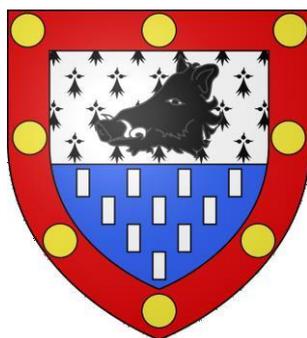


PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



COMMUNE DE LANDAUL

Département du Morbihan

Pièces de procédure

Pièces administratives

Arrêté le : 29 juin 2016

Approuvé le : 21 septembre 2017

Rendu exécutoire le : 27 septembre 2017

Modification n°1 approuvée le : 19 février 2020

Révision allégée n°1 approuvée le : 19 février 2020



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : élaboration du P.L.U :débat sur projet d'aménagement et de développement durable .

L'an deux mil quinze, le vingt-neuf juin à 20 H

Le Conseil Municipal de la Commune de LANDAUL, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,

à la Mairie, sous la présidence de Monsieur CUVILLIER Serge, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 23 juin 2015.

Etaient présents : Mr TRENIT Marc, Mme OLLIVIER-FRANKEL Dominique , Mr TAVIGNOT Jean-Lionel , Mr DONY Alain, Adjoint.

Mr MORIN Christian , Mr LE ROL Philippe , Mr AUDIC Laurent , Mme LE CORRE Laurence , Mme LE BRUN Anne , Mr RECHER Benjamin , Mme FRAVALO Anne-Laure ,Mme TUAL Kathryn ,

Ont donné pouvoir :- Mme de LAUNAY Nelly à Mr MORIN Christian
- Monsieur GILBIN Philippe à Mme FRAVALO A.Laure
- Mme SPADONI Mélanie à Mme LE CORRE Laurence
- Mme ORNER Corinne à Mme OLLIVIER FRANKEL Dominique
- Mme KERVADEC Jessica à Mme LE BRUN Anne.

Absent : Mme POULELAOUEN Cécile.

Le quorum étant atteint, Monsieur CUVILLIER Serge, Maire, ouvre la séance.

Mme LE CORRE Anne est élue pour assurer les fonctions de secrétaire de séance.

Objet : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu le code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 123-1, L. 123-1-3, L. 123-9, R. 123-1, R. 123-3,

Vu l'ordonnance n°2012-11 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu la délibération du 28 juillet 2014 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landaul,

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), tel qu'il est annexé à la présente délibération,

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document constitutif du PLU, qui selon l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mentionné à l'article L.123-1-3, au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commission chargée de la révision du PLU a travaillé sur la rédaction du PADD, et a soumis celui-ci pour avis aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées lors de la réunion du 22/05/2015. Ces personnes n'ont pas émis d'avis négatifs mais ceux-ci ont permis d'ajuster le projet. Le PADD tel que proposé peut donc faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de LANDAUL compte **8 grandes orientations** qui sont les suivantes :

- 1. Orientations en matière de logements et d'accueil de nouveaux habitants**
- 2. Orientation en matière de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain**
- 3. Orientations en matière d'évolution des écarts d'urbanisation à vocation d'habitat**
- 4. Orientations en matière d'équipement, de qualité du cadre de vie et de patrimoine**
- 5. Orientations en matière d'activités économiques**

6. **Orientations en matière de protection des éléments naturels**
7. **Orientations en matière de déplacements,**
8. **Orientations en matière d'énergie et de développement des communications numériques.**

Ces **8 grandes orientations** se déclinent elles-mêmes en **27 axes** qui balayent tous les thèmes : aménagement, objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, habitat, équipements et loisirs, développement des communications numériques, développement économique et commercial, transports et déplacements, paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.

Cette présentation donne lieu à un débat au sein du conseil municipal dont les principaux échanges seront consignés dans le procès-verbal en annexe de la présente délibération.

Après cet exposé, M. le Maire déclare le débat ouvert.

Il est rappelé que le PADD ne fait pas l'objet d'un vote par le conseil municipal et qu'il peut évoluer soit pour prendre en compte les remarques du débat qui seront consignées ci-dessus soit jusqu'à 2 mois avant l'arrêt du projet de PLU par un nouveau débat si l'économie générale de celui-ci venait à évoluer.

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal,

Prend acte de la tenue ce jour, au sein du Conseil Municipal, du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU, ainsi que le prévoit l'article L.123-9 du code de l'urbanisme,

Prend acte que la présente délibération n'est pas soumise au vote,

Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie,

Dit que cette délibération sera transmise au préfet avec les éléments du débat.

Fait et délibéré les jour , mois et an que dessus .

Pour extrait certifié conforme .

A LANDAUL , le 21 juillet 2015 .



Pour le Maire empêché ,

Mme KERVADEC-LE VISAGE Jessica,

1^{ère} Adjointe

M. Jean-Lionel TAVIGNOT, adjoint à l'urbanisme, présente le PADD aux membres du Conseil Municipal :

Ce document est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le développement durable constitue un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. L'objectif est de définir des schémas qui concilient trois aspects fondamentaux : développement économique, protection de l'environnement et développement social et humain. Le PADD constitue une étape préalable aux phases de règlements de zonage dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il définit l'ensemble des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Celles-ci serviront de cadre à la suite des travaux du PLU en donnant une visibilité globale de l'ensemble du document.

M. TAVIGNOT expose les huit orientations définies dans le PADD :

1. Orientations en matière de logements et d'accueil de nouveaux habitants

Un choix de croissance. Il a été défini une progression de la population de 1,5% par an, ce qui serait un ralentissement par rapport aux années précédentes qui étaient d'une progression de 2,4-2,6 %. Si ce cap de 1,5% est maintenu, la population serait de 2700 habitants environ pour 2030. En déduction, le rythme de constructions serait de 23 habitations par an, en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Cela ferait 345 logements supplémentaires d'ici une quinzaine d'années. L'objectif défini au niveau du SCOT étant de 20 logements par hectare. Il y aura 17 hectares qui seront mis en construction.

