperméabilisées collectées (facteur de charge) de chaque bassin versant.

A noter qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre la gestion des eaux pluviales à la source et l'assainissement individuel des eaux usées. L'assainissement des eaux usées demandera généralement une petite surface, avec des eaux usées le plus souvent limitée aux eaux issues des sanitaires mis à disposition des employés (réalisable par exemple sur 30m² pour 3 toilettes) tandis que la gestion des eaux pluviales peut être réalisée en infiltration sous les espaces de stationnement pour les lots comportant peu d'espaces libres de construction.



2.2- Gestion des eaux pluviales :

Principes généraux

Lannion Trégor Communauté vise la gestion intégrée des eaux pluviales, à la source et par infiltration, telle que définie dans son projet de zonage pluvial arrêté au conseil communautaire du 25/02/2025. Ainsi, la modification du PLU prévoit une gestion des eaux pluviales dans l'optique d'une rétention et d'une infiltration à la source des eaux pluviales dans des dispositifs végétalisés, creusés à faible profondeur.

Le projet de zonage pluvial prévoit que, dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs lots, telle qu'une zone d'aménagement concerté, les eaux pluviales de chaque lot soient infiltrées au sein du lot et les eaux pluviales des espaces collectifs ou publics soient au sein de ces espaces, au plus proche des surfaces d'apport.

Il prévoit également que le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales puisse assurer l'infiltration d'une pluie majeure, soit :

- en prévoyant une rétention temporaire et l'infiltration d'un volume d'au moins 60 litres par mètre carré de surface d'apport et une surface d'infiltration minimale représentant 10% de la surface d'apport ;
- en justifiant de la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence cinquantennale en utilisant une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies » (tenant compte de la surface d'apport, de la vitesse d'infiltration et de la surface d'infiltration) et des données pluviométriques locales et récentes.

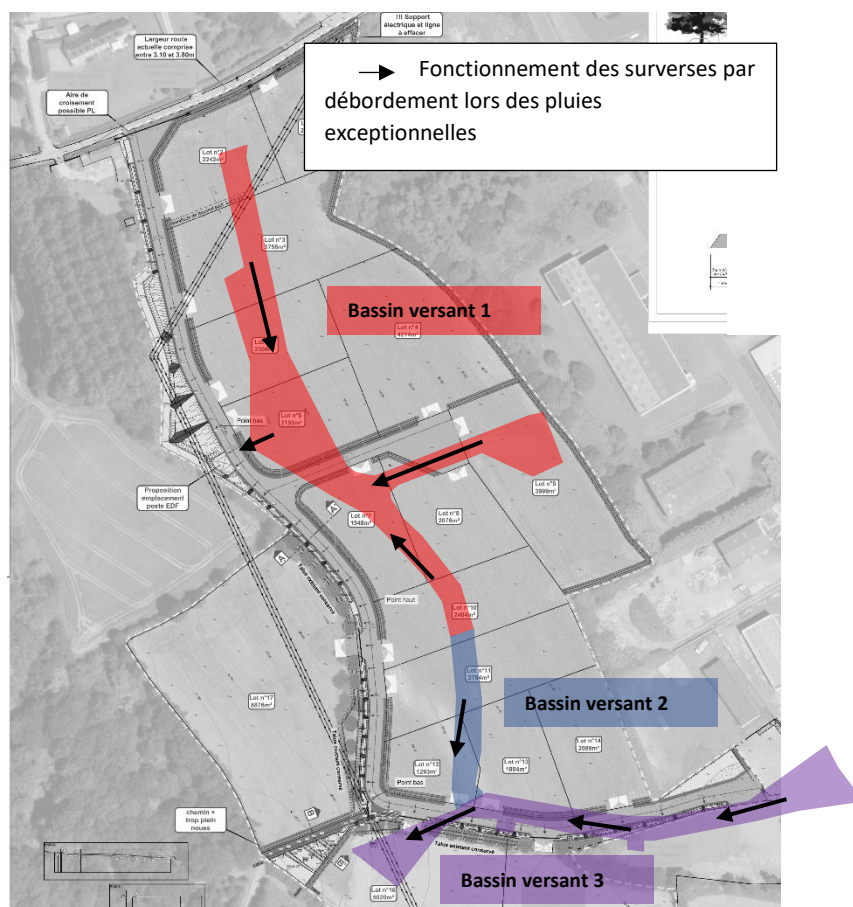
La justification technique de cette proposition a donné lieu à une note technique détaillée.

