Département des Côtes d'Armor

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

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

Sédentarisation de gens du voyage

Notice de présentation

VILLE DE LANNION
KER LANNUON

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

SOMMAIRE

PREAMBULE **p 2**

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE **p 2**

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

1.1. Contexte socio-économique
1.2. Cadre environnemental

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

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

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

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

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

PREAMBULE

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

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

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

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

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

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

→ Mise en forme du dossier;

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

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

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

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

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

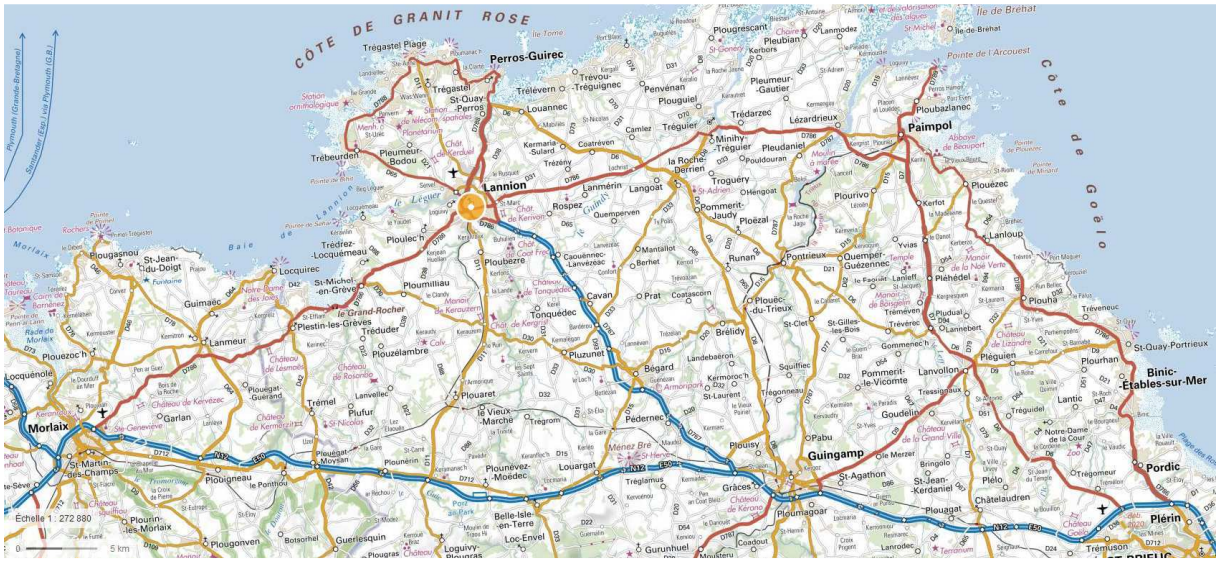
→ La mise en compatibilité sera applicable dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme.

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

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

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



Localisation de Lannion (source : géoportail)