Dans le cadre de la mixité sociale, il est prévu 20 % de logements locatifs aidés. Le groupe de travail a défini dans le PADD que toute opération de plus de 5 logements devra comporter au moins un logement social. L'implantation sera étudiée pour éviter la concentration des logements sociaux et bien veiller à rompre avec les inégalités, les fragilités des quartiers et ne pas regrouper tous les logements aidés pour qu'il y ait une réelle mixité sociale au travers de toutes les habitations qui seront réalisées.

Il y aura une mixité de formes urbaines, qui seront moins consommatrices d'espace conformément à la densité minimale qui est imposée sur Landaul. Il faudra tenir compte du contexte local, et éventuellement avoir des lots avec des terrains plus grands et d'autres plus petits. L'essentiel est que la moyenne de 20 habitats à l'hectare soit respectée. L'objectif est de faire cohabiter différentes formes d'habitat, logements collectifs et individuels, des logements sociaux en accession à la propriété, opérations groupées ou individuelles, de tailles, de formes

1 / 10

activités, surtout sur la Gare. L'extension de la zone d'activité est actuellement à l'étude et dépendra de ce qui sera permis par la réglementation et les orientations des documents de planification supérieurs.

Concernant les activités commerciales, la commune souhaite soutenir et développer l'offre de commerces et de services de proximité en privilégiant l'implantation de nouveaux habitants au bourg afin de limiter les déplacements entre les habitants et dynamiser la vie locale. Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, les trois pôles qui seront définis au niveau des activités commerciales sont le bourg et éventuellement les deux villages.

Les activités artisanales en zone rurale. La commune possède plusieurs sites diversifiés disséminés en zone rurale. Depuis les lois ALUR et LAAAF de 2014, les habitations situées en zone rurale peuvent bénéficier d'une extension.

Les activités de la carrière. Le PLU se doit d'accompagner la poursuite de l'activité dans le périmètre autorisé au niveau de la carrière.

Préservation de l'activité agricole. L'agriculture semble une activité fragilisée aujourd'hui par les évolutions structurelles. Il y a eu un recensement des exploitations agricoles. Il y en a 9 sur la commune et une qui est limitrophe mais implantée sur Brec'h. L'activité agricole doit être pérennisée. Une étude a été faite avec la projection de l'évolution dans les cinq ans à venir. Ce recensement exhaustif a été réalisé avec la société GEOLITT et Didia MENARD qui ont pu recevoir des agriculteurs pour connaître leurs projets d'activités dans les années à venir.

Pour les activités liées au tourisme vert, la commune souhaite mettre en avant les caractéristiques architecturales, paysagères et inciter à la découverte de son patrimoine par la réhabilitation du petit patrimoine bâti, des talus, boisements et arbres remarquables. Il y a aussi une volonté affichée de protéger les chemins de randonnée et chemins creux permettant la découverte du patrimoine et de maintenir et favoriser le développement de structures d'hébergement, d'accueil (le village vacances, le camping), les chambres d'hôtes, gîtes étape, les fermes auberges, etc.

Développement des activités liées aux cultures marines. Il n'y a pas d'activités conchylicoles sur Landaul. Par contre, il est nécessaire de prendre en compte cette activité et de préserver la Ria d'Étel.

6. Orientations en matière de protection des éléments naturels

Prise en compte du caractère littoral de la commune. Landaul, située au fond de la Ria, est de fait une commune littorale et ainsi soumise à la loi Littoral. En conséquence, les espaces remarquables doivent être préservés et faire l'objet d'un zonage protecteur. Des coupures d'urbanisation ont été identifiées au PLU à l'échelle communale : entre le bourg et Branzého, Kergano et le Pouffanc en limite sud-est de la commune et entre Langombrac'h et Locoal-Mendon. Les boisements les plus significatifs seront classés selon les critères de la loi

3 / 10

et de superficies diverses, pour essayer de favoriser une plus grande mixité.

2. Orientations en matière de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain

Une gestion économe de l'espace. La moitié des 17 ha qui ont été recensés doit être prise en compte dans les espaces déjà construits et dans ce que l'on appelle les dents creuses. Il y a déjà près de 10 ha qui ont été repérés dans l'enveloppe urbaine sur le bourg, Langombrac'h et la Gare. On remarque que cela répond largement aux besoins de 8,5 ha, ce qui correspond à la moitié des 17 hectares de constructions dans l'enveloppe existante. Les futures zones constructibles seront le bourg, et pour respecter les différentes lois qui sont en place, il sera possible d'étendre les villages de Langombrac'h et de la Gare. Pour tout le reste, il ne sera pas possible de densifier et encore moins d'étendre.

3. Orientations en matière d'évolution des écarts de l'urbanisation à vocation d'habitat

Il y aura une évolution limitée des constructions isolées existantes et non agricoles. Des extensions pourraient éventuellement être prévues mais il n'y aura pas de constructions isolées en dehors des deux villages et du bourg.

4. Orientations en matière d'équipements, de qualité du cadre de vie et de patrimoine

Amélioration du cadre de vie et des équipements. Les réflexions ont mené à proposer des espaces publics plus conviviaux afin de renforcer et valoriser les atouts de la commune notamment les cadres verdoyants. L'espace public devra être plus accessible aux personnes à mobilité réduite. Une ceinture verte sera aménagée autour du bourg en structurant et connectant les espaces existants. La qualité paysagère des opérations d'aménagement sera améliorée. Le lien social sera favorisé en aménageant des espaces de convivialité, des jardins partagés et un pôle sportif sera créé autour du stade. Le site du CRAPA sera développé et optimisé avec des aménagements supplémentaires. Ses usages équestre, pédestre et cyclable seront promus et sa connexion avec le bourg sera améliorée. Les espaces de loisirs existants seront sécurisés et modernisés et la rénovation des bâtiments laissés sans entretien sera encouragée. La vie culturelle sera développée afin d'attirer de nouvelles familles sur Landaul et permettre le développement des activités numériques. Ces différents points ont pu être développés lors des différents ateliers de travail sur le PADD.