Ainsi, concernant les espaces publics, les eaux pluviales seront collectées par écoulement de surface vers des dispositifs de rétention / infiltration réalisés à ciel ouvert, en espace vert creux. Les dimensionnements hydrauliques ont été réalisés pour une période d'occurrence centennale.

Sur les lots privés, le pétitionnaire devra justifier du dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle selon une des 2 méthodes succinctement décrites précédemment.

Note relative au dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales des futurs espaces publics

Les espaces publics ont été découpés selon 3 bassins versants (cf. figure ci-après). Sur chacun des bassins versants, les eaux pluviales seront collectées par écoulement de surface puis intégralement retenues et infiltrées dans des noues végétalisées, creusés à faible profondeur.



Découpage des espaces publics en bassins versants

En première approche, le dimensionnement hydraulique a été réalisé en considérant une lame d'eau de 50 mm (50 L/m²) puis une vérification du fonctionnement sur chaque bassin versant par la méthode des pluies selon une période de retour centennale, en utilisant les coefficients de Montana de la station météorologique de Lannion :

$$\begin{aligned} a_{100 \text{ ans}}(6 \text{ min à } 60 \text{ min}) &= 10,731 \\ b_{100 \text{ ans}}(6 \text{ min à } 60 \text{ min}) &= 0,669 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} a_{100 \text{ ans}}(30 \text{ min à } 360 \text{ min}) &= 21,669 \\ b_{100 \text{ ans}}(30 \text{ min à } 360 \text{ min}) &= 0,857 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} a_{100 \text{ ans}}(180 \text{ min à } 1440 \text{ min}) &= 20,089 \\ b_{100 \text{ ans}}(180 \text{ min à } 1440 \text{ min}) &= 0,8832 \end{aligned}$$

Le tableau ci-après synthétise les résultats du dimensionnement hydraulique des dispositifs sur les espaces publics et par bassin versant. Les calculs de volumes, réalisés avec les deux méthodes précédemment évoquées sont présentés, ainsi que les volumes de rétention effectifs, calculés au stade Esquisse. Les dimensionnements hydrauliques et les calculs des temps de vidange ont été réalisés avec la perméabilité la plus défavorable, à savoir 6 mm/h, ce qui témoigne d'une marge de sécurité.

EP : 24000210/35 – Modification n°3 du PLU de CAVAN – ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 – zone d'activités de Kerbiquet..

Bassins versants	Surface active	Surface d'infiltration	Facteur de charge	Volume à stocker Méthode des pluies Occurrence 100 ^{ale}	Volume à stocker Lame d'eau 50 mm Soit 50L/m ²	Volume de stockage prévue	Temps de vidange Tv
	m ²	m ²		m ³	m ²	m	h
BV 1	3 038	1 211	2,5	136	152	153	20,9
BV 2	686	207	3,3	33	34	35	27,6
BV 3	1 497	698	2,1	65	75	81	17,9
Total	5 221	2 116	2,5	234	261	269	-

- Localisation des sondages - Extrait du rapport d'intervention – (source : Iao Senn – 2023)

Au global, sur les espaces publics, les dispositifs hydrauliques prévus sous la forme d'espaces verts creux permettront de retenir et infiltrer un volume total de 269 m³, assurant un niveau de service supérieur à la gestion de la pluie de période de retour centennale. Associé à un temps de vidange court (proche ou inférieur à 24h00) la situation hydraulique du site sera considérablement améliorée.

2.3- Fonctionnement au-delà de la pluie exceptionnelle

Le projet de zonage pluvial prévoit que tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, c'est-à-dire celles qui provoqueront le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales aménagés.

D'autre part, le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales par surverse sera autorisé. Il doit être obligatoirement gravitaire et se faire par surverse en surface.

Concernant les espaces publics, le projet prévoit une surverse par écoulement de surface aux exutoires du projet, au niveau des espaces boisés. La gestion des eaux pluviales du projet permettra d'améliorer la situation actuelle ; notamment vis-à-vis des potentiels risques liés aux ruissellements évoqués lors de l'enquête publique.

Concernant les lots privés, certains lots sont liés par un « parcours à moindre dommage », c'est-à-dire un parcours de prévu pour l'écoulement en surface des eaux de débordement, n'impactant ni les bâtiments, ni les équipements sensibles en extérieur, et laissant hors d'eau des accès pour les secours et l'évacuation des personnes. Les pétitionnaires concernés devront le prendre en compte dans l'aménagement de leur lot. L'ensemble des surverses des lots privés sera finalement collecté par les espaces publics et suivra le parcours indiqué ci-dessus.