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

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

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

POP T2M - Indicateurs démographiques

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

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

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

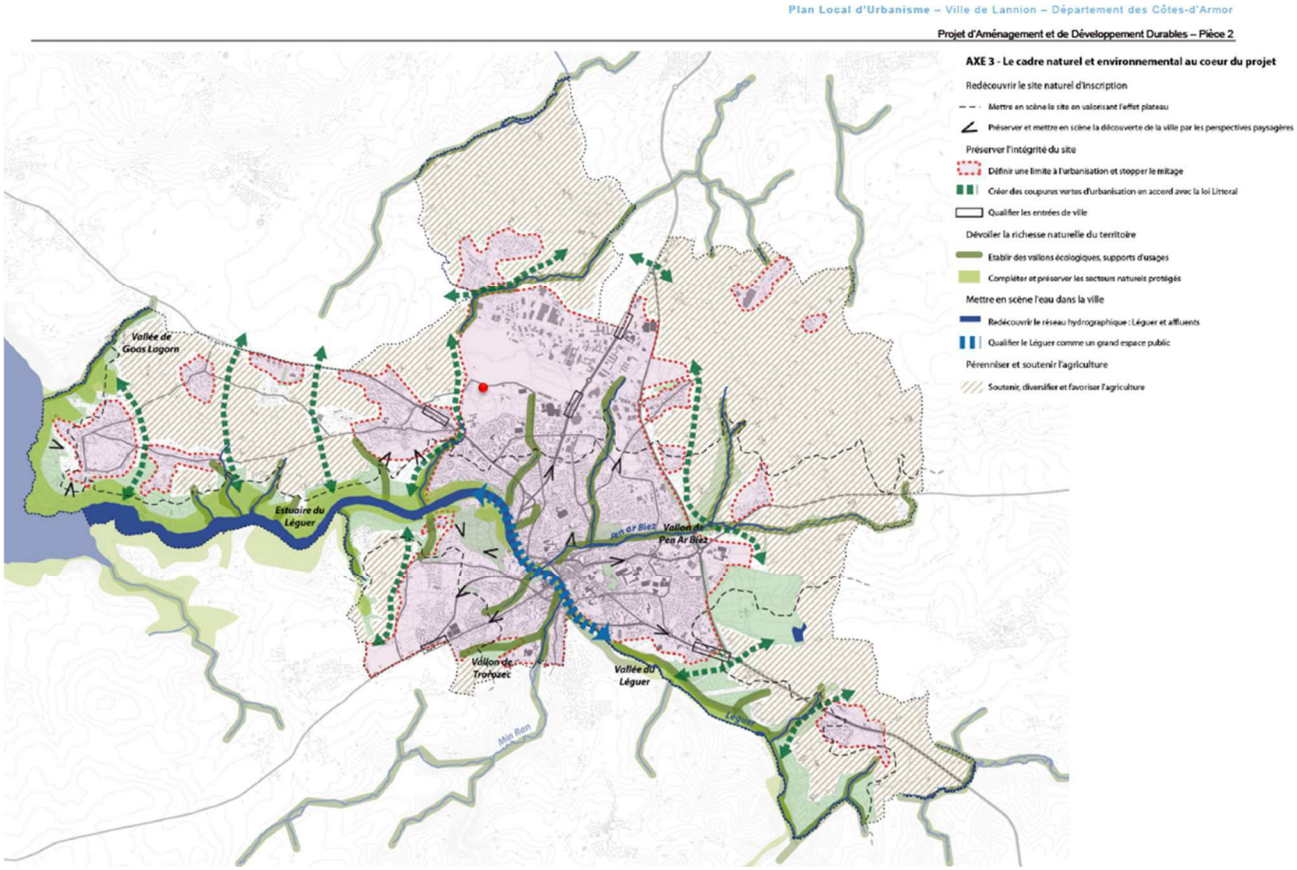
En cohérence avec son statut de ville-centre, Lannion est très bien équipée : équipements culturels (Carré Magique, Imagerie, médiathèque, cinéma, etc.), établissements d'enseignements (dont 2 lycées et des formations supérieures de haut niveau liées à la technopole), équipements sportifs (dont piscine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

1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL

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

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

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



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

Lannion comprend également plusieurs espaces naturels péri-urbains :

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

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

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

2. LA DECLARATION DE PROJET

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

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

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

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

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

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

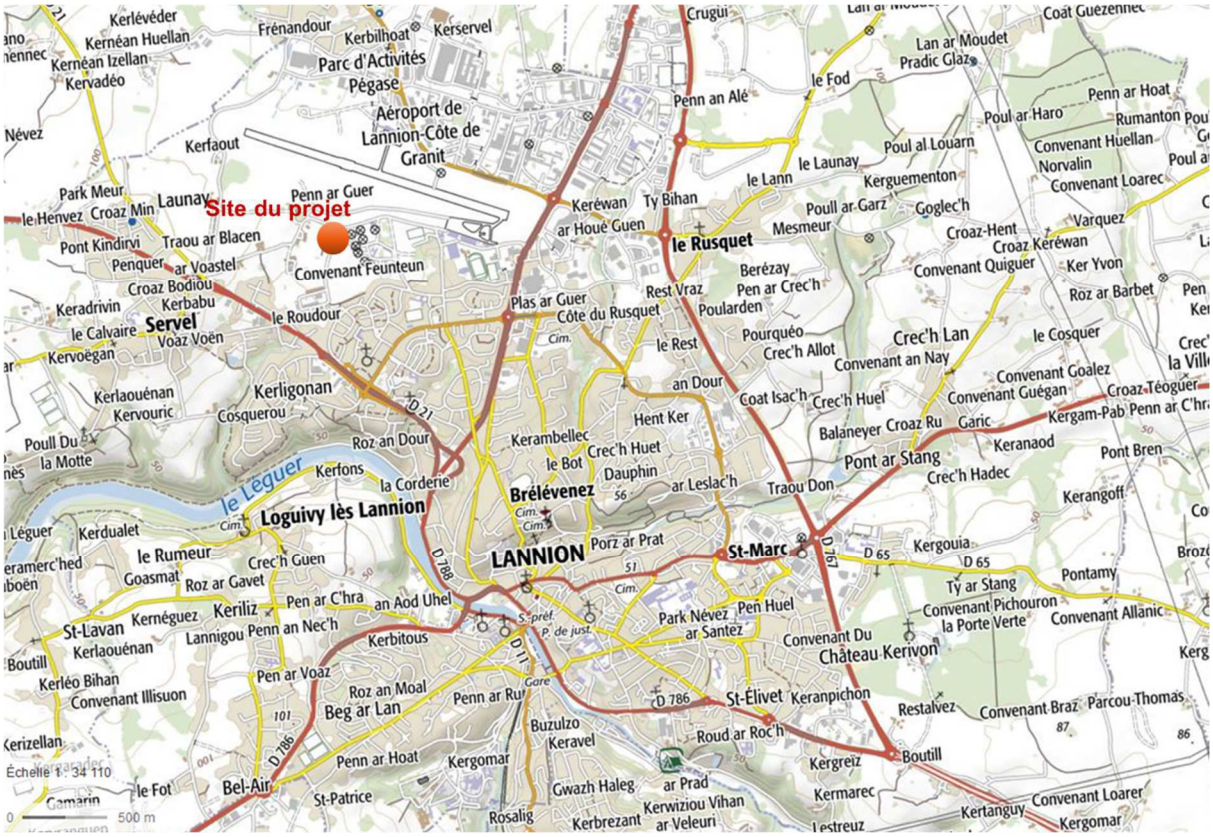
Ce projet répond aussi à la politique de sédentarisation des gens du voyage que la Ville de Lannion mène depuis quelques années avec l'installation de voyageurs sur des terrains communaux. Chaque opération de sédentarisation est particulière et doit s'adapter aux modes de vie et veiller à satisfaire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

