

Annexes dossier d'examen au cas par Cas

Cavan (22140) – Juin 2025

*Extension de la ZA Kerbiquet
Ouverture à l'urbanisation PLU*





Préambule

Les cartes présentées dans cette annexe sont issues d'un diagnostic environnemental, réalisé par iao senn en 2023, et de l'évaluation environnementale réalisée, dans le cadre de la modification du PLU de Cavan, fin 2024. La provenance des cartes est notifiée en légende.

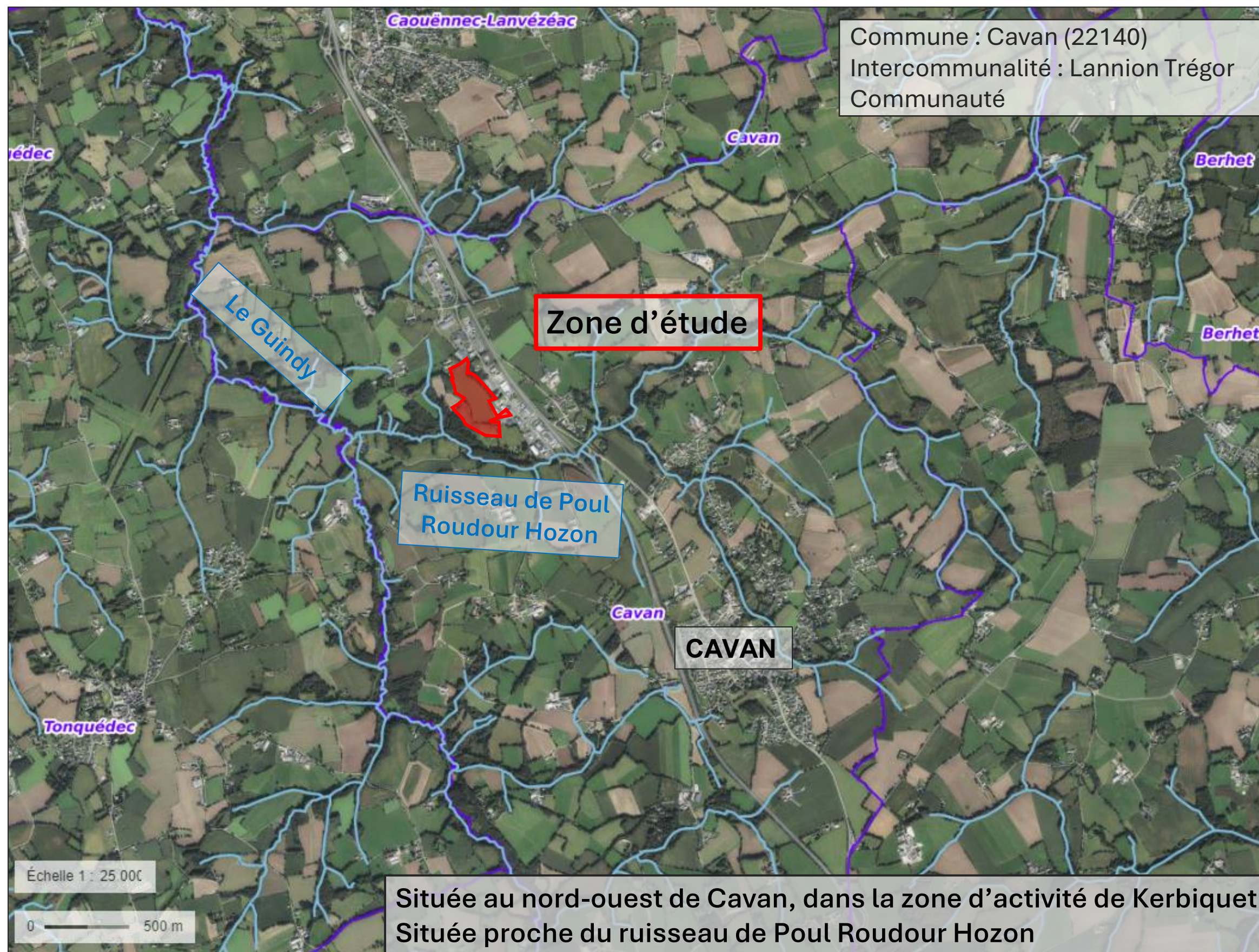
iao senn a actualisé certaines cartographies et analyses en 2025 (dans le cadre de ce dossier d'examen au cas par cas).

L'évaluation environnementale, l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse de Lannion-Trégor Communauté sont également annexés à ce dossier.

A noter que le projet ne s'implante pas sur l'ensemble du périmètre de l'OAP (voir modification PLU) ; certains secteurs n'étant notamment pas maîtrisés par Lannion-Trégor Communauté (LTC).



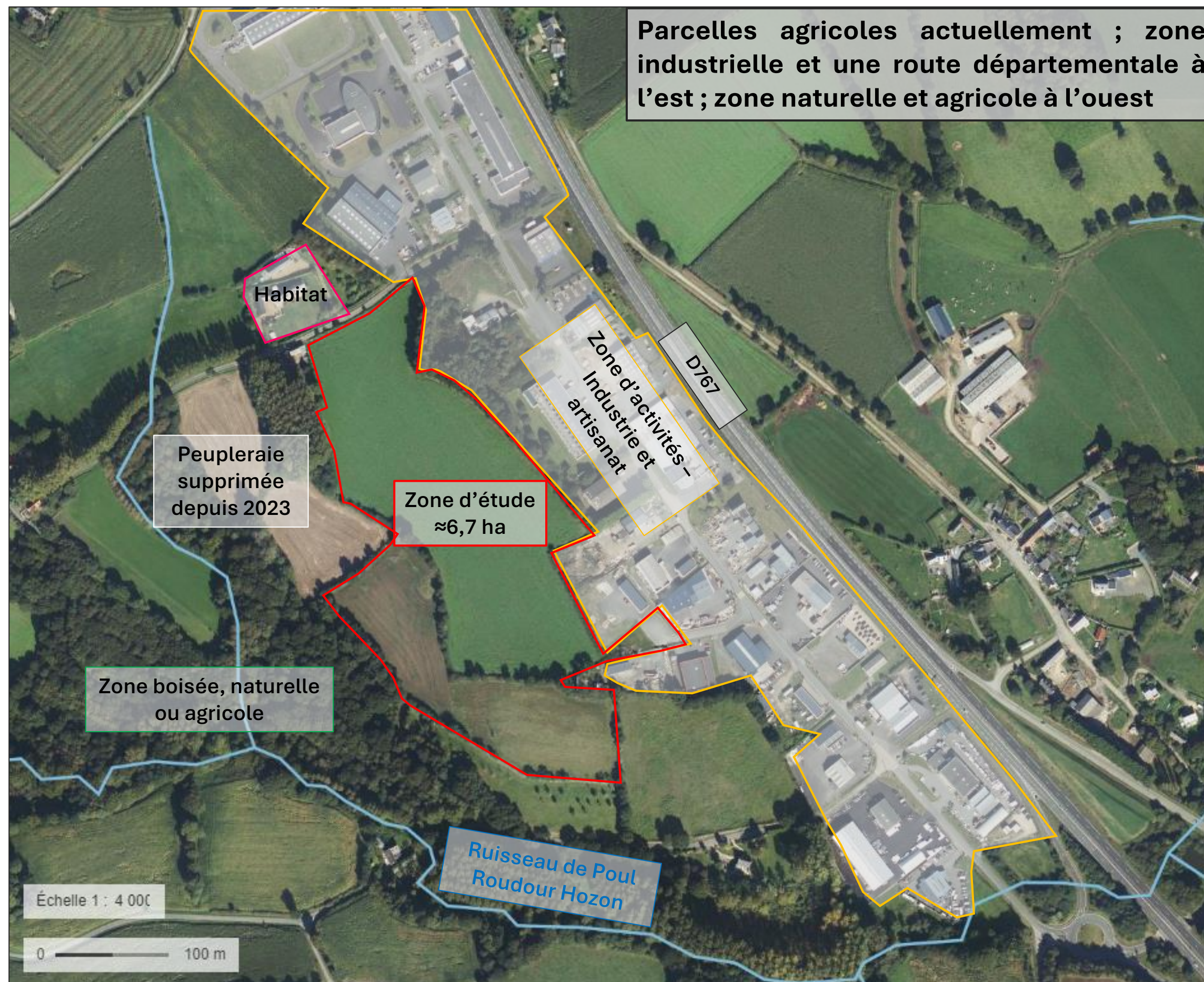
Localisation de la zone d'étude



Carte : Localisation du site d'étude au 1/25000 – Source : Géoportail (juillet 2023, iao senn)