2.4- Proposition de modification du règlement

Au vu des observations formulées lors de l'enquête publique et dans une recherche de cohérence avec le projet de zonage pluvial communautaire récemment arrêté en conseil communautaire, il est proposé de reprendre le projet de règlement de la zone AUy2 comme suit.

Gestion des eaux pluviales de la zone AUy2

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon gravitaire, intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire :

- en gérant les eaux pluviales à la source, au plus près de leur point de chute ;
- en infiltrant les eaux pluviales de préférence à une profondeur faible, de l'ordre de d'une dizaine à quelques dizaines de centimètres ;
- en privilégiant les solutions multifonctionnelles, qui permettent de superposer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres fonctions telles que la circulation, le stationnement, le repos, la récréation, le sport, ou encore à une fonction d'espace de biodiversité ;

- en privilégiant les solutions faciles à entretenir, c'est-à-dire principalement des solutions « à ciel ouvert » qui pourront être entretenues comme tout autre espace extérieur, généralement sans surcoût ;
- et en privilégiant les solutions d'impact environnemental limité, c'est-à-dire celles qui consomment peu de matériaux.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sera réalisé selon l'une des deux méthodes explicitées ci-après. Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif individuellement.

Par ailleurs, tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, c'est-à-dire celles qui provoqueront le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales aménagés. Cela implique d'identifier :

- la trajectoire des écoulements des eaux en excédent ;
- les zones où sont susceptibles de s'accumuler les eaux en excédent ;
- les enjeux (personnes et biens) potentiellement exposés.

D'autre part, tout projet doit faire en sorte que ces débordements se fassent selon le parcours à moindre dommage pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. Cela implique de :

- concevoir le nivellement du projet en anticipant le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- prévoir des dispositions constructives permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Enfin, le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être obligatoirement gravitaire et se faire par surverse en surface.

Méthode 1 – Dimensionnement d'un volume de 60 litres par mètre carré et surface d'infiltration minimale

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettront la rétention temporaire et l'infiltration d'un volume d'au moins 60 litres par mètre carré de surface d'apport, surface définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé. Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales, la surface d'infiltration minimale à mettre en œuvre devra représenter au moins 10% de la surface d'apport. Il est recommandé d'augmenter la surface d'infiltration à 30 % de la surface d'apport.

Méthode 2 – Dimensionnement pour une pluie cinquantennale

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence cinquantennale, en utilisant :

- une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies », tenant compte de la surface d'apport (éventuellement pondérée par des coefficients d'apport adaptés aux types de surfaces collectées), de la vitesse d'infiltration (mesurée in situ) et de la surface d'infiltration ;
- des données pluviométriques locales et récentes, telles que les coefficients de Montana de la station météorologique de Lannion.

Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport. Lorsque les conditions locales le nécessitent, notamment lorsque le parcours à moindre dommage de l'eau emprunte des terrains bâtis ou n'est pas clairement défini avant rejet au milieu naturel, il est fortement recommandé d'assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence centennale.

-O-

VII- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

A partir de l'analyse des éléments du dossier, des informations fournies par la Collectivité, de l'avis émis par l'Autorité environnementale, du bilan des observations recueillies lors de l'enquête et des réponses de la Collectivité, je tire, à partir de l'analyse des éléments du dossier, des informations fournies par la Collectivité, du bilan des observations recueillies lors de l'enquête et des réponses de la Collectivité, les conclusions suivantes :

-Quant à sa visée économique et au projet de territoire :

Le projet d'ouverture à l'urbanisation consiste en l'extension de 8 hectares de la zone d'activités de Kerbiquet sur la commune de CAVAN qui s'étend aujourd'hui sur près de 23 hectares et qui compte quelque 40 entreprises et 400 salariés, dans le cadre d'une politique de soutien à l'activité économique et d'organisation du territoire de Lannion-Trégor Communauté :

-Soutien à l'activité économique par la création d'une nouvelle offre de foncier de l'ordre de 8 hectares en vue de l'implantation d'entreprises relevant essentiellement du secteur artisanal ou de l'artisanat de production ;

-Organisation du territoire parce que cette opération s'inscrit dans le cadre plus vaste, couvert par Lannion-Trégor Communauté, comme cela a été vu tout au long des pages précédentes sans qu'il soit besoin de paraphraser.