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

2.2. CARACTERISTIQUES DU SITE DU PROJET

Localisation et environnement du site

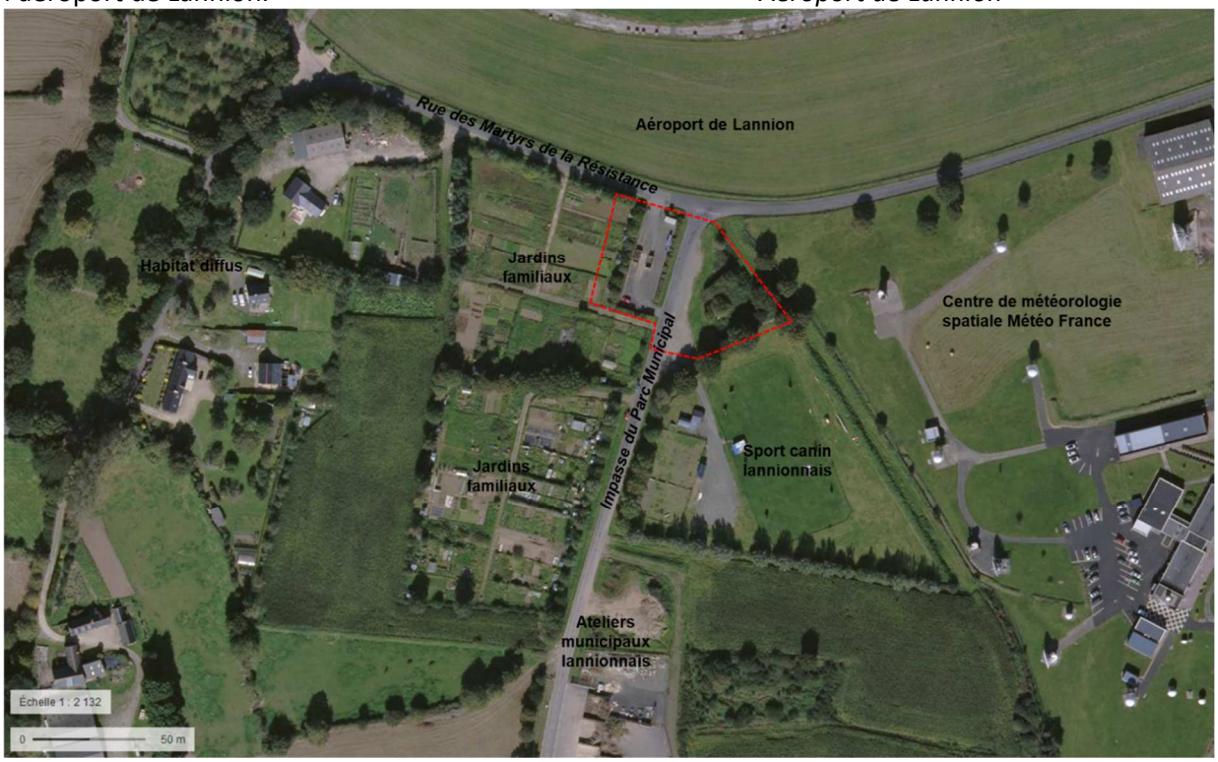
Le site du projet est localisé au Nord-Ouest de l'agglomération de Lannion.