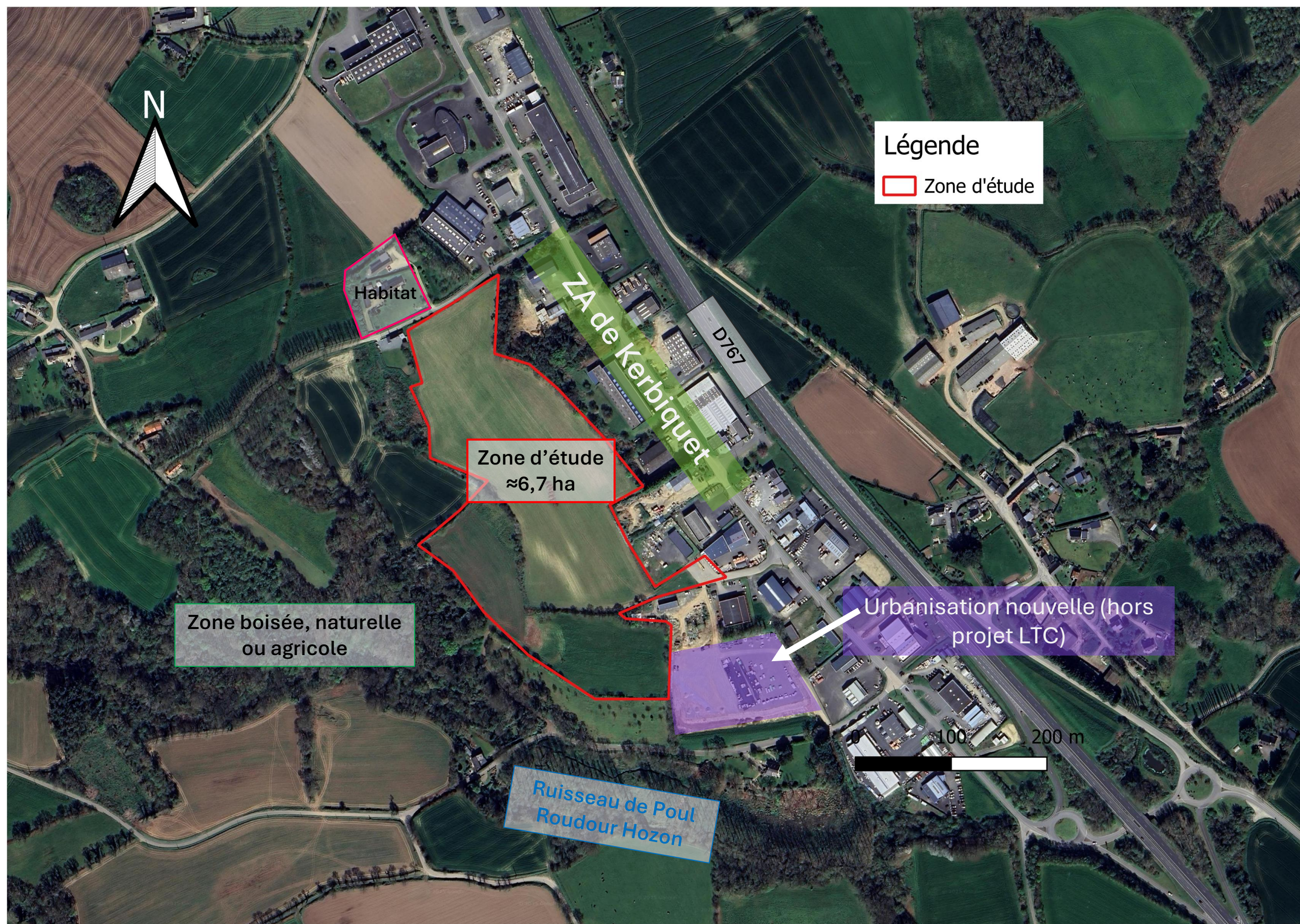


La zone d'étude (2023)



Carte : Plan des abords au 1/4000 – Source : Ortophoto Géoportail – Annoté IAO SENN (juillet 2023)

> La zone d'étude (2025) – Les abords



Carte : zone d'étude actuelle Source : Google satellite – Annoté IAO SENN (juin 2025)

> La zone d'étude – Parcelles cadastrales



Carte : Emprise du projet – Source : Géoportail – Annoté IAO SENN (juillet 2023)

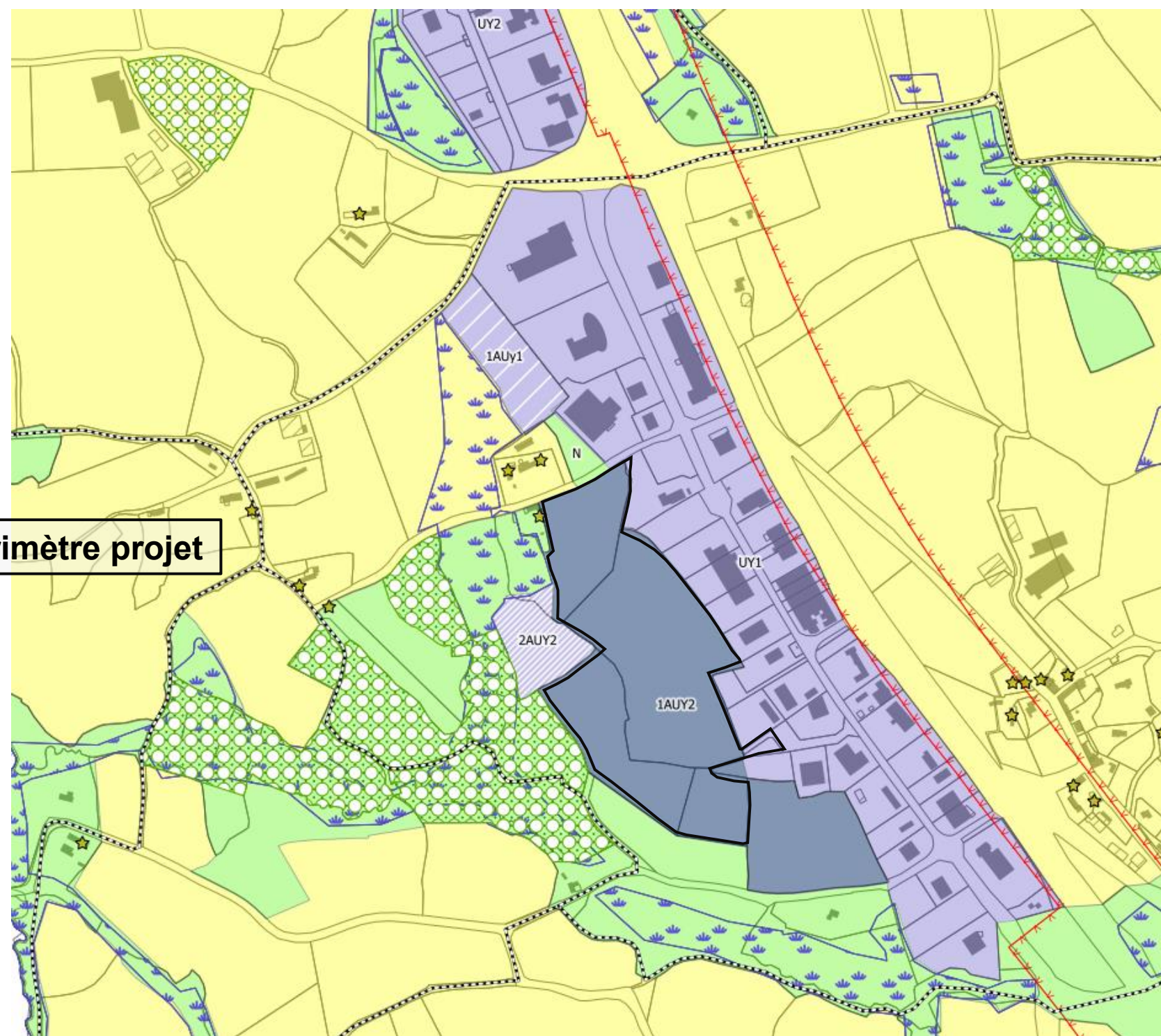


Photos de la zone d'étude (passage juillet 2023)





PLU Cavan - Modification n°3



Périmètre projet

Sites et secteurs

- UA : Zone urbaine dense à vocation principale d'habitat
- UC : Zone urbaine moyennement dense à vocation principale d'habitat
- UE : Zone urbaine réservée aux installations et équipements de sport et de loisirs et aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- UY1 et UY2 : Zone urbaine réservée à l'accueil des activités économiques
- 1AU1 à 1AU7 : Zone à urbaniser à court terme
- 1AUy1 et 1AUyc : Zone à urbaniser à court terme réservée à l'accueil des activités économiques
- 2AU4 à 2AU8 : Zone à urbaniser à moyen ou long terme
- 2AU5 : Zone à urbaniser à moyen ou long terme
- 2AU8 : Zone à urbaniser à moyen ou long terme
- 2AUE : Zone à urbaniser à moyen ou long terme réservée aux installations et équipements de sport et de loisirs et aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2AUy2 : Zone à urbaniser à moyen ou long terme réservée à l'accueil des activités économiques
- A : Zone agricole
- AY1 et AY2 : Zone correspondant à des propriétés bâties réservée aux activités économiques et délimitée en application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme
- N : Zone naturelle à protéger
- Ne1 et Ne2 : Zone naturelle réservée aux équipements de sport et de loisirs et en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme
- NT : Zone naturelle réservée aux équipements touristiques, culturels, de sport et de loisirs et délimitée en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme
- Ny : Zone naturelle réservée aux équipements liés au fonctionnement de la station d'épuration des eaux usées