Il prend place, aussi, dans la politique spécifiquement menée par la commune de CAVAN en matière de renforcement de l'armature urbaine du bourg, d'accueil de nouvelles familles par la construction de logements (création d'un important lotissement en cours), de maintien et de développement des services de cette entité dynamique de quelque 1520 habitants aux portes du pôle de haute technologie de Lannion et à quelques encablures de la côte de granit rose.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation est, selon moi, amplement justifié, comme en témoignent tous les aspects analysés tout au long du présent document, sans qu'il soit besoin d'y revenir autrement qu'en soulignant les convergences de but entre le niveau communal, le territoire plus vaste couvert par le SCOT et, la déclinaison des mesures préconisées par les instances régionales et nationales.

-Quant à sa desserte, l'organisation de la mobilité, l'émission de gaz à effet de serre :

Si la zone d'activités de Kerbiquet se situe le long de « la 4 voies Guingamp-Lannion » avec un double échangeur, elle est seulement distante du bourg d'un kilomètre, par une voie départementale, large, permettant une circulation aisée pour les différents modes de transport, et, dotée d'une voie piétonne dédiée.

Le positionnement géographique de la zone d'activités de Kerbiquet permet, entre autres, le rayonnement géographique des entreprises artisanales amenées à s'y implanter de façon aisée grâce à son branchement direct sur la « 4 voies ».

De ce point de vue la zone de Kerbiquet constitue, en quelque sorte, en raison de l'activité qui s'y exerce, le barycentre de l'aire d'influence de ses entreprises et de leurs déplacements, lesquelles relèvent pour une bonne part du secteur du bâtiment. Ainsi, il y a une rationalisation induite des déplacements (effet modestement modérateur sur les émissions de gaz à effet de serre, rentabilité économique de l'usage du véhicule électrique etc.).

-Quant à l'avis de l'autorité environnementale :

La collectivité précise que :

- a- Les OAP seront complétées par la disposition suivante : « Ne pas prévoir d'implanter de dispositif au droit des haies ou de limiter l'éclairage aux abords des haies, fourrés et boisements afin de limiter les perturbations sur la faune nocturne (orientation vers le sol, avec un angle de projection de 70° maximum, privilégier les ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, horaires limités).
- b- Les orientations d'aménagement pourront être complétées pour préciser qu'un recul inconstructible non imperméabilisable de 10 m devra être respecté vis-à-vis des zones humides.
- c- Proposition d'ajout de deux indicateurs de suivi à la notice de présentation, avec un bilan à conduire tous les 5 ans :
 - 1- Production globale d'énergie renouvelable (source : Observatoire de l'environnement en Bretagne) à l'échelle de la commune : en 2023, production de 2700 Mwh via la filière bois énergie domestique + 1284 Mwh via la filière PAC.
 - 2- Emissions de GES (Teg CO2) : 626 339 à l'échelle de LTC en 2020.

Ces dispositions sont appelées à renforcer la prise en compte de la préservation du milieu et, pour ce qui a trait à la mise en place d'indicateurs généraux en matière de production d'énergie renouvelable et de gaz à effets de serre, à s'inscrire dans une préoccupation globale à l'échelle du territoire de Lannion-Trégor Communauté.

-Quant à la consultation publique :

Elle a attiré uniquement les riverains concernés et des professionnels en attente d'installation, signe qu'il y a une demande potentielle.

Les observations et les réponses de la collectivité – Lannion Trégor Communauté - visent, selon mon analyse, quatre aspects majeurs qu'il convient d'aborder ici:

- le positionnement de la voie interne dans sa jonction avec la VC9,
- l'accès ouvert sur la VC8,
- la modification du règlement de la gestion des eaux pluviales,
- et, la capacité du sol à assurer un traitement de l'assainissement de façon individuelle.

a- Le positionnement de la voie interne dans sa jonction avec la VC9 :



La réponse de la collectivité est ambiguë : « Le positionnement de la voie n'est pas figé par l'OAP ». Mais la question qui était posée était de savoir précisément quelle était la suite réservée à la demande de déplacement ; c'est-à-dire sa marge de recul par rapport à la maison située sur la parcelle ZR 20.

Les explications fournies ne sont pas claires :

« La mise en place d'un talus bocager entre l'habitation et les lots d'activités, La proposition actuelle qui vise à faire passer la voie au sud d'un talus bocager vis-à-vis du riverain permet d'écarter les futures constructions et espaces extérieurs des entreprises de l'habitation pour minimiser leur impact sur ce voisin ».

Il conviendrait, peut-être, d'indiquer clairement la marge de recul minimum qu'aura la voie par rapport à

la propriété. Mais, surtout, le profil en long de la voie serait, à mon avis, à reconsidérer dans sa

première partie par rapport à la VC9, afin de l'infléchir judicieusement au droit du pignon de la maison.