La mise en valeur du patrimoine bâti a été définie. La municipalité souhaite conserver tout ce qui a pu être recensé comme monument classé ou non comme les fontaines, les chapelles etc. ainsi que le petit patrimoine.

5. Orientations en matière d'activités économiques

Le développement économique est une compétence d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) et concerne les activités économiques, industrielles, artisanales et les services. La commune est traversée par un grand axe routier, la nationale 165, qui a engendré un bon développement des

2 / 10

Littoral en espaces boisés classés. Il y aura un recensement des bois qui sera effectué durant le mois de juillet.

Protection du patrimoine naturel. La trame végétale doit être conservée du mieux possible, ainsi que le site Natura 2000 et les sites naturels sensibles. Certains boisements, talus, haies, qui participent au paysage communal seront identifiés au règlement graphique du PLU afin d'éviter toute destruction.

Protection des vallons, des zones humides, des ressources en eau et des risques d'inondation. L'inventaire des zones humides, réalisé en 2012 sera validé le mois prochain en Conseil municipal et sera intégré au zonage du PLU. Le schéma directeur d'assainissement pluvial prendra en compte les eaux de pluie afin de définir les zonages de construction afin de limiter les risques d'inondation et de pollution.

Mise en place d'une trame verte et bleue : bleue pour les eaux, verte pour les arbres. Dans une cohérence d'ensemble, la continuité écologique sera maintenue pour éviter les pollutions, etc.

7. Orientations en matière de déplacements

La qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements seront améliorées, des liaisons douces entre les zones urbaines seront créées avec des axes piétons-vélos au sein du bourg et des pistes cyclables pour relier les équipements communaux (médiathèque, stade, salle Ty er Barez, etc.). Les chemins seront développés pour permettre aux habitants de pouvoir se déplacer sans danger.

8. Orientations en matière d'énergie et de développement des communications numériques

Diminuer la consommation d'énergie en visant la performance énergétique des bâtiments par l'isolation notamment. Il sera demandé à ceux qui vont construire (lotissements ou autres) de voir ce qu'il est possible de faire au niveau des économies d'énergies.

Favoriser le développement de productions d'énergies renouvelables à l'échelle des constructions : panneaux photovoltaïques, développement des filières bois, déploiement de communications numériques.

La commune, via AQTA développe son réseau au niveau numérique.

Fin de la présentation des orientations du PADD et ouverture du débat.

- M. DONY (adjoint aux finances) demande si les 17 hectares de constructions sont prévus pour 15 ans et quelle sera la répartition des possibilités de constructions entre le bourg et les deux villages. M.TAVIGNOT (adjoint à l'urbanisme) répond que ce qui est demandé est de privilégier au premier abord le bourg.

4 / 10

- M. DONY demande s'il y a du potentiel sur la Gare. M. TAVIGNOT répond par l'affirmative que ce secteur est actuellement étudié dans le cadre du règlement de zonage. Il précise qu'il faudrait 80% de constructions sur le bourg et le reste serait réparti entre les deux autres villages.
- M. DONY souhaite connaître les possibilités d'extension de la zone d'activités et si l'aspect vie-entreprise sur la gare a été étudié. M. TAVIGNOT répond que la commune de Landaul est limitée pour l'extension sur la zone au niveau de la gare par la présence de bois et de zones humides. Il est possible d'agrandir et c'est prévu dans le PLU. Il explique que l'intercommunalité travaille sur le dossier dans le cadre de sa compétence « zones d'activités » pour accueillir quelques autres entreprises. L'extension en direction du Pouligo.
- M. DONY pose une question sur les déplacements et plus précisément sur la latérale de Landaul et sa possible mise en place par le Conseil Départemental pour la desserte de la voie express. M. TAVIGNOT répond que c'est la compétence du Conseil Départemental qui ne s'est pas exprimé sur ce sujet dans le cadre des travaux sur le PLU. M. DONY ajoute que ça concerne la RN 165 et que cela pourrait être étudié. M. CUVILLIER (Maire) indique que le Conseil Départemental a été très clair et que si la commune de Landaul souhaite rejoindre Landévant, c'est à elle de réaliser les travaux, le problème étant d'ordre financier. M. TAVIGNOT indique toutefois que le problème est soulevé car s'il y a déviation de la voie rapide, cela se fait vers le bourg et implique de respecter des capacités de trafic des différents véhicules y compris les convois exceptionnels, etc. pour pouvoir absorber le trafic.
- M. MORIN (conseiller municipal) constate dans le PADD qu'il y aurait globalement 70 logements qui seraient répartis entre la Gare et Langombrac'h sur 15 ans dans le cadre du PLU. M. TAVIGNOT confirme que c'est ce qui est étudié actuellement. M. TREINIT (adjoint aux travaux) ajoute que la gare est reliée au tout à l'égout et non Langombrac'h qui est situé près de la zone de rivière. M. TAVIGNOT indique qu'il faut en tenir compte. M. CUVILLIER complète que dans le PADD, il est effectivement écrit que la municipalité chercherait à préserver la qualité de l'eau et que l'assainissement est individuel sur Langombrac'h. C'est pourquoi, en parallèle, il a été demandé à ce qu'il y ait une diminution des pollutions. Compte tenu de la problématique sur la qualité des eaux de la ria d'Étel, ce sont des éléments pris en compte dans le zonage ainsi que la problématique des espaces agricoles car Langombrac'h est une zone où il y a beaucoup d'agriculteurs. M. TAVIGNOT ajoute qu'il y a une réflexion au niveau de l'assainissement collectif notamment par rapport à Langombrac'h qu'il n'est pas possible de relier avec Landévant ou le bourg en raison de la distance. Ce dossier est pris en charge par AQTA avec une réflexion sur des assainissements semi-collectifs sur ce secteur avec plusieurs logements. Cependant, les finances font que cela revient à beaucoup plus cher. Il faut tenir compte de tout cela dans le zonage. M. CUVILLIER complète que par rapport à Langombrac'h, la densité sera allégée dans le règlement afin de préserver le caractère

5/10

connecté à la servitude de passage des piétons sur le littoral que le Conseil Départemental met en place actuellement. Cela ferait un petit maillage où l'on pourrait imaginer la mise en place d'un petit ponton. Le Maire propose de ré-ensabler la plage comme cela est fait sur plusieurs communes, tous les ans avec du sable de la barre d'Étel. Mme OLLIVIER-FRANKEL (Adjointe à la communication) ajoute qu'il n'y a pas de courant et donc que le sable restera en place, que cela permettrait de valoriser le littoral au bénéfice du développement de la commune. M. TAVIGNOT tempore et insiste sur le fait que ce genre de projet doit être soumis à l'aval du Syndicat Mixte de la Ria d'Étel pour en évaluer l'impact sur le milieu naturel en amont.