Localisation du site du projet dans l'agglomération

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

Aéroport de Lannion



Environnement immédiat du site

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

Centre de météorologie

Sport canin

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

Jardins familiaux

Secteur d'habitat diffus

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

Services techniques lannionnais

Quartier de Ker Uhel

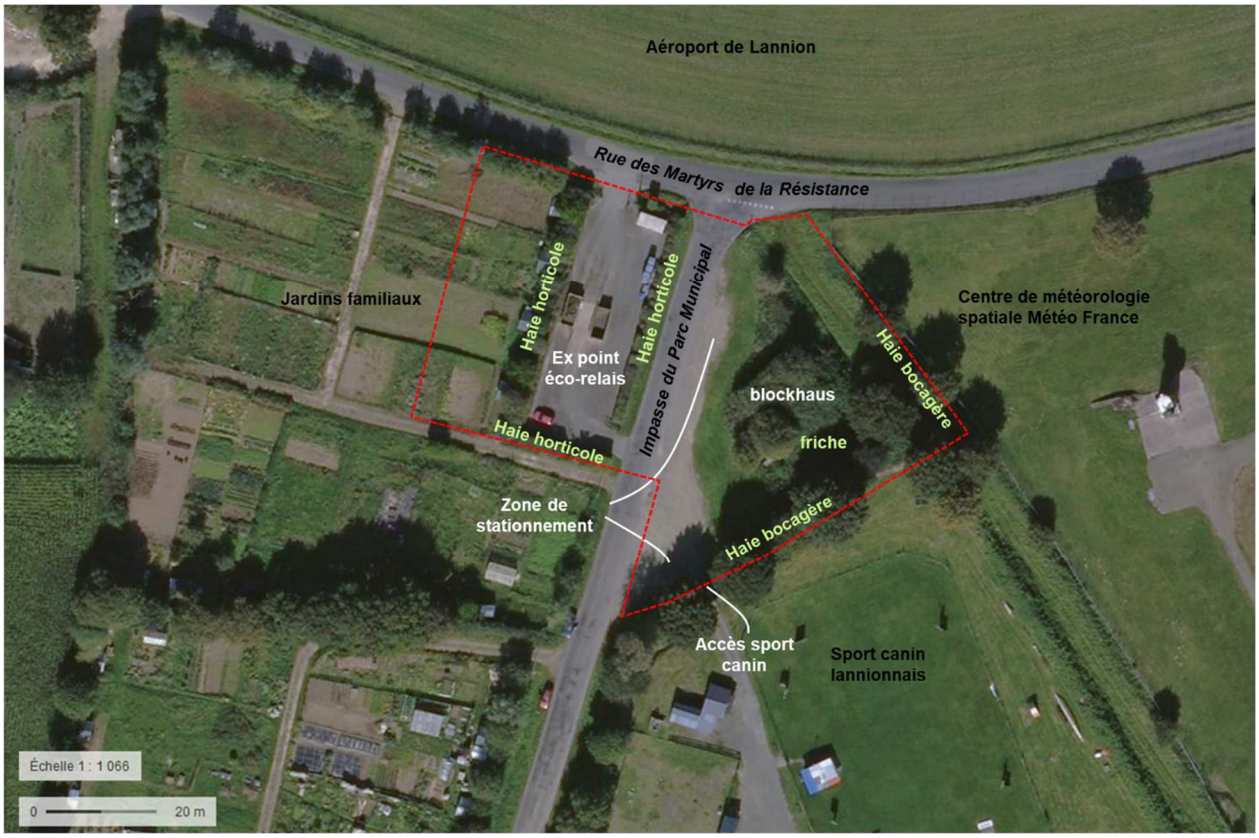
Aucune zone humide n'est recensée à proximité immédiate du site.

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

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

<u>Description du site</u>

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



Occupation actuelle du site du projet

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

Ancien point éco-relais

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

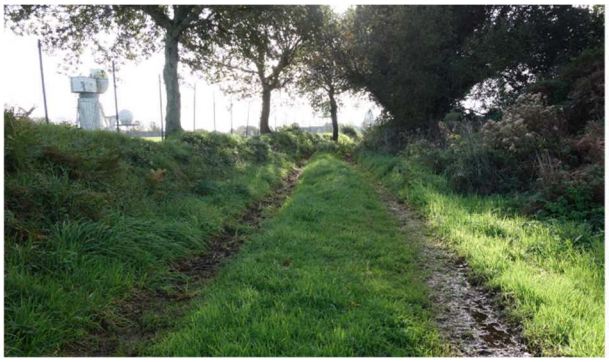
Haie ornementale en limite ouest du site

Bande de jardins familiaux concernée par le projet

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

Blockhaus (façades ouest, nord et sud)