Par ailleurs, le projet de noue (le fossé), tel que prévu à cet endroit, laisse craindre des désordres (remontée de nappe – inondation) sur cette propriété, compte tenu de la topographie des lieux.

b- L'accès ouvert sur la VC8 :

1°-Cette modification offre, selon mon analyse, l'éventualité de décliner l'opération d'aménagement et de programmation en deux phases opérationnelles distinctes:

- l'une pour l'ensemble des terrains aujourd'hui propriété de Lannion-Trégor Communauté ;
- l'autre pour la parcelle ZR 23 – d'une superficie de 1ha 07a 72ca – propriété de PLASTIDIS.

- En conséquence :

- Administrativement ceci induit, la possibilité de deux permis d'aménagement ainsi que deux dossiers sur la Loi sur l'Eau différents.

- *Concrètement, cela implique bien entendu de reconsidérer les caractéristiques techniques (largeur de chaussée et visibilité) de la voirie de la VC8 dans sa partie incluse dans le nouveau périmètre de la zone d'activité de Kerbiquet.*

2°-Par contre la formulation utilisée dans l'analyse de la Collectivité : « Il est rappelé que l'accès direct autorisé par le PLU ne pourra être utilisé que par des véhicules légers » m'apparaît totalement ambivalente. De deux choses l'une :

- ou la formulation reste inchangée et dans ce cas la parcelle ZR23 (dont il est question ci-dessus) ne dispose d'aucune desserte Poids-Lourds sur la VC8 et, alors, il convient d'adapter la voie interne de desserte de l'extension pour qu'il en soit ainsi (solution qui exclut de facto les deux phases opérationnelles évoquées ci-dessus),

- Ou la formulation retenue a le sens que j'ai interprété ci-dessus : Modification OAP : § Echanges avec les voies périphériques : « Sécurisation du tronçon de la VC8 située entre la voie principale de la zone d'activité de Kerbiquet et l'accès direct sur cette voie ; ».

Mais il importe que ce soit clair. Cela ne peut pas être les deux.

C- La modification du règlement concernant la gestion des eaux pluviales :

Elle entraîne notamment la suppression de l'interdiction de surverses et son remplacement par la notion de zonage pluvial tenant compte des caractéristiques morpho-topographiques des terrains. C'est, de mon point de vue, une solution difficile à mettre réellement en œuvre, compte tenu de l'atomisation des sous-ensembles.

J'observe que la démarche n'intègre pas une analyse des risques de pollution liés aux opérations de chargement et de déchargement de camions, sur les aires de manœuvres et donc à la chute accidentelle de produits toxiques, ni les risques pouvant s'attacher à des incendies et donc, le cas échéant, au chargement chimique des eaux de lutte contre les incendies. Ceci en raison de la proximité immédiate avec la vallée du Roudour.

d-L'assainissement individuel :

Les éclaircissements n'appellent aucun commentaire.

-Quant à la cohérence d'ensemble du projet:

Le projet procède d'une démarche construite à partir de l'étude environnementale (continuités écologiques, zones humides, faune, flore, haies bocagères...), d'une analyse fouillée (des sensibilités particulières du site au regard de la vallée du Roudour) des contraintes, des potentialités du site à exploiter et des propositions de mesures environnementale (cf.plan page 22).

En revanche, l'organisation optimum des dessertes de voirie mérite d'être clarifiée et bien précisée.

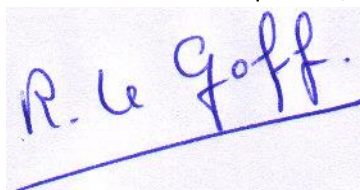
Avis :

Ayant tout considéré,

J'émet **un avis favorable** à l'ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AUy2 – de la zone d'activités de Kerbiquet – **sous réserve** de revoir les orientations d'aménagement et de programmation telles qu'examinées ci-dessus et d'intégrer la modification proposée du règlement concernant la gestion des eaux pluviales, éventuellement adapté, en raison des craintes exprimées ci-dessus.

Fait le 16 Avril 2025

Le commissaire-enquêteur,

A handwritten signature in blue ink, reading "R. Le Goff.", is written over a horizontal line.

Raymond LE GOFF

Destinataires :

M. Le Préfet de Lannion-Trégor-Communauté.

M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Diffusion : L'arrêté du 27 janvier 2025 précise : une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté, en mairie de CAVAN et en Sous-Préfecture de Lannion pour y être tenu à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.