- Sur un autre sujet, Mme OLLIVIER-FRANKEL fait part de son inquiétude concernant la promiscuité qui va être engendrée par les petites parcelles. Elle demande s'il est prévu de garder un cadre agréable, calme et serein. Elle souhaite savoir si le règlement va imposer des aménagements comme de la végétation entre chaque habitation pour préserver l'intimité. M. TAVIGNOT répond que cela va être réfléchi dans l'élaboration du règlement écrit. Il se réfère toutefois à la formation CAUE suivie en début de mandat par certains élus notamment pour l'implantation des maisons. Il indique que s'il y a deux terrains de 400 m² avec des maisons en milieu de parcelle, l'espace autour de celles-ci est peu valorisable notamment pour l'intimité. Il ajoute qu'il faudra réfléchir à d'autres implantations telles que des maisons mitoyennes, notamment en lotissements pour atténuer ce sentiment de promiscuité. Il conclut que la loi du marché actuelle fait que les petits terrains sont actuellement les plus demandés.
- Mme LE BRUN (conseillère municipale) demande si un acheteur de deux terrains de 500 m² peut y construire une seule maison ou s'il sera obligé d'y faire plusieurs habitations. M. CUVILLIER répond qu'il sera soumis à ce que le règlement du PLU prévoit. M. TAVIGNOT ajoute qu'il pourra éventuellement prévoir une parcelle de 600 ou 700 m² avec d'autres parcelles plus petites. Un lotisseur pourra prévoir un petit immeuble avec 3 ou 4 logements qui consommeront moins d'espace et pourra proposer d'autres tailles pour les autres parcelles tant que la moyenne des 20 logements par hectares est respectée. Il revient sur la question de la densité citée précédemment et précise que les parcelles seront plus grandes sur Langombrac'h pour préserver son aspect de village par rapport au bourg, avec un rééquilibrage sur le bourg et peut-être une densité de 21 logements par hectares. Il conclut que cela fait partie de la réflexion actuelle dans le cadre de l'élaboration du règlement de zonage.
- Mme OLLIVIER-FRANKEL souhaite connaître les possibilités d'extension de la SPL dans la zone d'activité. M. CUVILLIER répond que cette problématique concerne la Mairie mais insiste sur le fait que la Commune ne possède pas le foncier et AQTA non-plus. Au début du PLU, il a été demandé aux services de l'Etat de donner leur avis sur un développement de la zone d'activité du côté Sud de la voie express par rapport à la Loi Littoral. L'analyse des services de l'Etat a conclu à une incompatibilité avec l'article L 146-1 de cette loi. C'est donc un dossier complexe car il reste peu de terrains. La

7/10

rural du village avec de plus grandes parcelles. M. RECHER (conseiller municipal) s'interroge sur les compensations qu'il faudra faire en échange de cet allègement de densité à Langombrac'h. M. CUVILLIER approuve et précise que cela va impacter la densité du centre-bourg.