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



Talus bocager résiduel au nord-est

Talus bocager au sud-est

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

Vue générale du site depuis sa limite sud

Vue générale du site depuis sa limite nord

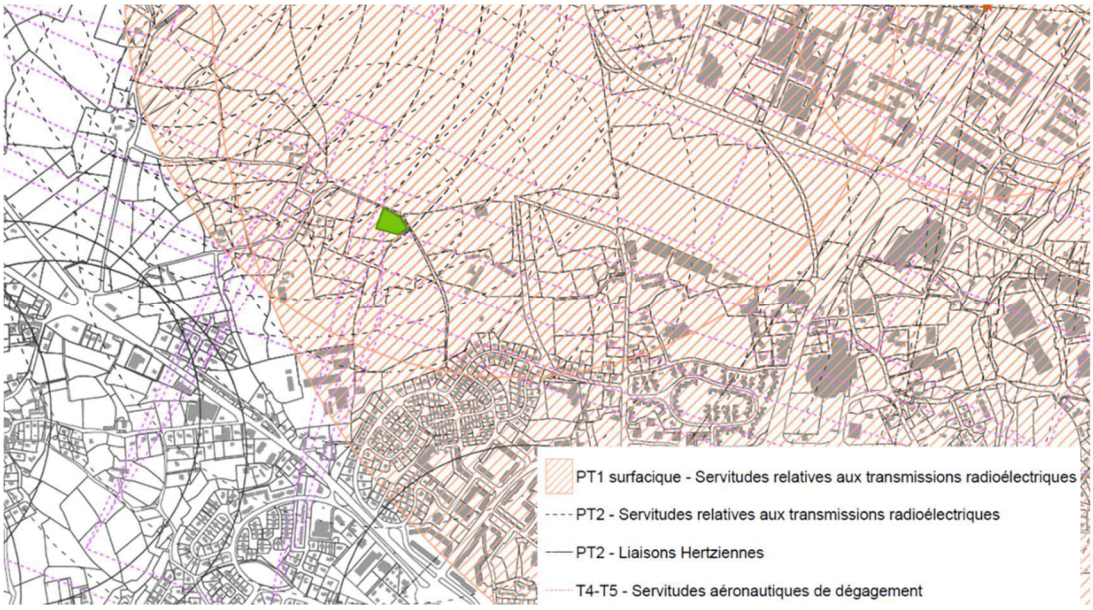
Le site du projet est accessible depuis la rue des Martyrs de la Résistance. Cette rue est une voie communale accessible via la rue de l'Aérodrome située dans le quartier de Ker Uhel, ou via la RD 21 (axe Lannion/Pleumeur-Bodou). Elle supporte un trafic limité, essentiellement lié à la présence du centre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

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

Projet de raccordement aux réseaux du site du projet

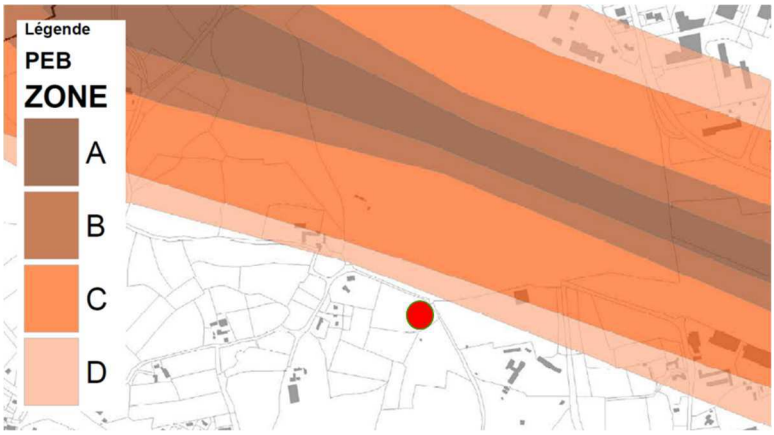
Le site du projet est grevé de plusieurs servitudes :

