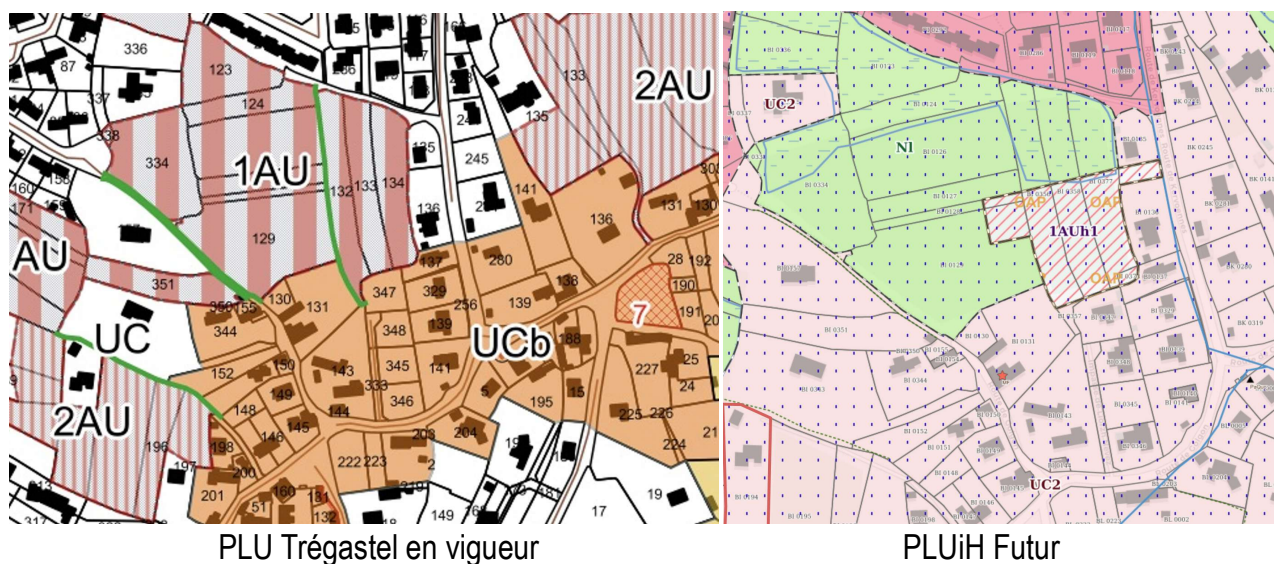


OAP 22353-7 Kervoennes

Monsieur le Président de la commission d'enquête du PLUiH de Lannion Trégor Communauté,

En tant que riverains (au sud de l'OAP concernée), nous souhaitons faire part de plusieurs interrogations et préoccupations concernant ce projet d'aménagement inscrit dans le cadre du PLUiH.

- Nous constatons tout d'abord **qu'une partie importante du secteur** auparavant identifié comme potentiellement urbanisable dans le PLU actuel **a finalement été reclassée en zone naturelle N** dans le projet de PLUiH. (zone 1AU vs 1AUh1)



Cette évolution semble reconnaître la sensibilité environnementale et paysagère du secteur, notamment des contraintes naturelles concernant la gestion de l'eau et la préservation des sols compte tenu des nombreuses sources présentes. Pourtant, une petite partie demeure maintenue en OAP constructible (individuel et collectif), ce qui interroge sur la cohérence globale du zonage.

- Nous sommes surpris par la qualification de certains terrains comme « non humides ».

En pratique, **le bas de notre talus** (en limite de l'espace naturel à préserver de l'oap 1AUh1) **reste humide une grande partie de l'année**. L'ensemble de la zone, joue manifestement **un rôle naturel de rétention et d'infiltration des eaux lors des fortes pluies**. Le règlement du PLU actuel rappelait d'ailleurs explicitement que « l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones

humides [...] sont interdits » et insistait également sur la nécessité de privilégier l'infiltration naturelle des eaux pluviales et les dispositifs limitant les ruissellements.

Dans un contexte de lutte contre l'artificialisation des sols et d'augmentation des épisodes climatiques intenses, **il nous apparaît essentiel de démontrer précisément que l'urbanisation envisagée** (qui va supprimer de l'espace naturel sur la parcelle) **n'aggraver pas les risques de ruissellement** ni les difficultés déjà observées dans le quartier.