- M. RECHER demande si dans le cadre du PLU, il est prévu de réaliser un inventaire des chemins de randonnées. Il se questionne sur l'obligation d'entretenir ces chemins et de l'utilité d'en créer de nouveaux. M. TAVIGNOT répond que les sentiers vont être repérés et classés dans les documents officiels. Certains sentiers passant sur le domaine privé avec un accord préalable des propriétaires, seront entretenus soit la Commune ou le Conseil Départemental selon le type de sentier. Mme MENARD (chargée de mission PLU à la Mairie de Landaul) précise que ce sera le cas du chemin de petite randonnée de Kerambar'h sur Langombrac'h. M. TAVIGNOT indique que les sentiers ont été repérés par les groupes de réflexion qui ont été consultés dans les ateliers PLU. Ces groupes de travail ont réalisé un recensement et dessiné une carte avec tous les chemins qui sont empruntés et qu'il faudrait préserver ou développer. M. TAVIGNOT insiste sur le fait que les propriétaires privés doivent être au préalable d'accord pour que le chemin soit utilisé.
 - M. AUDIC s'inquiète du fait que tout le petit patrimoine n'est pas protégé. M. TAVIGNOT répond qu'un inventaire a été réalisé et recense les fours, les puits, etc. Il y a une volonté de la Mairie de les conserver et les mettre en valeur. Il faut aussi développer des chemins pour découvrir le patrimoine de Landaul et ses beaux sites. M. DONY demande si se travaille n'a pas été réalisé auparavant. M. TAVIGNOT indique que ça a été identifié par AQTA dans un document qui rassemble les éléments par communes. M. CUVILLIER corrige en indiquant que c'est la Région qui a réalisé cet inventaire.
 - M. RECHER estime que sur le côté maritime, le PADD ne parle que des cultures marines mais pas du tourisme littoral. Il ajoute que quelques bateaux mouillent à Kérihuelo et demande s'il n'est pas possible de développer ces mouillages pour en proposer une trentaine voire une quarantaine, pour faire concurrence à d'autres ports. M. TAVIGNOT répond qu'il ne faut pas trop rêver. Et M. CUVILLIER ajoute que la commune de Landaul a sept mouillages et ne pourra pas en avoir plus car la Ria d'Étel est un milieu très sensible et plus il y a de bateaux, plus il y a un risque de pollution et de nuisances pour le milieu. La commune de Landaul est située au fond de la Ria et en plus des poissons, il y a aussi des oiseaux migrateurs. Il préconise d'imaginer une activité de loisirs de proximité qui n'ait pas trop d'impacts sur le milieu. M. TREINIT ajoute qu'avant d'augmenter le nombre de mouillages, il faut penser tout d'abord à l'accessibilité à Kérihuelo car la route n'est pas très large.
 - Sur le même secteur, M. CUVILLIER indique que la Commune a repéré un chemin qui mène directement à la Ria, il ajoute que la Mairie se renseigne pour savoir s'il sera
- Commune a demandé à AQTA de réfléchir sur les terrains disponibles pour les possibilités de construire. Il explique que la Commune est dans une situation où elle va définir une zone, où AQTA à la compétence pour l'aménager mais ne possède pas le foncier car celui-ci appartient à des privés. Cependant, actuellement, le terrain concerné n'est pas constructible en totalité et AQTA a entrepris une démarche pour modifier le zonage de ce secteur dans le POS. Ce qui devrait aboutir en fin d'année et qui devrait être applicable avant le PLU. La situation sur ce dossier est complexe car il y a la fois une société qui souhaite acquérir du foncier et ce foncier n'est pas constructible immédiatement. Si la Commune avait porté cette démarche uniquement dans le cadre du PLU, il y aurait eu un risque que l'entreprise ait eu besoin de ce foncier pour réaliser sa construction et que le PLU ne soit pas tout à fait finalisé. AQTA porte une démarche de déclaration de projet qui va avoir le même effet que le PLU mais plus rapidement étant donné le moindre impact dû au périmètre plus réduit du projet.
- M. CUVILLIER expose la question des activités artisanales dans le bourg. Il indique que dans le cadre du PLU, les structures artisanales vont être repérées afin de permettre une évolution en habitat si besoin. Il y a une démarche similaire sur le bâtiment agricole qui pourra évoluer en habitation. Cependant, il précise que tout ne peut pas évoluer en habitation, par exemple, s'il n'y a pas de qualité architecturale. Il ajoute qu'il y a un cas particulier sur ce sujet dans la commune, sur Langombrac'h, qui est l'usine de Kerlapined. La collectivité imagine de faire évoluer cet espace en zone constructible pour les habitations mais le calendrier n'est pas déterminé.
 - M. TAVIGNOT revient sur la question posée par Mme OLLIVIER-FRANKEL au sujet de l'aménagement des lotissements. La Commune a noté dans le PADD qu'il faudrait favoriser les coupures végétales pour les séparations, etc., cela a été anticipé dans le dernier Permis d'Aménager obtenu sur Landaul. M. TREINIT ajoute cependant qu'il faudrait faire attention à cette démarche car les réseaux de haies augmentent le risque de propagation des feux. M. CUVILLIER répond que ceci va être noté et pris en compte dans la réflexion sur le règlement. Il y aura aussi une réflexion sur le principe de mise en valeur du patrimoine avec les façades en pierres dans le bourg. Cependant, il ajoute que ce qui est écrit dans le document du PADD peut entraîner une contrainte pour les personnes qui souhaitent construire, notamment des surcoûts dans les projets (murs de pierres au lieu de parpaings, etc.). Il faudra donc bien poser la problématique avant de rédiger le règlement.
 - M. CUVILLIER revient sur les nombreux projets de remise en valeur du petit patrimoine sur la commune de Landaul. Notamment avec les chantiers nature du Pays d'Auray pour remettre à vue le mur de pierre au niveau du lavoir route de Brech, mais aussi le projet de remise en valeur d'une fontaine à Branzého, qui est toutefois sur une parcelle privée et sera donc soumis à un accord préalable avec le propriétaire.

6/10

8/10

- M. RECHER se questionne sur la mise en place de la densification et les possibilités pour pousser les propriétaires à vendre en cas de rétention (fiscalité incitative, etc.). M. CUVILLIER répond qu'il y a déjà une taxe de 54,47% sur le foncier non bâti et donc que la pression fiscale sur Landaul est déjà très importante, avec peu de marge de manœuvre de ce côté à la Mairie de Landaul. Il pense que l'équilibre va se faire naturellement en expliquant qu'au départ l'attractivité du bourg va créer une demande et la rareté faire augmenter les prix. Mais il ajoute que la Mairie possède divers moyens pour inciter les propriétaires à vendre ou construire (acquisition par préemption ou expropriation). Il ajoute que l'enjeu du PLU est de repérer les parcelles vides car la rétention engendre des constructions sur d'autres secteurs.
- Mme LE BRUN souhaite savoir si une parcelle de 1 000m² est une grande parcelle pour M. CUVILLIER. M. CUVILLIER répond que la Commune est limitée à 17 ha de constructions sur 15 ans. Cela correspond à 50% de ce qui a été fait ces dix dernières années et donc que 1 000m² correspond à une belle parcelle. M. TAVIGNOT ajoute que la société GEOLITT a déterminé toutes les parcelles libres de constructions qui faisaient au minimum 1500 m² et cela représente déjà 10 ha. Il ajoute que la population vieillit et que cela engendre des divisions de terrains afin de réduire les surfaces d'entretien d'espaces verts. Il se dit confiant car c'est une démarche qui se met en place naturellement. Il précise que les services de l'Etat demanderont à ce que ces parcelles libres dans l'enceinte du bourg soient rendues constructibles prioritairement et refuseront des extensions en dehors si cet objectif n'est pas respecté dans le PLU. M. CUVILLIER précise cependant que les gens ne sont pas encore prêts pour ce qui sera imposé dans le PLU dans la démarche de BIMBY (par exemple d'avoir son voisin au bout de sa terrasse). Cela se développe du fait de la réglementation mais cela se fera plus simplement dans les cas de succession. Les gens qui ne souhaitent pas vendre sur leurs parcelles de 5 000 m², resteront chez eux avec 5 000m². Mme LE BRUN explique que les gens achètent à Landaul pour être tranquilles, sinon ils s'installent à Auray ou Vannes. M. CUVILLIER conclut toutefois que malgré la promesse de campagne de conserver les grandes parcelles pour éviter les risques de nuisances, il y a une marge très réduite à cause de la réglementation et des documents supérieurs. La Mairie souhaite développer des démarches de conventions où il faudra imaginer que l'espace public sera à la fois public et privé notamment pour les espaces verts qui peuvent être gérés par la Commune. Il y a toutefois les coûts de viabilisation à prendre en compte dans la politique d'acquisition foncière communale. Il se dit assez confiant sur ce genre de démarches qui peut être mise en place dans les lotissements, dans une volonté de protection de l'environnement avec des espaces verts, du gazon, du stabilisé à la place de l'enrobé. Mme OLLIVIER-FRANKEL, qui parle de sa propre expérience en lotissement, souhaiterait la mise en place d'un médiateur pour anticiper les problèmes de voisinages dus à la proximité dans les quartiers (bruits, chiens, etc.). M. TAVIGNOT répond que c'est le Maire qui a ce rôle.
- M. CUVILLIER indique que la Mairie à pour projet de réaliser des jardins partagés et peut-être des poulaillers partagés, etc. M. TAVIGNOT ajoute que les élus seront à l'écoute de toute proposition de la population pour enrichir les projets. Mme