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



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

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



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

2.3. DESCRIPTION DU PROJET

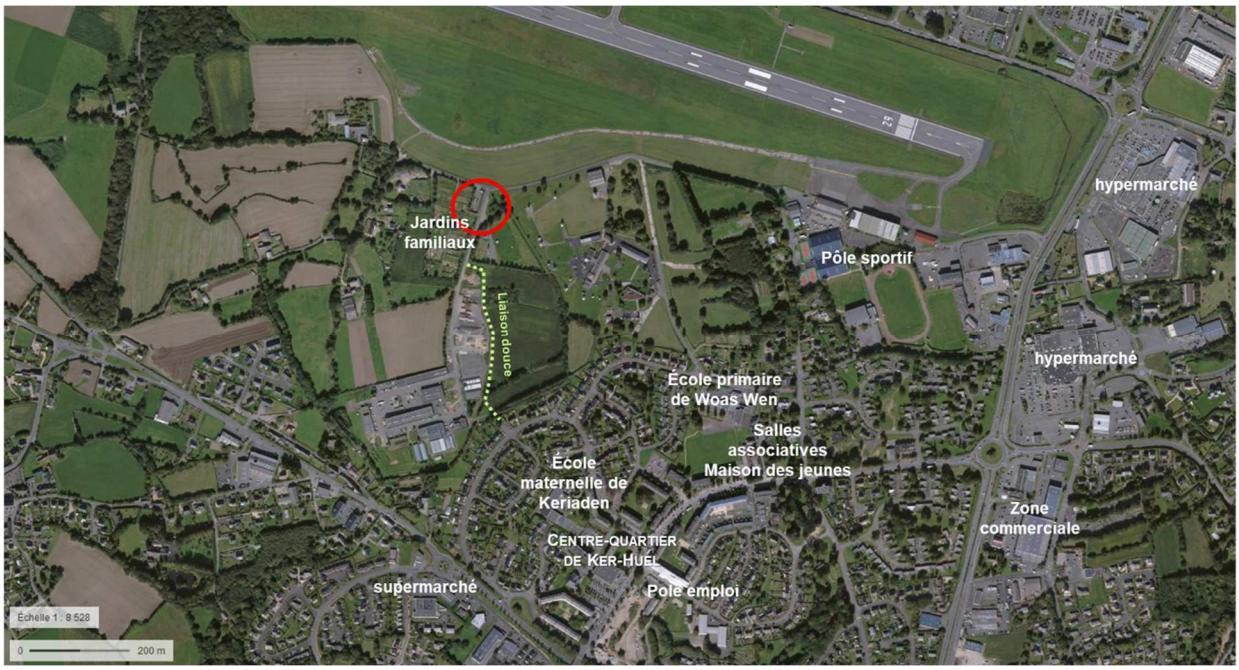
Choix du site

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

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

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

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



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

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

Ecole de Woas Wen

Centre-quartier de Ker Uhel

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

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

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

Site initialement retenu pour la sédentarisation des gens du voyage

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

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

<u>Le projet</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

2.5. BILAN

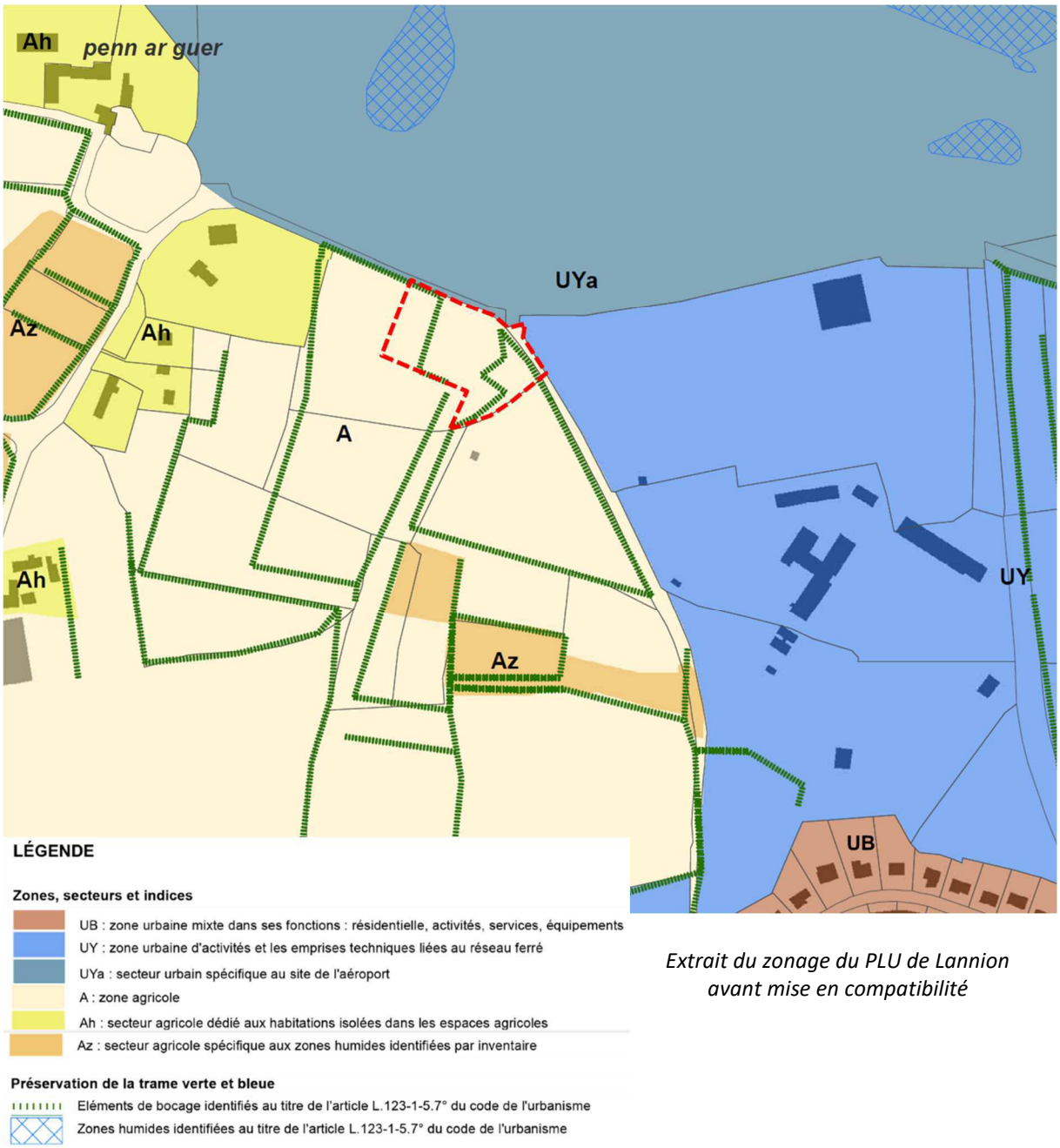
Opportunités du site	Sensibilités du site
- Proximité du pôle de quartier de Ker Uhel : nombreux équipements et commerces de proximité - Site en continuité urbaine et Lannion mais absence de riverains dans le périmètre immédiat du projet - Réutilisation d'un espace désaffecté artificialisé - Absence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