Prescriptions

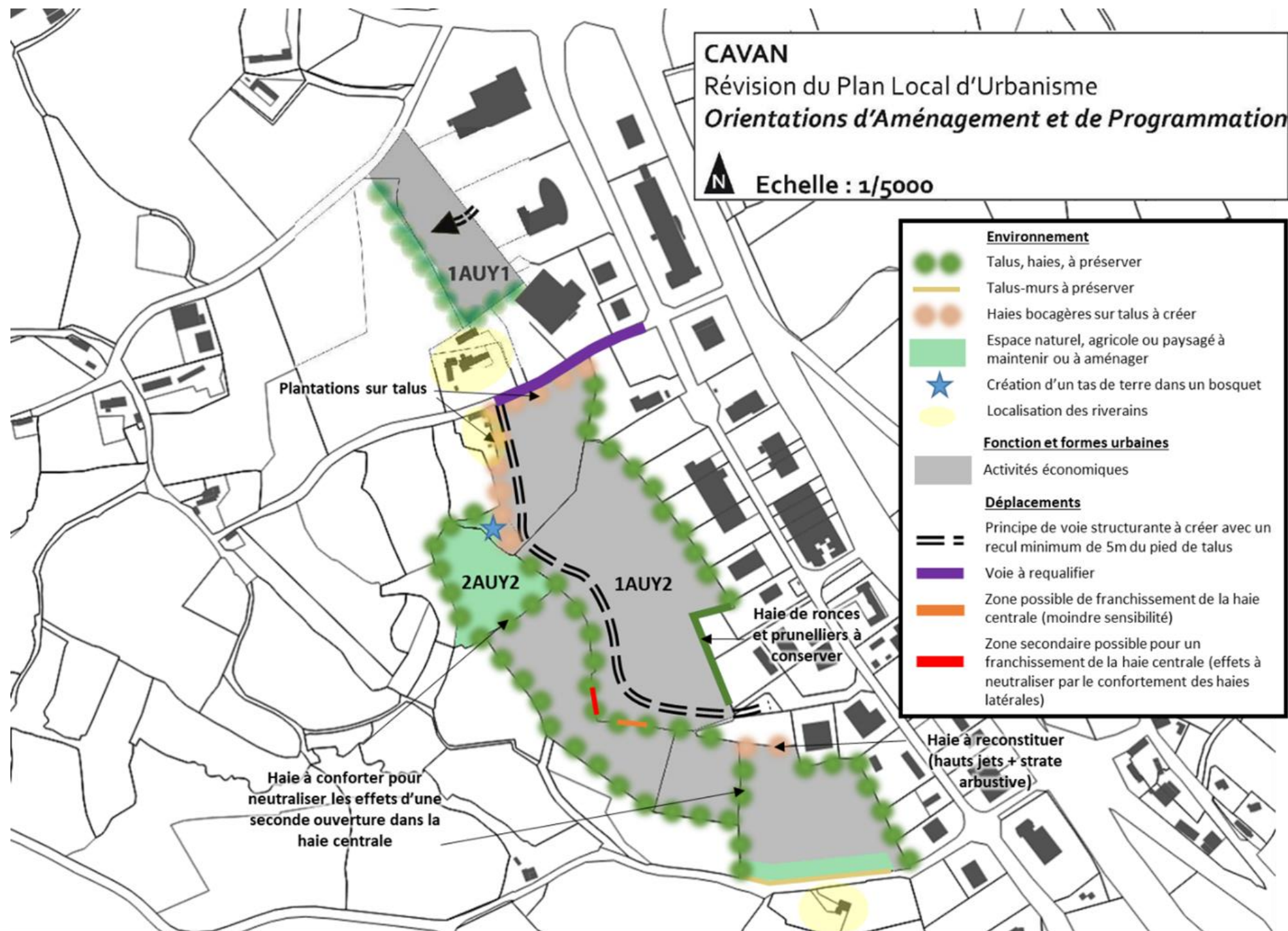
- Espace boisé classé délimité en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts fixé en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme
- Zone humide protégée en application des dispositions de l'article L.151-25 du code de l'urbanisme
- Secteur où les constructions à destination commerciale sont soumises à conditions particulières en application des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas d'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Marge de recul (par rapport à l'axe de la voie)
- Voie comportant une protection du commerce en application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Sentiers piétonniers et voies protégées en l'application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme
- Secteurs affectés par le bruit en application de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- Site archéologique

Règlement graphique – Nord – PLU de la commune de Cavan approuvé le 28/11/2016, modifié le 24/06/2025 – LTC

La modification n°3 pour l'ouverture à l'urbanisation (passage de la zone 2AUy2 en 1AUy2 pour 8,4 ha) de la zone de projet, située à l'ouest de la zone d'activités de Kerbiquet, a été approuvée le 24/06/2025.



OAP du PLU de Cavan



OAP Zones 1AUy1, 1AUy2, 2AUy2 – PLU de la commune de Cavan approuvé le 28/11/2016, modifié le 24/06/2025

- Ajout d'un talus bocager au nord-ouest et recul de 10 m vis à vis des habitations riveraines
- Bande non imperméabilisée de 5 m vis-à-vis des pieds de talus existants et futurs (noues possibles)
- Limiter les accès à travers la haie centrale aux zones identifiées



OAP du PLU de Cavan

Autres :

- **Conserver, restaurer et renforcer la continuité du linéaire bocager**, en favorisant les haies plurispécifiques (plusieurs essences locales) et multistratifiées et en préservant le roncier et les prunelliers en limite est, qui constituent l'habitat d'espèces protégées et assurent la continuité du maillage bocager.
- Laisser les haies se densifier de façon spontanée et prévoir une gestion adaptée (intensité et période) aux espaces en place, alimentant la filière bois-énergie, favoriser une **gestion différenciée des espaces verts**.
- Privilégier le chêne, châtaignier (planter un nombre inférieur au nombre de chênes), noisetier, aubépine, prunellier et autres plantes du bocage du Trégor pour les plants.
- **Faciliter la migration des blaireaux** vers un autre site en programmant les travaux à proximité entre mai et décembre, hors période de mise bas avec au préalable, l'aménagement d'un tas de terre à l'ouest dans le bosquet existant.
- Prévoir des clôtures inter-lots avec plantations privilégiées d'essences bocagères et si nécessaire, doublage par grillage rehaussé de 20cm pour **passage de la petite faune**.
- 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).
- Respecter un **recul inconstructible non imperméabilisable de 10m vis-à-vis des zones humides**.

L'eau





Milieu récepteur



Contexte hydrographique – annoté iao senn, 2023



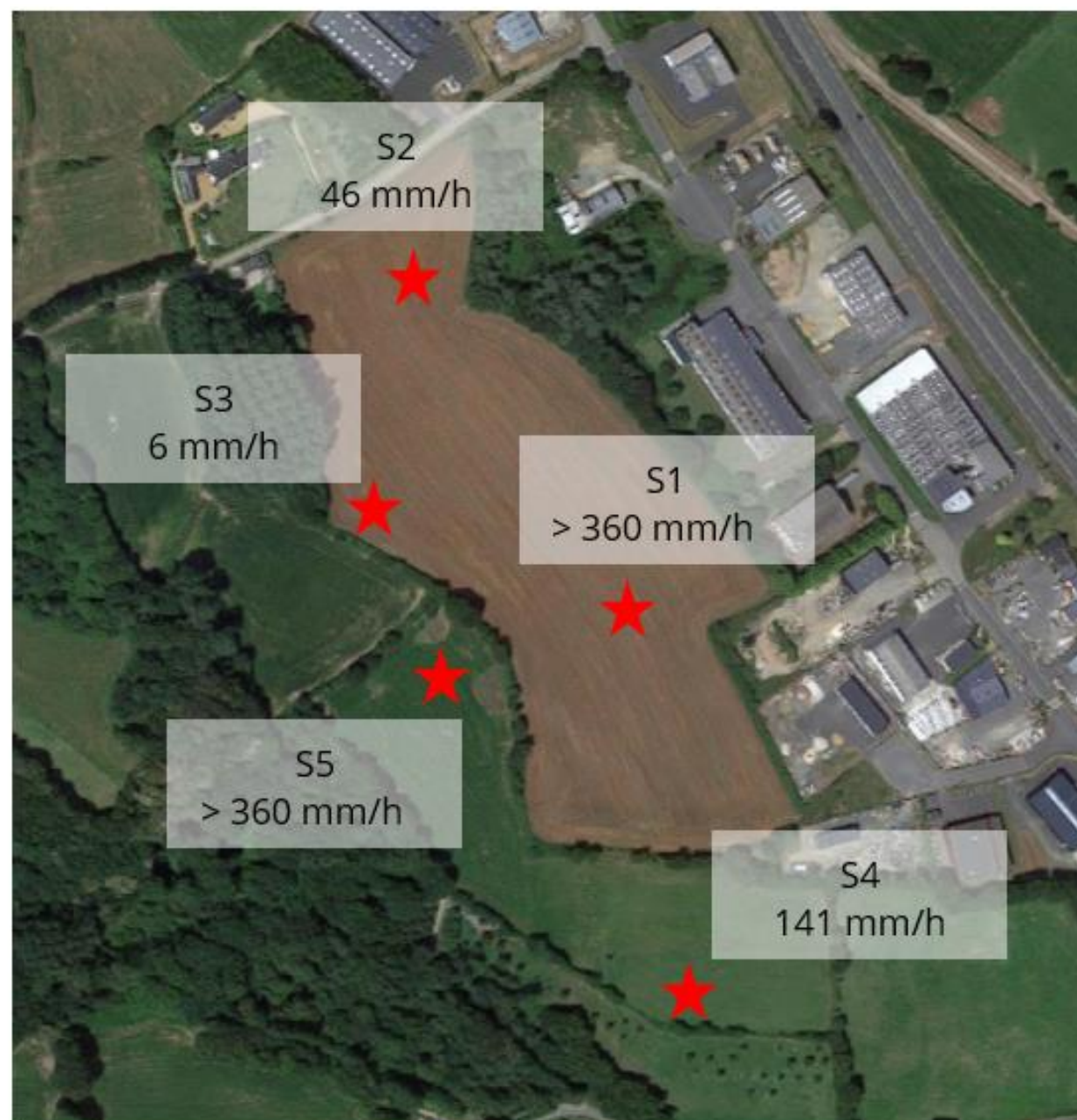
Perméabilité

Localisation des sondages et résultats :