OLLIVIER-FRANKEL expose que dans cette perspective, il faudrait développer les circuits-courts et les produits locaux, des produits biologiques, de saison dans les cantines, le compostage, etc. M. TAVIGNOT conclut qu'il va y avoir une commission cantine qui va être mise en place pour discuter de ce genre de sujets mais pas dans le cadre du PLU. M. CUVILLIER ajoute que limiter le transport entre aussi dans une démarche de développement durable, ainsi que favoriser les produits naturels locaux et de saison. Il conclut qu'il faudra avoir une réflexion sur ces projets de circuits-courts.

- M. RECHER souhaite savoir si la commune a un projet d'aire de co-voiturage sur son territoire et si elle a la compétence pour le développer. M. CUVILLIER répond qu'il y a déjà une aire au Poulvern. Il ajoute qu'il y a aussi un projet sur les cheminements doux inscrit dans le PADD qui a été abordé et étudié en ateliers PLU. Il est en train d'être mis en application afin de permettre de traverser la commune à pieds ou à vélo jusqu'à la gare. Il y a aussi comme projet de réaménager le parking de la gare pour en faire un espace agréable pour attendre le train sur le thème de la gare-jardin en s'appuyant sur le bar existant.
- M. CUVILLIER demande s'il y a d'autres interventions et constate qu'aucun autre élu ne souhaite prendre la parole. M. TAVIGNOT ajoute le Conseil Municipal va donc se poursuivre. M. CUVILLIER remercie les conseillers municipaux pour le débat très enrichissant qui s'est déroulé. M. TAVIGNOT précise que les différentes remarques ont été notées et seront prises en compte dans le dossier de PLU et reportées auprès des services de l'Etat dans leur exercice de contrôle de légalité. M. CUVILLIER remercie de nouveau l'assemblée et clôt le débat en proposant de reprendre l'ordre du jour de ce conseil municipal.

En conséquence et conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération prend acte de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables. Le débat est donc clos concernant les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables de Landaul, étant précisé que la délibération n'est pas soumise au vote.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2014
Publication : 31/07/2014

1

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



**MAIRIE DE LANDAUL
MORBIHAN**

Code Postal : 56690
Téléphone 02 97 24 60 05
Télécopie 02 97 24 57 41
cyber-landaul@wanadoo.fr



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Prescription de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant
élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Modalités de la concertation.**

L'an deux mil quatorze, le 28 juillet à 20h30

Le Conseil Municipal de la Commune de LANDAUL, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,
à la Mairie, sous la présidence de Monsieur CUVILLIER Serge, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 24 juillet 2014.

Etaient présents : Mme KERVADEC Jessica, Mr TRENIT Marc, Mr DONY Alain, Mr TAVIGNOT Jean-Lionel,
Mme OLLIVIER-FRANKEL Dominique, Adjointes.

Mme LE BRUN Anne, Mr AUDIC Laurent, Mme SPADONI Mélanie, Mr LE ROL Philippe, Mme LE CORRE
Laurence, Mr MORIN Christian, Mr RECHER Benjamin, Mr JEHANNO Jean-Paul, Mme FRAVALO Anne-
Laure, Mme TUAL Kathryn, Mme POULELAOUEN Cécile, Conseillers Municipaux.

Absents excusés : Mme ORNER Corinne, Mme De LAUNAY Nelly

Le quorum étant atteint, Monsieur CUVILLIER Serge, Maire, ouvre la séance.

Mr RECHER Benjamin est élu pour assurer les fonctions de secrétaire de séance.

Ont donné pouvoir : Madame ORNER Corinne à Madame KERVADEC Jessica
Madame DE LAUNAY Nelly à Monsieur CUVILLIER Serge

Monsieur Le Maire expose que :

La nouvelle équipe municipale avait annoncé dans son programme électoral la relance du PLU.

La nécessité d'un PLU avant janvier 2016 ne doit pas être vu comme une contrainte mais bien comme un enjeu majeur pour notre commune qui depuis plusieurs années a vu sa population considérablement augmenter.

Cette relance trouve son fondement dans l'absolu nécessité de transformer le POS en PLU traduisant la volonté politique de maîtriser l'avenir de notre commune.

En effet construire un projet global qui intègre :

L'environnement, la dimension sociale, la vie économique, le PLH défini au niveau de l'intercommunalité, le SCOT validé depuis peu ainsi que la loi ALUR.

Cela nous permettra de définir un cadre dans lequel les Landaulais trouveront une qualité de vie et de services qui correspondent à leurs attentes.