▪ Nous déplorons **l'arrachage prévu ou possible des arbres, haies et arbustes présents** sur le décroché ouest de l'OAP. Le PLU actuel et le PLUiH rappellent pourtant la nécessité de préserver les haies bocagères, talus et éléments paysagers protégés, ainsi que leur rôle écologique.

Cette végétation constitue aujourd'hui la résidence d'une famille de chevreuils bien connue dans le quartier. Certains voisins signalent également la présence de salamandres, espèce particulièrement liée aux milieux humides et bocagers. Une étude écologique approfondie semblerait donc nécessaire avant toute intervention lourde sur le site.

▪ Par ailleurs, nous nous interrogeons **sur la fluidité de la circulation et le stationnement à l'intérieur de la zone** (compte tenu de sa petite superficie et de son enclavement) **et aussi la circulation en entrée et sortie de la route de Kervoennes**. Le dossier n'évoque pas ces points. La présence de deux véhicules par foyer semble réaliste sur la zone si les logements projetés sont destinés à des familles en résidence principale.

Or, la route de Kervoennes est aujourd'hui étroite, en mauvais état, sans véritables espaces de stationnement et présente déjà des difficultés de circulation et de sécurité. L'augmentation du trafic automobile, notamment aux heures de pointe, soulève donc de fortes inquiétudes concernant :

- **la sécurité des entrées et sorties** ;
- les croisements de véhicules ;
- **les déplacements piétons** ;
- l'accès des secours et des services techniques.

Une attention toute particulière sur ce point nous semble essentielle pour la sécurité des habitants.

▪ Autre point important : nous nous interrogeons également sur les **hauteurs réelles des futures constructions**. En effet, nous avons aujourd'hui une petite vue mer depuis notre maison. Le règlement du PLUiH prévoit en zone UC2 des constructions pouvant atteindre jusqu'à 11 mètres au faîtage (R+1+C). Quels sont-ils en OAP ? Les hauteurs mériteraient d'être précisées afin d'évaluer leur impact

paysager, les vis-a vis. L'environnement du quartier est aujourd'hui relativement ouvert et végétalisé. Nous avons bien noté qu'un recul des constructions futures reste imposé dans l'OAP 22353-7:

OAP n°22353-7 - Kervoennes - Principes d'aménagement



Enjeux

- Réaliser une opération d'ensemble résidentielle de qualité intégrée entre quartiers pavillonnaires et espace naturel.
- Limiter les incidences environnementales de l'aménagement via la maîtrise des rejets, la préservation des éléments naturels existants à enjeux écologiques et la bonne intégration paysagère du futur projet en lisière de zone humide.
- Permettre la traversée de l'opération par un cheminement doux.



Programmation

Superficie	0,39 ha dont 0,25ha constructible
Programme	Habitat
Densité brute	22 logts/ha
Forme urbaine envisagée	Individuel, groupé, intermédiaire, collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au min 5 logements dont au moins 20% de logements sociaux
Echéancier	long terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée



Principes d'accessibilité et de desserte

- Desservir l'opération par l'ouest, depuis la route de Kervoennes.
- Compléter le maillage existant de cheminements piétons et cycles en créant une traversante ouest-est pour relier le chemin creux route de Golgon à la route de Kervoennes.