Légende :



Sondage

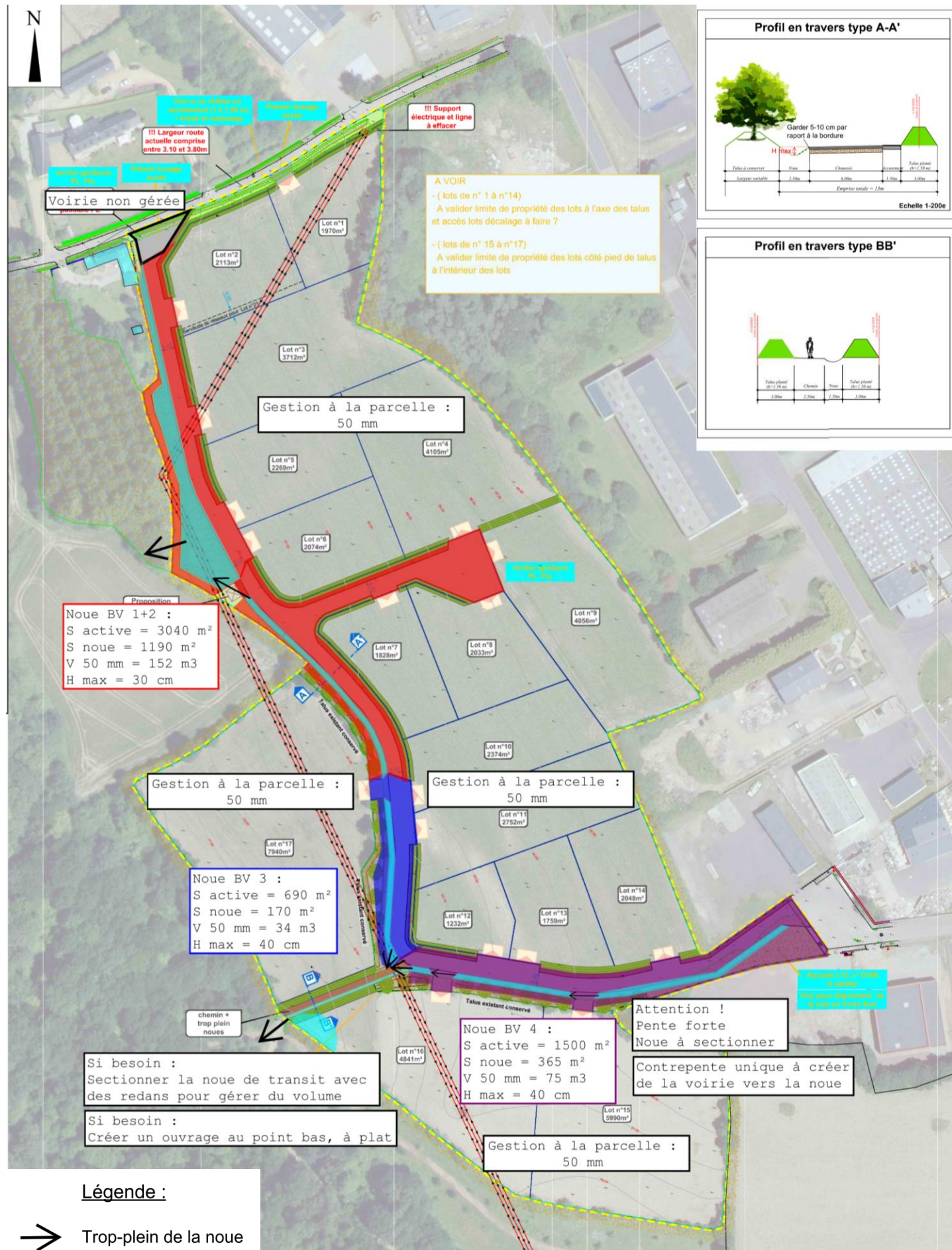


Localisation et résultats des essais de perméabilité – 4/07/2023 – IAO SENN

Les résultats révèlent des perméabilités fortes, à faible profondeur (sauf proche de la zone humide).

La gestion des eaux pluviales en infiltration a été retenue (principes de gestion intégrées des eaux pluviales (GIEP)).

Gestion intégrée des eaux pluviales



Les principes de gestion des eaux pluviales ont d'ores et déjà été étudiés et déterminés. La pluie centennale sera gérée en infiltration dans des noues en bordure de voies pour l'espace public et à la parcelle pour les lots.

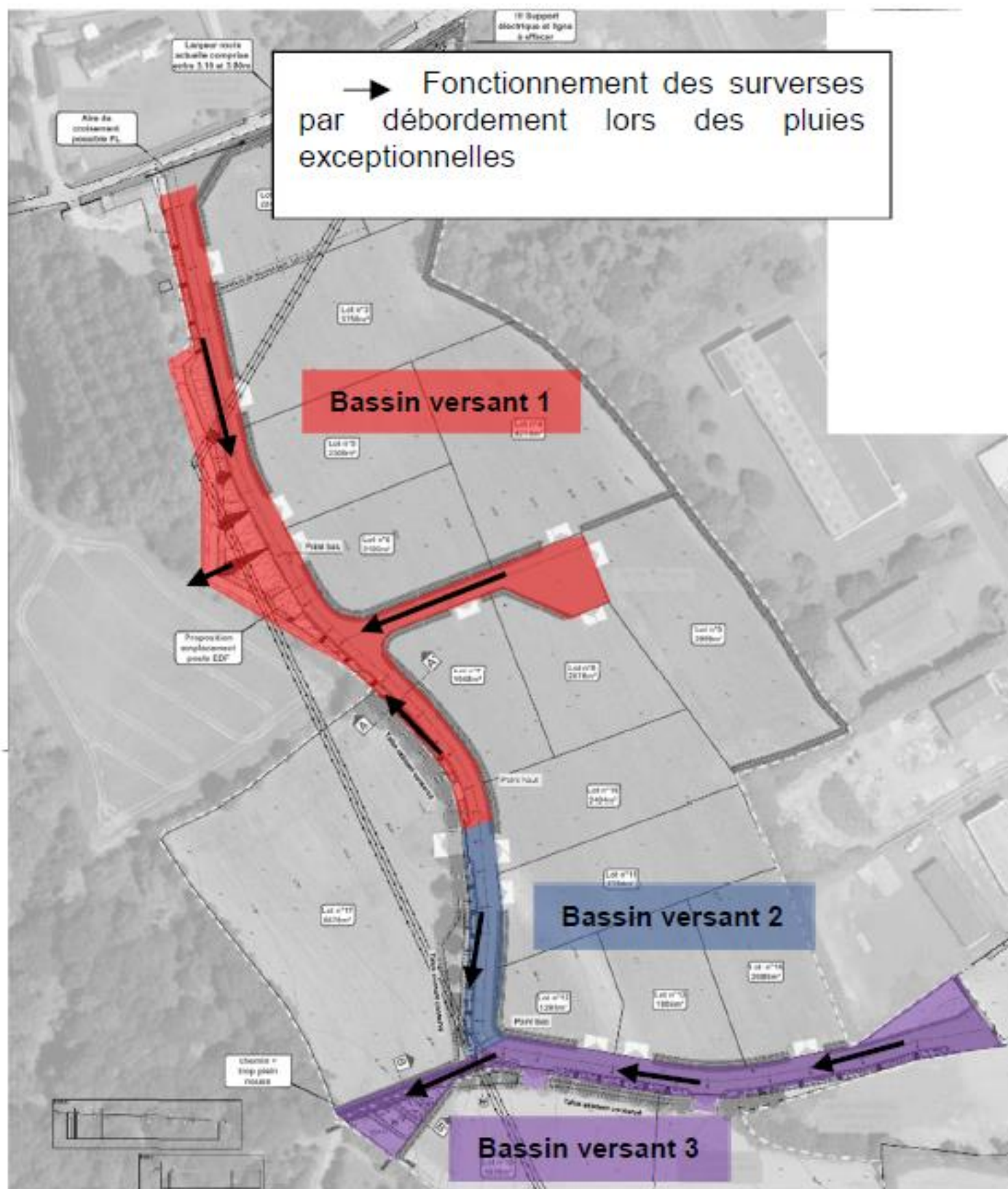
Grâce à la bonne perméabilité et selon la méthode des pluies, **50 L/m² imperméabilisé** (soit une pluie de 50 mm) seront retenus et infiltrés sur le site, à faible profondeur.

Aucun réseau pluvial ni régulation ne sera mis en place. Seuls les surverses des lots et des noues de l'espace public s'écouleront sur la voirie publique puis seront guidés en surface vers le milieu naturel (champs ou zone humide).

La GIEP permettra de recharger les nappes, préserver l'alimentation de la zone humide et de limiter la pollution des rejets pluviaux, en gérant à la source, par infiltration, en espace vert.

Schéma de gestion intégrée des eaux pluviales - 17/10/2023 - iao senn – Esquisse – LTC

> Gestion intégrée des eaux pluviales



Les bassins versants et les dimensionnements ont été mis à jour, selon le plan de décembre 2023, dans le mémoire en réponse de l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Cavan.

Le découpage des bassins versants et les dimensionnements des ouvrages de l'espace public seront actualisés lors du montage du **dossier IOTA/ Loi sur l'Eau** de l'opération.