En s'appuyant sur les Articles L 123-1 à L 123-20 et R123-1 à R123-25 du code de l'urbanisme il est proposé de réviser le Plan d'Occupation des Sols, POS qui prendra la forme de Plan Local d'Urbanisme, PLU (loi du 12 juillet 2010)

Monsieur le Maire expose qu'il convient au conseil municipal, de prescrire l'élaboration du PLU que cette révision répondra aux objectifs de la municipalité qui sont :

- Maîtriser la croissance démographique communale au regard des structures publiques nécessaires.
- Garantir la mixité urbaine au niveau social et intergénérationnel
- Equilibrer l'offre de logements locatifs en collectif et en individuel (pour de jeunes ménages, ou pour des personnes âgées)
- Favoriser la réalisation de logements en accession à la propriété dans le cadre d'une mixité sociale.
- Assurer la pérennité des espaces dédiés à l'activité agricole.
- Veiller à une utilisation économe des espaces en utilisant les parcelles encore disponibles dans les zones bâties.
- Une densification sera recherchée pour le centre bourg et le village de Langombrac'h, ainsi que pour certains hameaux
- Une acquisition de réserve foncière sera faite chaque fois qu'un projet d'intérêt général le justifiera comme :

La création de logements

Le développement ou la création de commerce dans et aux abords du bourg,

Le besoin de voies de circulation intégrant la sécurité des usagers et la réception par le Ministère de l'Intérieur
cyclables. L'aménagement de chemins de randonnées, Jardins partagés
658-215600966-20140728-2014-D50-DE

- Le développement des activités économiques aux périphéries des zones déjà existantes ou par la création de nouvelles zones comme le long de la route de Locoan
Admission de l'Etat
Application 01/07/2014
- Conforter le développement de la ville de Landaul en validant les secteurs prioritaires dédiés aux activités sportives et culturelles aux écoles, restaurant scolaire avec le centre de vacances et le camping pour les étoffer d'une offre complémentaire. (Salle des fêtes, Compétence pêche, garderie et tout autre bâtiment et équipements publics et...)
par délégation



Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2014

Publication : 31/07/2014

3

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

- La valorisation et la restauration du patrimoine bâti privé et public fera l'objet d'une étude urbaine pour la valorisation du patrimoine dont les résultats seront intégrés au PLU.
- La Promotion et la valorisation du patrimoine naturel ainsi que des espaces forestiers seront recherchés dans le respect d'une continuité écologique.
- L'aménagement des accès du centre bourg de Landaul et du village de Langombrac'h ainsi que ceux des hameaux répondra aux exigences de sécurité et d'embellissement qui contribueront à la qualité de vie des Landaulais.
- Les constructions répondront au principe d'une implantation respectueuse au regard de la surface de terrain et de voisinage garantissant une cohérence avec l'aménagement urbain et à ce titre des surfaces d'espaces verts significatifs seront imposés.
- il sera favorisé l'innovation et l'amélioration des performances énergétiques et écologiques par la création d'Eco quartiers et à ce titre le droit à l'expérimentation pourra être fait, cette démarche sera aussi proposée sur le bâti existant
- recommandations du Schéma de cohérence du Territoire du Pays d'Auray ainsi que des différents textes règlementaires existants à ce jour.
- Assurer la cohérence des différentes politiques Publiques.

Il expose également que les modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, doivent être fixées dès maintenant et comme suit :

- 1 - Affichage des délibérations de prescription au moins jusqu'à l'arrêt du projet et au bilan de la concertation ;
- 2 - Informations régulières dans les supports de communication de la municipalité (bulletin municipal, plaquette spéciale, panneau d'affichage, site internet...) sur l'avancement de la procédure et de la présentation du projet via ces mêmes supports ;
- 3 - Organisation d'au moins deux réunions publiques pour la présentation de la procédure puis la présentation du projet ;
- 4 - mise à disposition d'un registre et d'une boîte à idées pour les habitants et usagers en mairie aux heures d'ouvertures habituelles afin de recueillir les avis et observations du plus grand nombre jusqu'à l'arrêt du projet et au bilan de la concertation ;
- 5 - Permanences de Monsieur Le Maire Serge CUVILLIER, des 5 adjoints selon les horaires affichés en mairie ;
- 6 - La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait utile et/ou nécessaire.
- 7 - Au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet, des panneaux d'exposition présentant une synthèse des orientations d'aménagement et de développement de la commune seront mis en place en Mairie ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite loi SRU ;

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat dite loi UH ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement dite loi ENL ;

Vu la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques dites loi LEMA ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement et la lutte contre l'exclusion dite loi MOLLE ;

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2014

Publication : 31/07/2014

4

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi GRENELLE I ;
Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi ENL ou GRENELLE II ;
Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche dite loi MAP ;
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;
Vu le code de l'Environnement ;
Vu le code Rural et de la Pêche Maritime ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-1 à L.123-20, L.300-2 à R.123-5
Vu la délibération du 29 novembre 1996 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols
Vu la délibération du 18 avril 2002 prescrivant la révision du POS valant élaboration du PLU
Vu la délibération du conseil municipale en date du 17 septembre 2009 engageant la poursuite de la révision du PLU ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le schéma de cohérence Territoriale du Pays d'Auray approuvé par délibération du 14 février 2014 ;

Considérant qu'il est nécessaire d'adapter le document d'urbanisme communal à l'évolution du contexte légal et réglementaire et notamment aux lois dites SRU, UH, ENL, GRENELLE II et ALUR ;

Il y a donc lieu de réviser le Plan d'Occupation des Sols pour en faire un Plan Local Urbanisme.