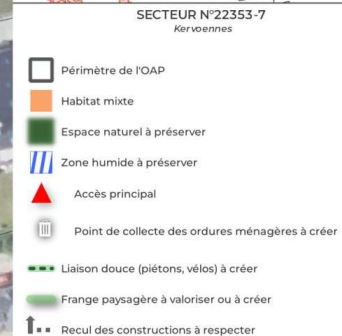
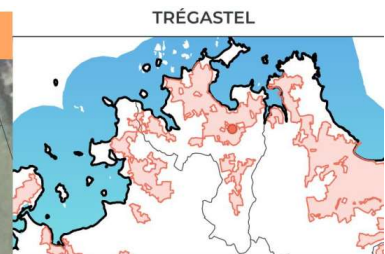
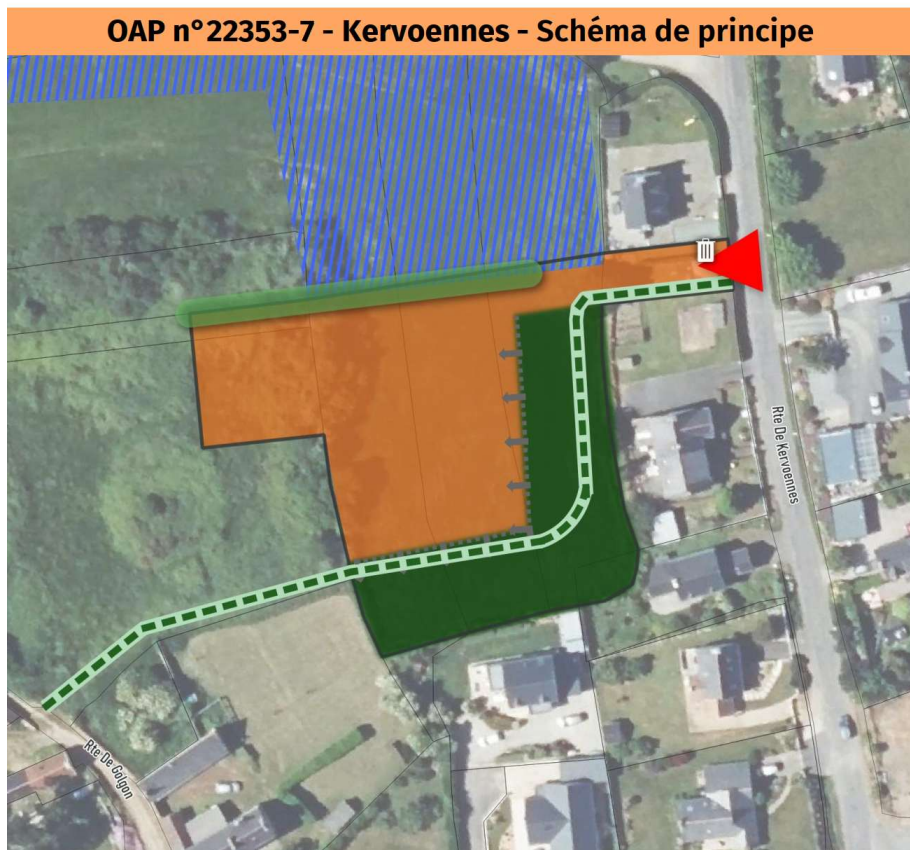
Principes environnementaux et paysagers

- Concevoir l'aménagement de l'opération en intégrant le fonctionnement de la zone humides voisine et le caractère naturel du site en gardant notamment une frange inconstructible au nord du site.
- Garder une zone tampon inconstructible en lisière sud-est du site pour marquer une distance avec les habitations voisines. Elle pourra être aménagée en espaces verts et accueillir le cheminement doux.
- Intégrer les nouvelles constructions dans un cadre végétal afin de limiter les vis-à-vis avec les habitations existantes et marquer une transition avec l'espace naturel.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



Principes urbanistiques et architecturaux

- Favoriser une diversification des formes d'habitat (maison individuelle groupée, habitat intermédiaire, collectif) et des tailles de lot.
- Implanter de préférence les constructions au nord des parcelles, parallèles à la voie, afin de favoriser l'orientation des façades et le dégagement d'espaces jardinés vers le sud.



Enfin, il apparaît que le projet de PLUiH cherche globalement à limiter l'urbanisation diffuse en reclassant une grande partie du secteur en zone naturelle. Dans ce contexte, **cette urbanisation significative sur cette poche résiduelle paraît contradictoire avec les objectifs affichés de préservation des espaces naturels**, de limitation de l'artificialisation des sols et de protection des continuités écologiques.

Ces différents points mériteraient, selon nous, des études complémentaires et des réponses précises avant toute validation définitive du projet.

En conclusion, nous demandons que l'OAP 22353-7 soit supprimée dans son intégralité et que l'ensemble de ces parcelles soient classées en zone NI en l'absence d'étude complémentaire réalisée lors de l'élaboration du PLUiH.

Nous vous remercions de l'attention portée à ces remarques.

Veillez agréer, Monsieur le président de la commission d'enquête, l'expression de nos sentiments distingués.

Mr et Me Callac