Découpage des espaces publics en bassins versants

Source : Annexe du mémoire en réponse de LTC à l'avis de la MRAe – Avril 2025 – Esquisse LTC Décembre 2023 – IAO SENN - LTC

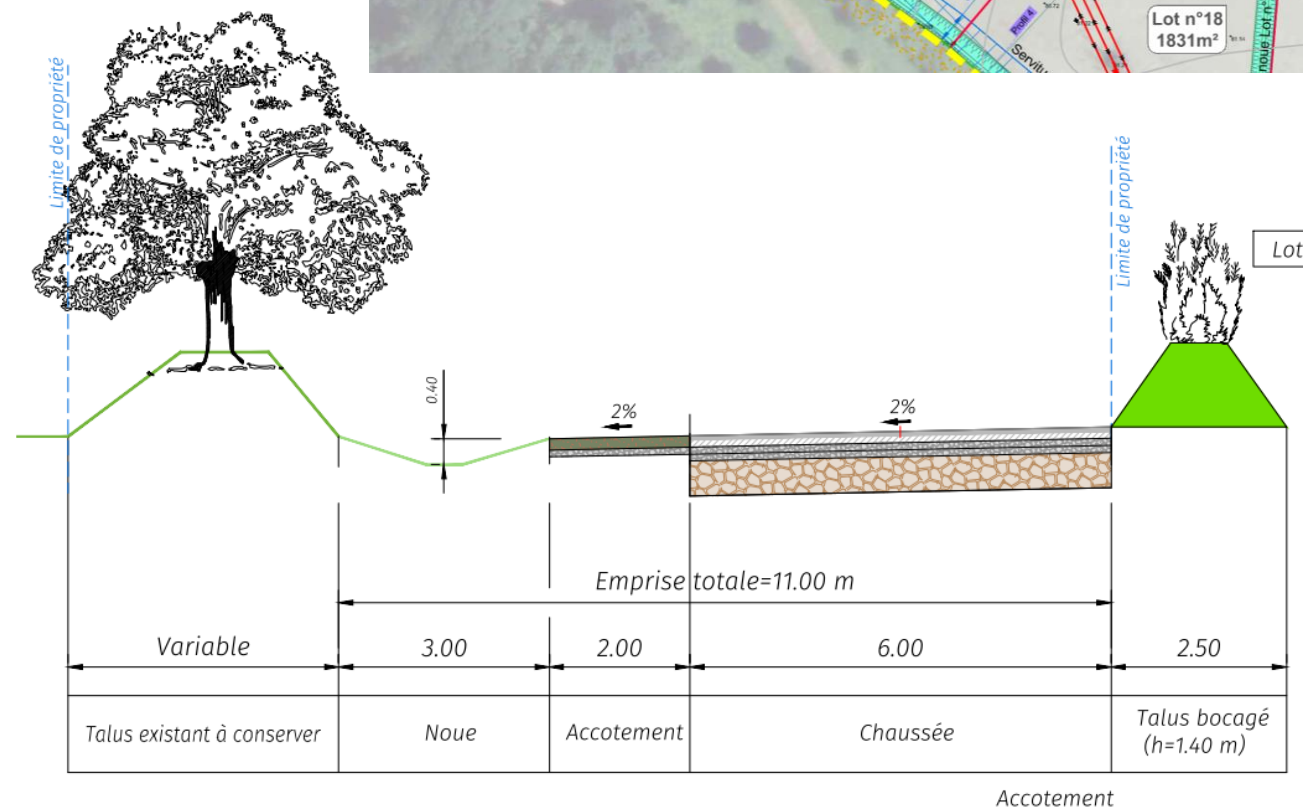
Cavan – Extension ZA Kerbiquet

Annexe Cas Par Cas- Juin 2025

> Gestion intégrée des eaux pluviales



Extraits Esquisse - Septembre 2025 – LTC

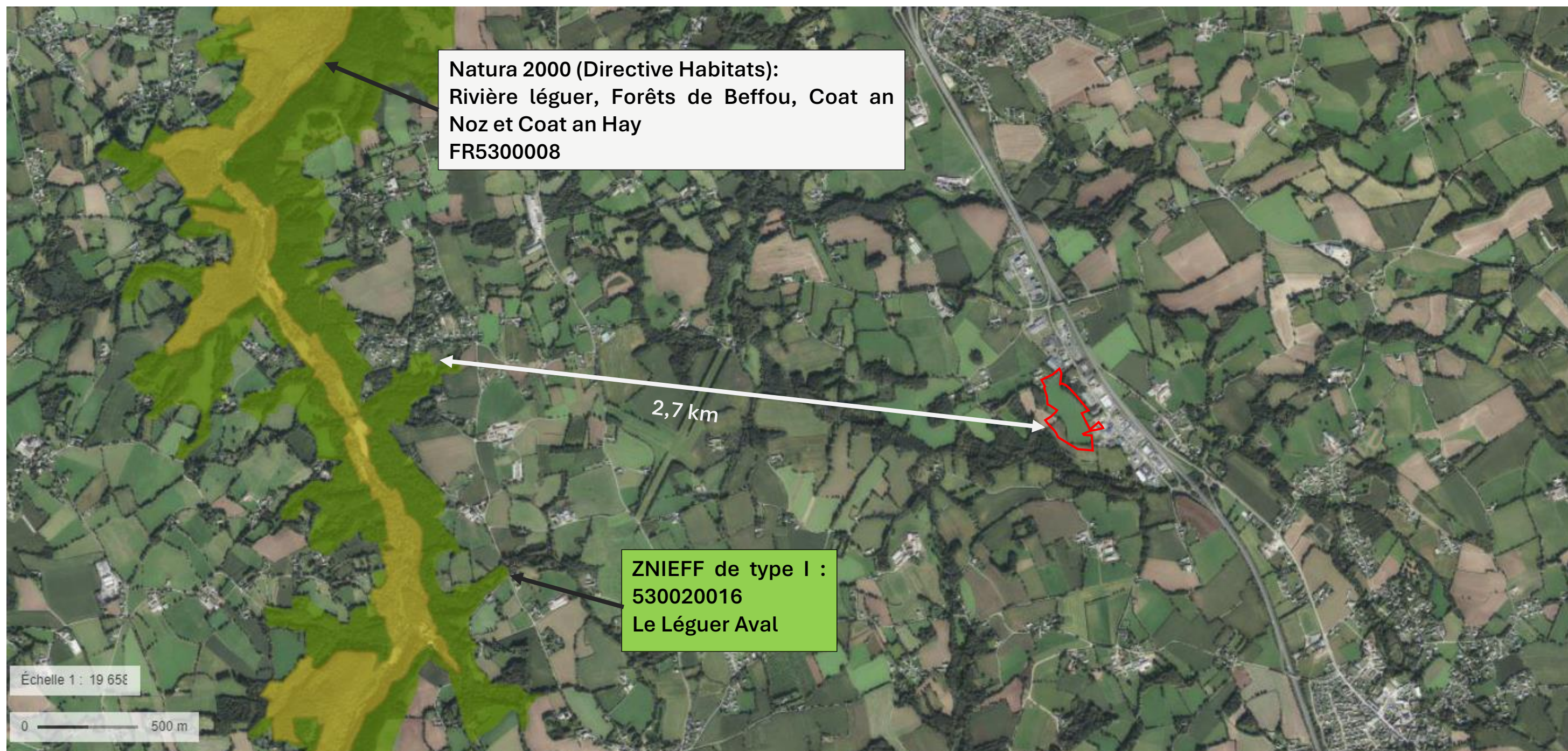


Les noues s'insèrent dans la marge de recul des talus arborés existants. Elles ont une faible profondeur (< 50 cm). Elles collectent les eaux de voirie grâce à des profils en travers et en long finement étudiés.

La biodiversité



Localisation site Natura 2000 et ZNIEFF



Extrait du diagnostic environnemental – iao senn, 2023

La zone d'étude est relativement éloignée des périmètres d'espace naturel remarquable les plus proches.
Il n'y a par ailleurs aucune connexion hydrologique.
Le projet n'impactera pas ces milieux.