3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

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

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

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



Extrait du zonage du PLU de Lannion avant mise en compatibilité

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

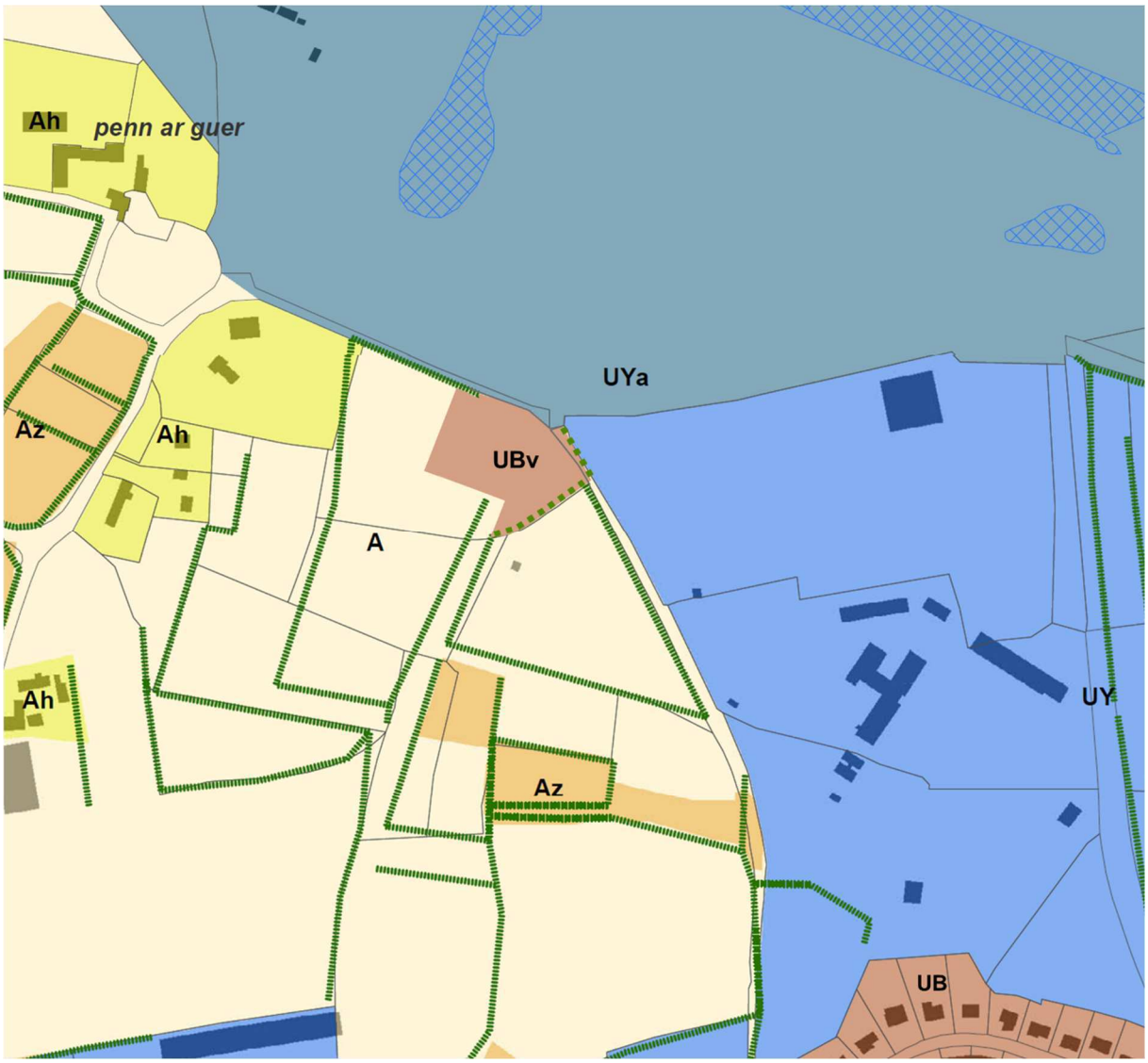
Le site est par ailleurs concerné par plusieurs servitudes. Celles-ci, détaillées plus avant, ne font cependant pas obstacles à la réalisation du projet.