Connectivité écologique



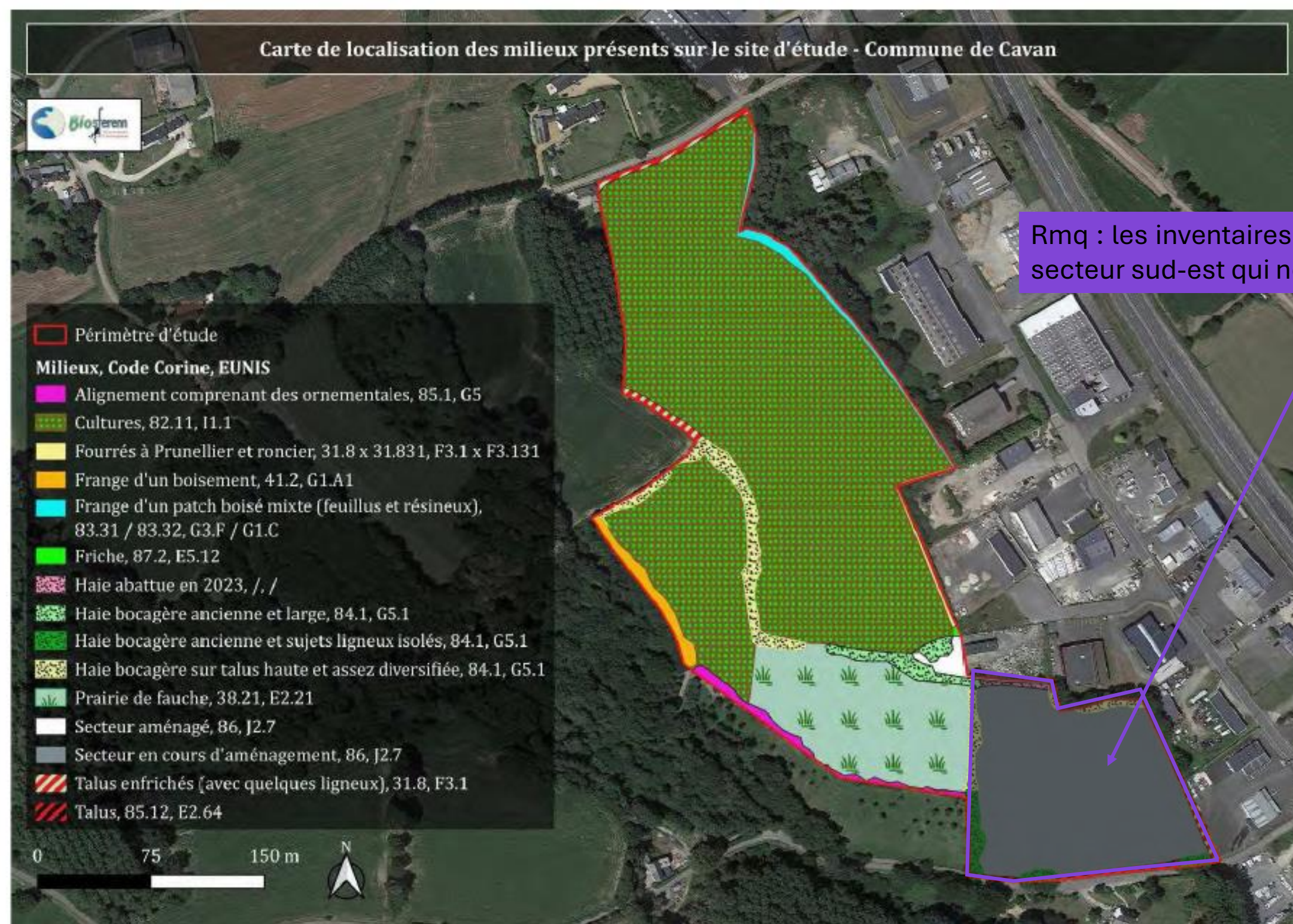
Extrait du diagnostic environnemental – iao senn, 2023

Le projet est situé à l'ouest de la ZA qui est déjà considérée comme fracture pour les connexions écologiques. **Le projet d'extension n'a pas un rôle significatif dans la conservation du maillage bocager à l'échelle communale.**

Cependant, le périmètre a un lien direct avec la Vallée de Poul Roudour à l'ouest et est concerné par un **maillage bocager qui constitue une connexion écologique avec les milieux naturels environnants.**



Occupation des sols



Rmq : les inventaires faune-flore englobaient le secteur sud-est qui ne fait pas partie du projet.

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

Extrait de l'évaluation environnementale – Modification PLU (2024)

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.



Avifaune



Figure 8 : localisation des sites de nidification de l'avifaune identifiés sur le site d'étude
(source fond : Géobretagne)

Extrait de l'évaluation environnementale – Modification PLU (2024)



Blaireautière



Figure 9 : localisation de la blaireautière au sein du site d'étude

Extrait de l'évaluation environnementale – Modification PLU (2024)

> Les enjeux

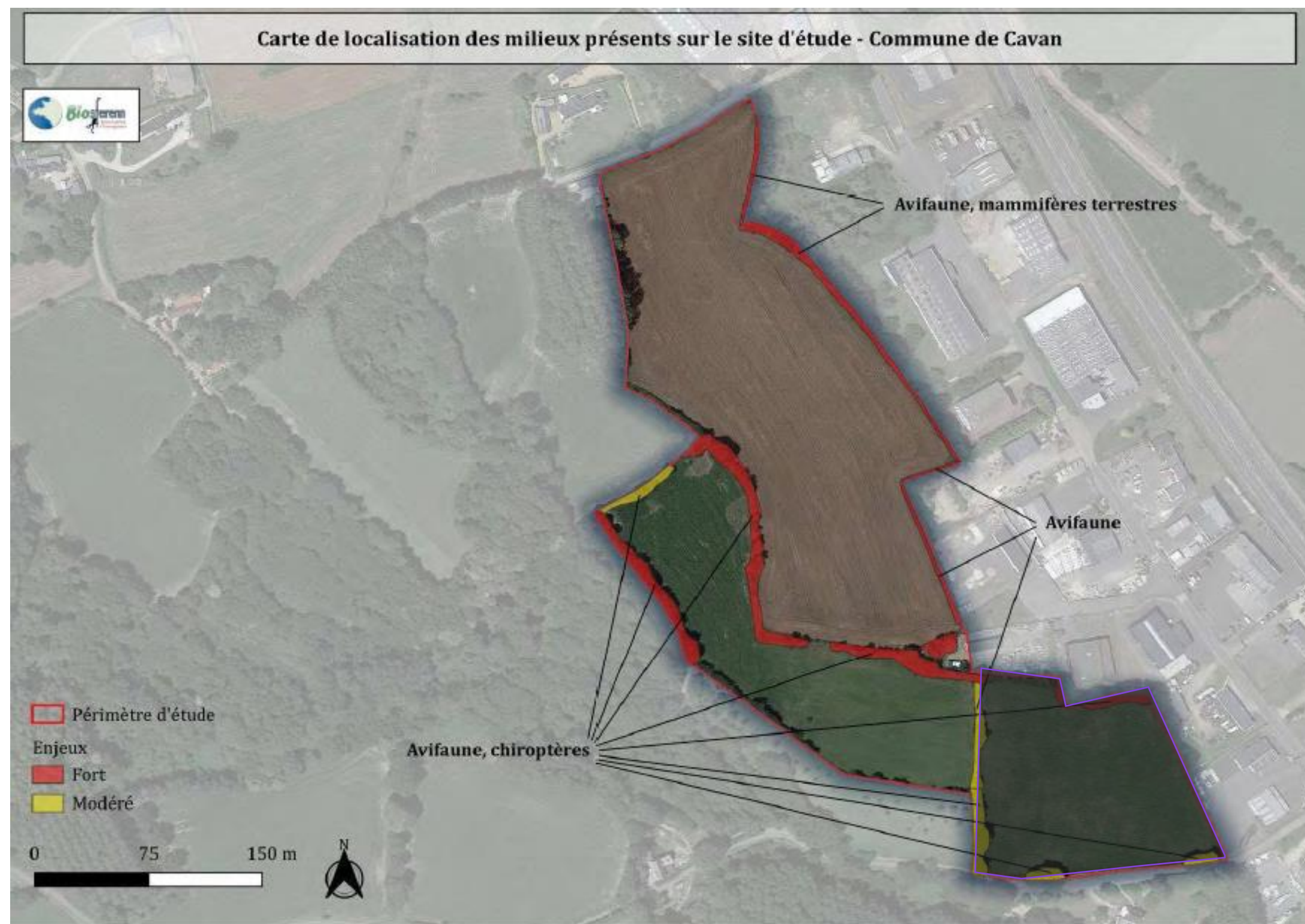
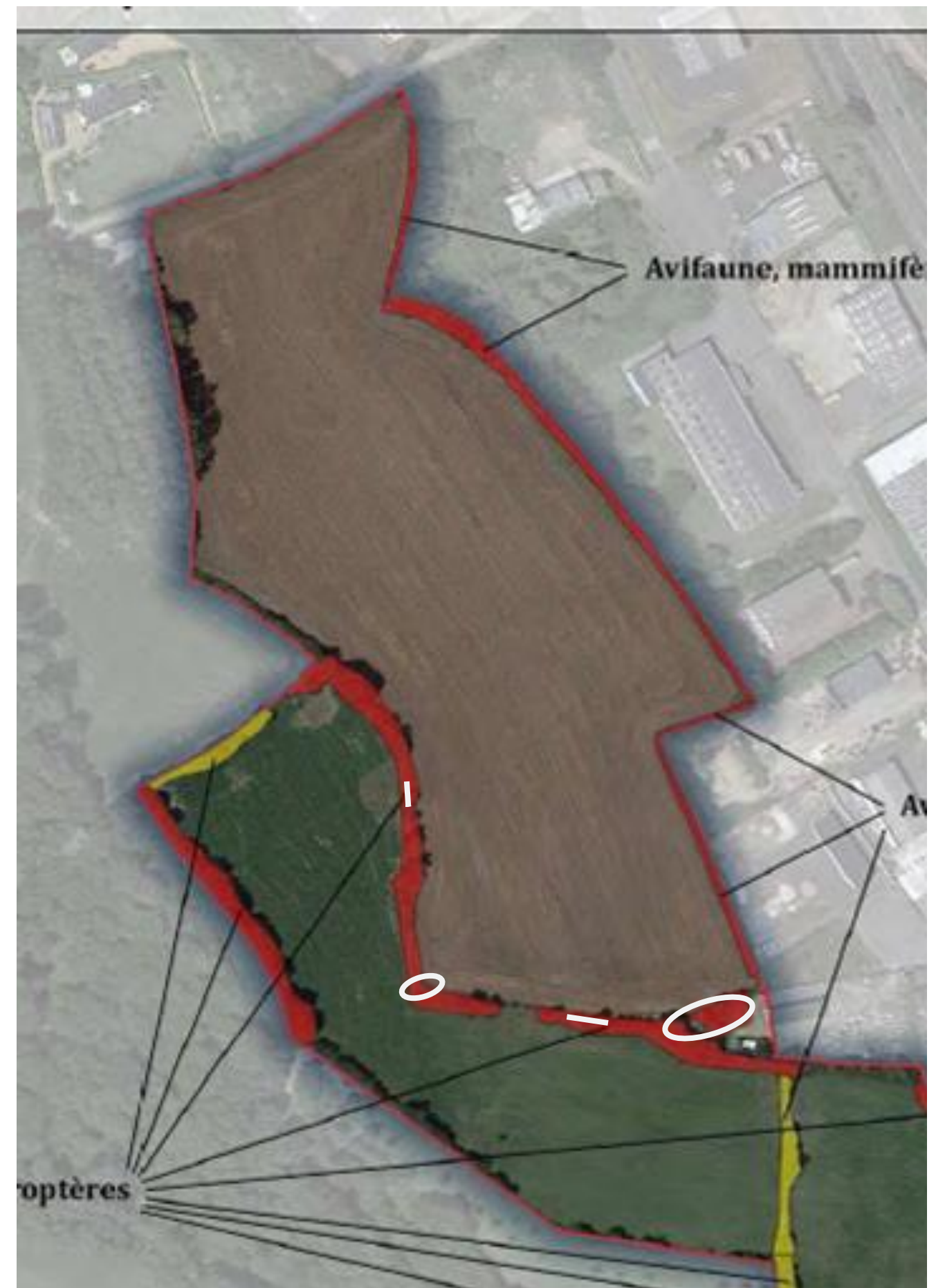


Figure 10 : localisation des enjeux faunistiques identifiés sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

Extrait de l'évaluation environnementale – Modification PLU (2024)

> Les principaux impacts écologiques



Les zones humides





Exclusion de certaines zones à la suite d'inventaire ZH par LTC (2021)

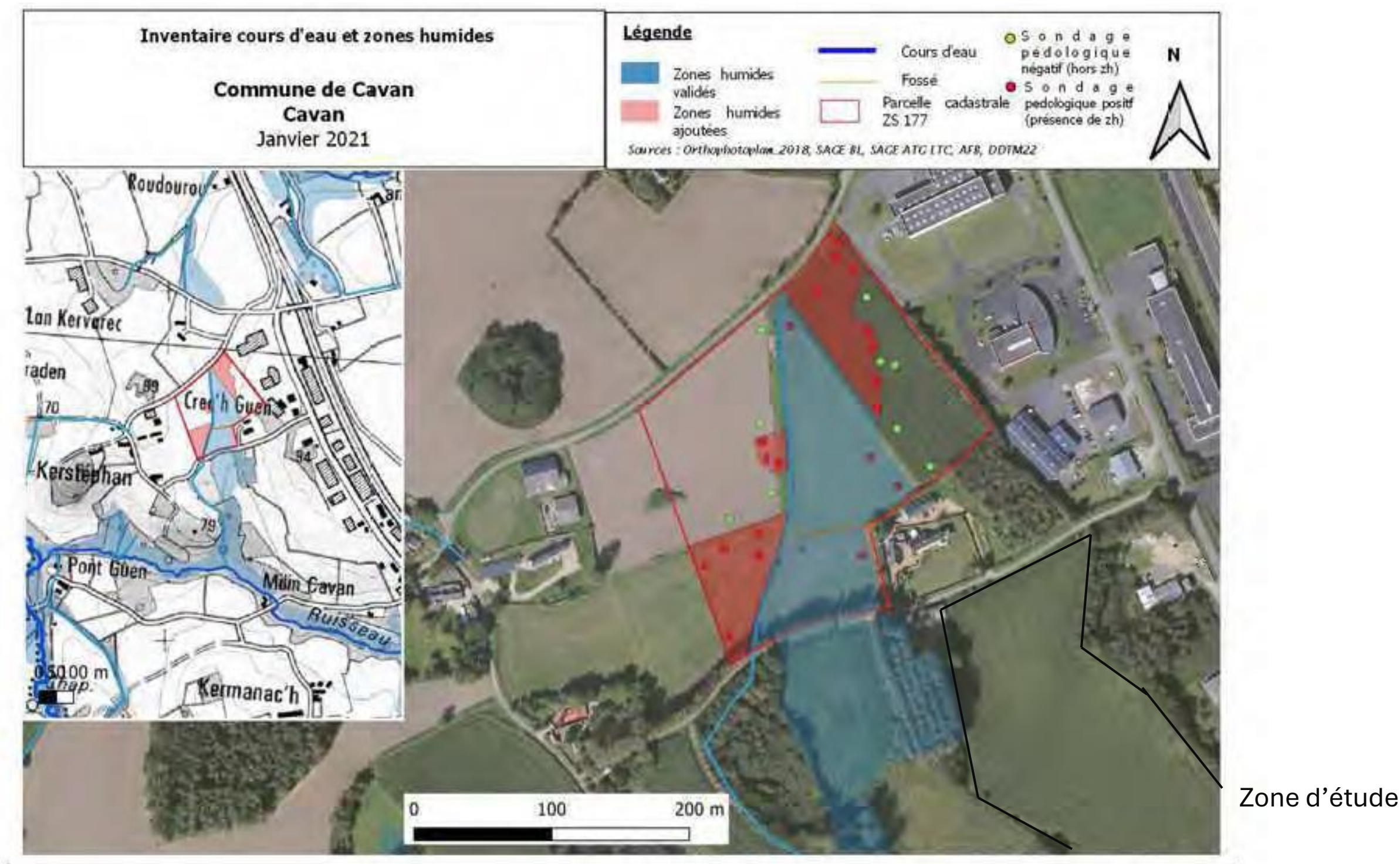


Figure 4: inventaire des zones humides réalisé en 2021

Le **secteur au nord** a été exclu du projet (et de la modification du PLU) afin de préserver les zones humides inventoriées.



Zone humide à proximité



Source : Mémoire en réponse de LTC à l'avis de la MRAe

Le projet n'aura pas d'impact direct sur les zones humides identifiées au SAGE.

Le projet prévoit notamment la création d'un talus bocager entre l'habitation riveraine au nord-ouest du site qui borde la zone humide qui la jouxte et les lots d'activités.

→ Un recul inconstructible non imperméabilisable de 10m vis-à-vis des zones humides (Cf. OAP)

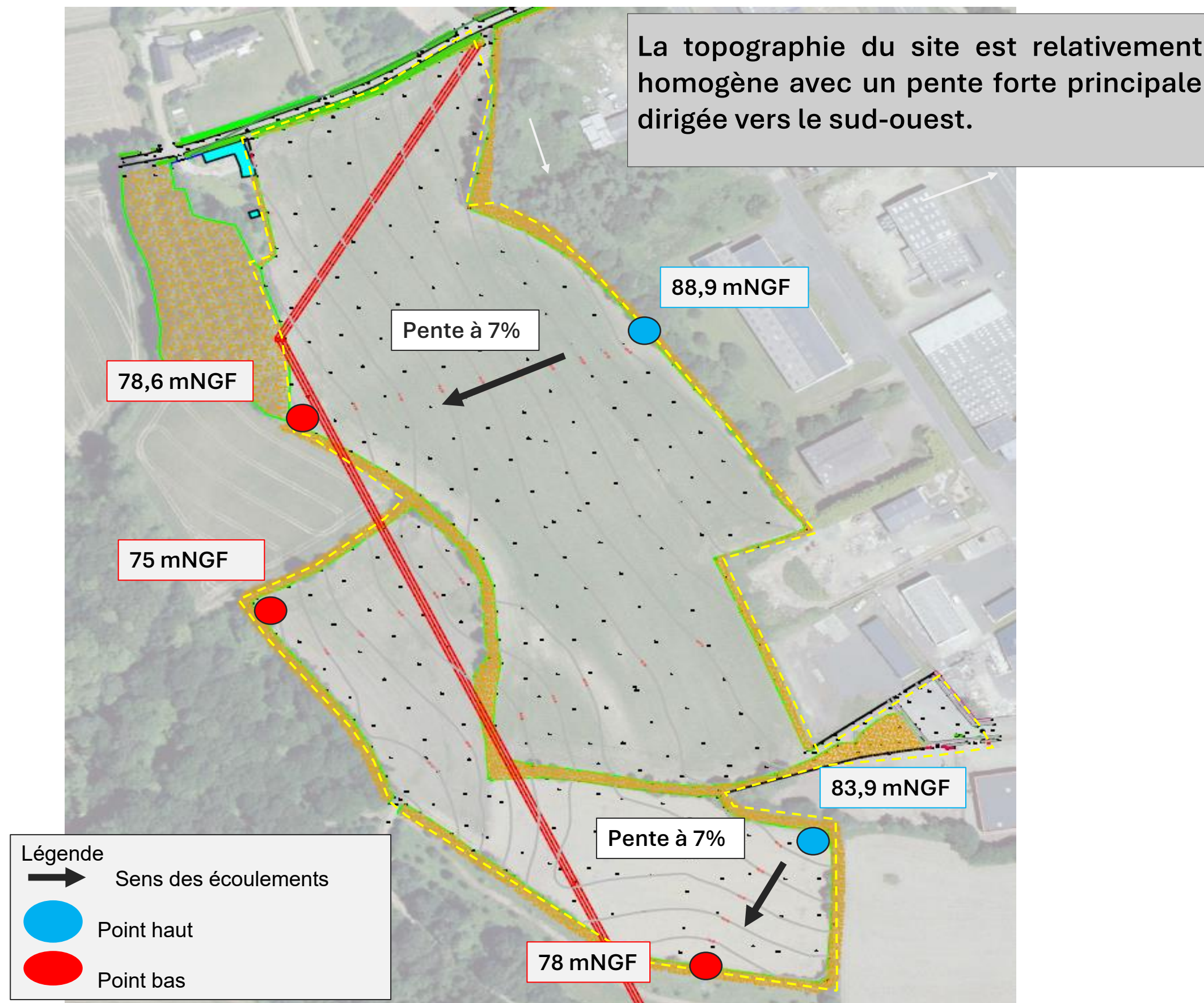
→ La préservation d'une bande non imperméabilisée de 5 m, inconstructible, vis-à-vis des pieds de talus futurs

→ Un recul inconstructible de 10 m vis-à-vis des riverains.