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

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

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

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



LÉGENDE

Zones, secteurs et indices

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

Préservation de la trame verte et bleue

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

Extrait du zonage du PLU de Lannion après mise en compatibilité

Incidences sur le règlement écrit

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

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

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

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

Eléments de contexte :

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

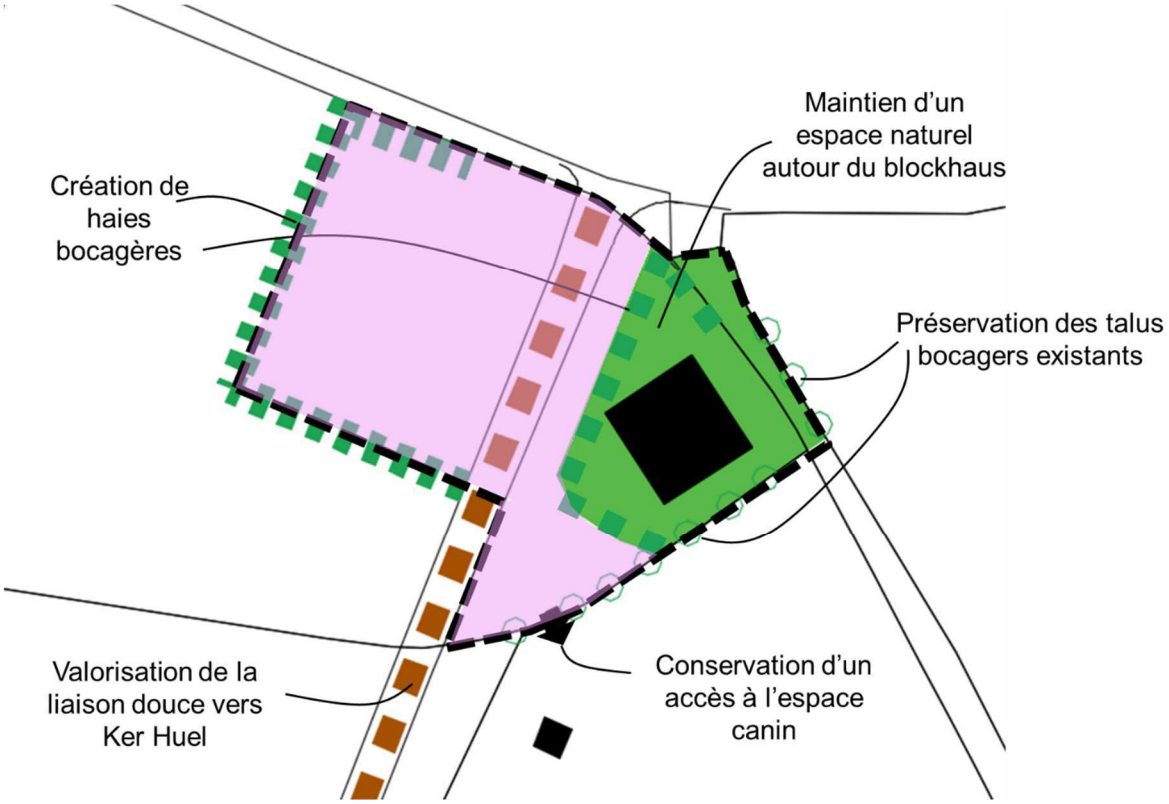
Présentation de l'OAP :

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

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

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

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



LEGENDE OAP

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

Arbres existants

Liaisons douces existantes

PRESCRIPTIONS

Périmètre de l'OAP

Accès et desserte

Principes de liaisons douces

Accès existant à conserver

Programmation

Secteur d'urbanisation à dominante habitat

Paysage et espaces naturels

Espace naturel à préserver

Haie bocagère à créer

<u>Incidences sur le tableau des surfaces de zones du PLU</u>

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