Le sol



> Topographie



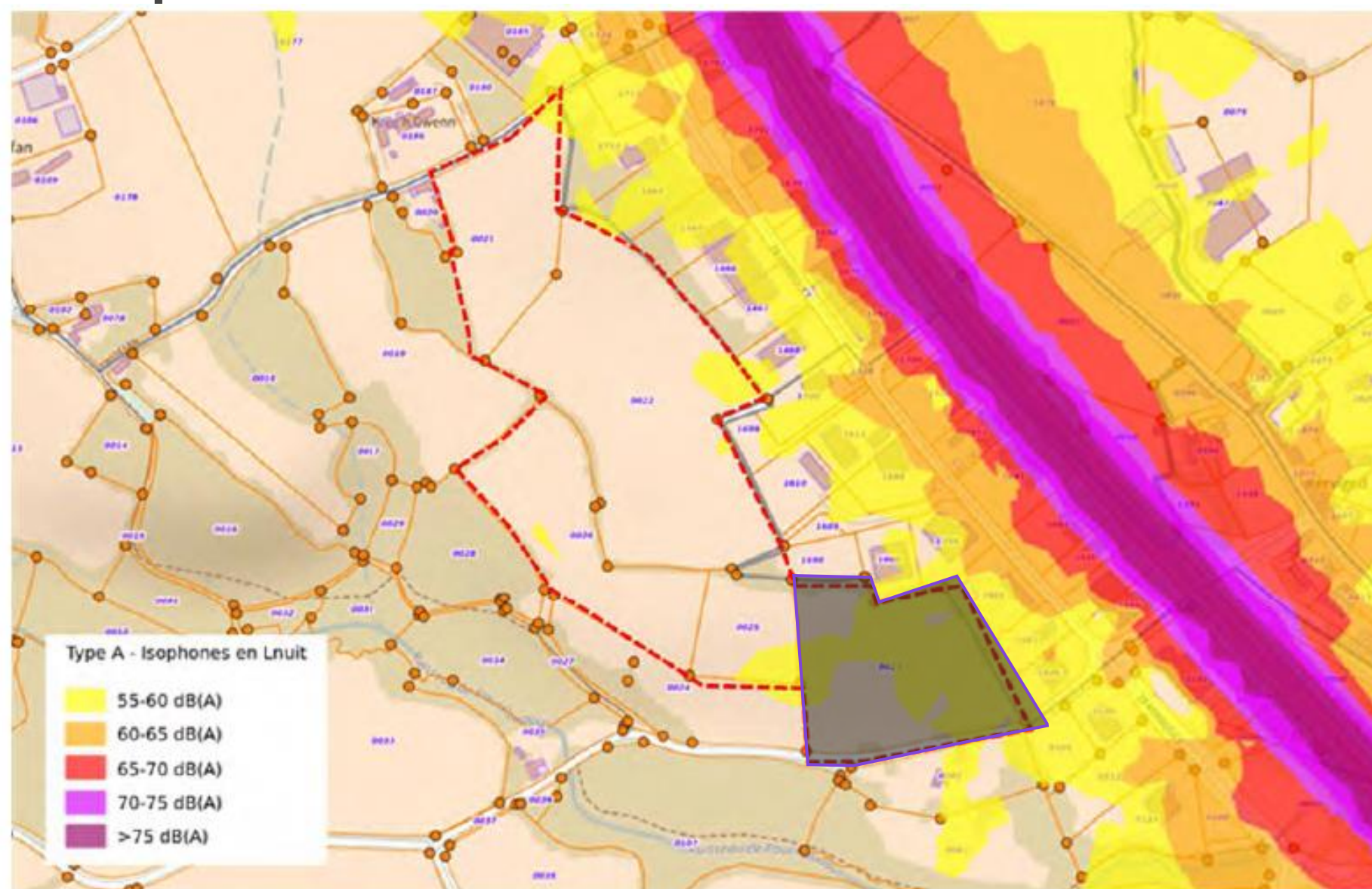
Représentation de la topographie de la zone d'étude – google satellite annoté iao senn, 2023

L'acoustique





L'acoustique



Carte du bruit durant la nuit au niveau du site (source : DDTM22)

Extrait de l'évaluation environnementale – Modification PLU (2024)

Le trafic existant sur la voie de desserte de la zone d'activités de Kerbiquet est évalué à environ 1700 véhicules jours.

Le trafic généré 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%.

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), est identifiée comme voie bruyante.

Les mobilités





Mobilité

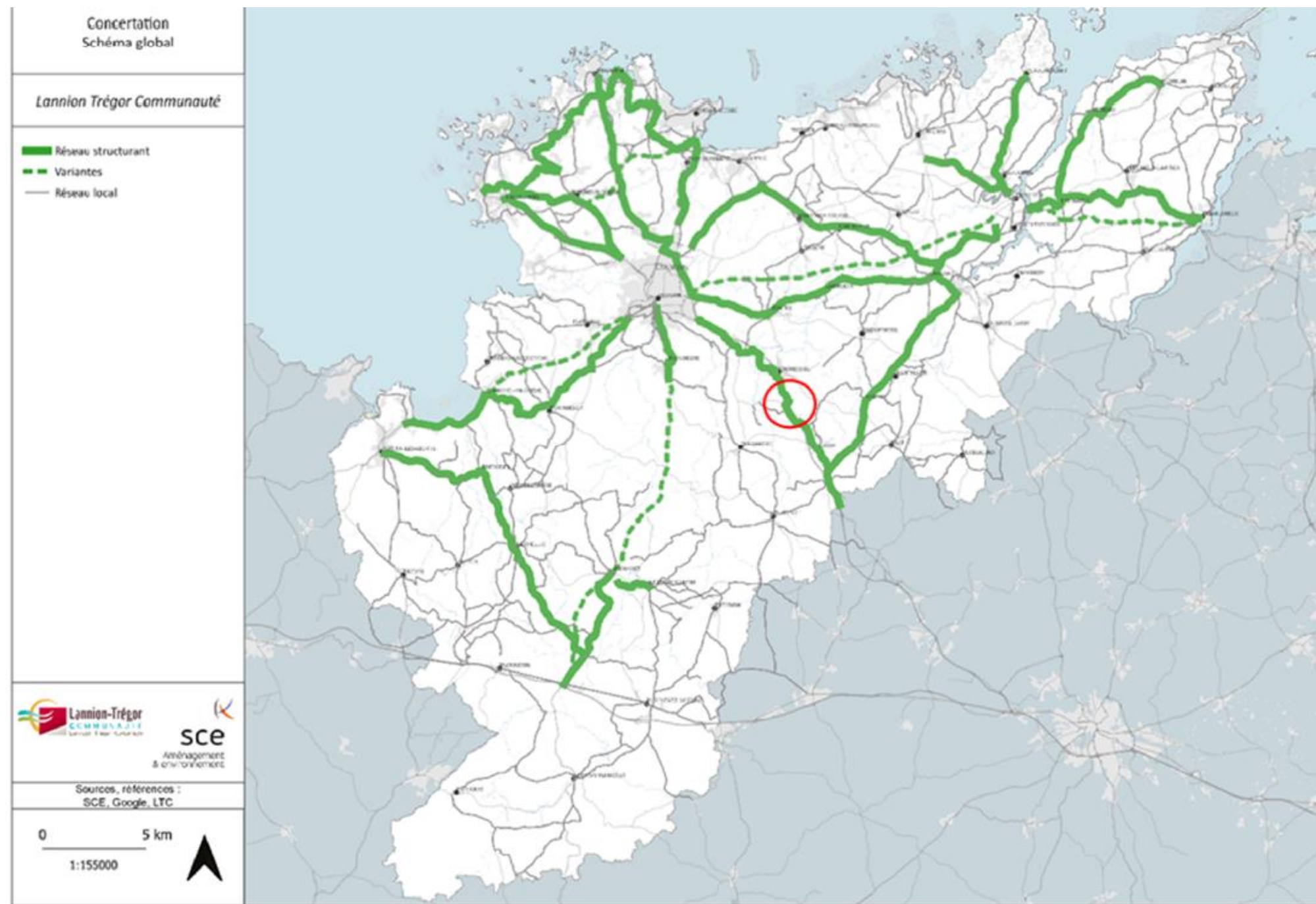


Schéma directeur des aménagements cyclables – extrait du mémoire en réponse de LTC à l'avis de la MRAe

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

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

LTC 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. Le réseau cible retenu par la collectivité prévoit un itinéraire (prioritaire) empruntant la voie de desserte de la ZA, permettant de la relier aux bourgs de Cavan et Caouënnec-Lanvézéac ainsi qu'à la ville de Lannion