Vu le code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu l'exposé de Monsieur LE MAIRE Serge CUVILLIER,

Après délibération, décide par : 15 votes POUR (13 Présents et 2 Pouvoirs)

4 Abstentions

0 Contre

- **D'abroger les délibérations du 29 novembre 1996, du 18 avril 2002 et du 17 septembre 2009**
- **De prescrire l'élaboration d'un PLU**
- **De lancer les études pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'intégralité du Territoire Communal dans les conditions et dans les formes fixées par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain afin de répondre aux objectifs cités précédemment ;**
- **D'autoriser le Maire à entreprendre les démarches nécessaires à la consultation de plusieurs bureaux d'études pour l'élaboration du projet et donne pouvoir à Monsieur Le Maire à cet effet ;**
- **D'autoriser le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention des prestations ou de service concernant l'élaboration technique du PLU ;**
- **D'associer les différents services et administrations selon les règles prévues en matière d'élaboration du Plan Local D'Urbanisme ;**
- **De définir la concertation prévue par l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme qui se réalisera par les différents moyens énoncés ci-dessus ;**
- **De charger Monsieur LE MAIRE de l'organisation matérielle de ladite concertation ;**

- D'inscrire au budget les crédits nécessaires aux financements des dépenses relatives à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- Prend note qu'en application de l'article L.123-6 du code de l'Urbanisme la présente délibération donne la possibilité de surseoir à statuer sur les projets de constructions ou d'opérations pouvant compromettre les changements envisagés par le PLU
- De solliciter le soutien de la communauté de communes au titre de sa compétence d'assistance technique à la commune dans l'élaboration et le suivi de son PLU
- De demander l'assistance des services compétents de l'Etat, depuis la consultation des bureaux d'études et tout au long de la procédure d'élaboration, conformément à l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme
- D'autoriser le Maire à faire toute demande de subvention et cofinancement pour l'élaboration du P.L.U

La présente délibération sera transmise et notifiée à :

- Monsieur le PREFET du Morbihan,
- Monsieur LE PRESIDENT du conseil Régional de Bretagne,
- Monsieur LE PRESIDENT du Conseil Général du Morbihan,
- Monsieur LE PRESIDENT du Syndicat Mixte du Pays d'Auray,
- Monsieur LE PRESIDENT du Comité Régional de la Conchyliculture
- Monsieur LE PRESIDENT de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terres Atlantique,
- Monsieur LE PRESIDENT de la Chambre des Commerces et d'Industrie du Morbihan,
- Monsieur LE PRESIDENT de la Chambre des Métiers du Morbihan,
- Monsieur LE PRESIDENT de la Chambre d'Agriculture du Morbihan,
- Monsieur LE PRESIDENT de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles du Morbihan,
- Messieurs LES MAIRES de Belz, Landevant, Brech, Nostang, Pluvigner, Locoal-Mendon ,
- Monsieur LE PRESIDENT du Syndicat d'Energie du Morbihan
- Monsieur LE PRESIDENT du Syndicat de l'Eau du Morbihan
- Monsieur LE PRESIDENT du SIVU des Pompiers de Pluvigner
- Monsieur LE PRESIDENT de l'ADO Habitat 56
- Madame LA PRESIDENTE du Syndicat Mixte de la Ria d'Etel

Elle fera en outre l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois, d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs

Extrait conforme certifié à l'original

A LANDAUL, le 29 Juillet 2014

LE MAIRE, Serge CUVILLIER



Le maire -certifié sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour Excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Rennes Hôtel De Bizien 3, contour de la Motte -CS44416-35044 RENNES CEDEX dans un délai de 2 mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication et/ou notification

VOTANTS : 19

POUR : 13 Présents et 2 Pouvoirs

ABSTENTION : 4

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

056-215600966-20140728-2014-D50-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2014

Publication : 31/07/2014

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation





Envoyé en préfecture le 26/01/2016

Reçu en préfecture le 27/01/2016

Affiché le

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS 056-215600966-20160111-DEL2016_01_07-DE

DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA

COMMUNE DE LANDAUL

NOMBRE DE CONSEILLERS :

Délibération DEL2016_01_07

En exercice : 19

Présents : 16

Votants : 17

L'an deux mille seize, le onze janvier, le Conseil municipal de la commune de Landaul, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. CUVILLIER Serge, Maire.

Elus présents lors du vote : CUVILLIER Serge, TRENIT Marc, OLLIVIER-FRANKEL Dominique (à partir de 20h15), TAVIGNOT Jean-Lionel, DONY Alain, AUDIC Laurent, DE LAUNAY Nelly, LE BRUN Anne, BOUQUIN Mickaël, LE ROL Philippe, MORIN Christian, SPADONI Mélanie, POULELAOUEN Cécile, FRAVALO Anne-Laure, GILBIN Philippe, TUAL Kathryn.

POUVOIRS :

Mme LE VISAGE Jessica donne pouvoir à Mme Anne LE BRUN

SECRETAIRE DE SEANCE : DONY Alain

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 06 janvier 2016

OBJET : SECOND DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 123-1, L. 123-1-3, L. 123-9, R. 123-1, R. 123-3,

Vu l'ordonnance n°2012-11 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu la délibération du 28 juillet 2014 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landaul,

Vu la délibération du 29 juin 2015 actant du premier débat sur le PADD,

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) modifié, tel qu'il est annexé à la présente délibération,

Le Maire rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document constitutif du PLU, qui selon l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un premier débat a eu lieu le 29 juin 2015 au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mentionné à l'article L.123-1-3.

Cependant, l'avancement des travaux sur le PLU nécessite des ajustements affectant le zonage générale du PADD débattu le 29 juin 2015 et conformément la réglementation, un second débat est jugé nécessaire.

Le Maire rappelle les 8 grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables:

1. Orientations en matière de logements et d'accueil de nouveaux habitants
2. Orientation en matière de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain
3. Orientations en matière d'évolution des écarts d'urbanisation à vocation d'habitat
4. Orientations en matière d'équipement, de qualité du cadre de vie et de patrimoine
5. Orientations en matière d'activités économiques
6. Orientations en matière de protection des éléments naturels
7. Orientations en matière de déplacements
8. Orientations en matière d'énergie et de développement des communications numériques

Ces 8 grandes orientations se déclinent elles-mêmes en 27 axes qui balayent tous les thèmes : aménagement, objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, habitat, équipements et loisirs, développement des communications numériques, développement économique et commercial, transports et déplacements, paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.

Le Maire, Monsieur Cuvillier, expose les modifications apportées au PADD d'après le tableau d'aide à la lecture joint en annexe.

Ces modifications portent essentiellement sur l'analyse de l'application de l'article L 146-4-1 de la loi Littoral (extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages) sur le secteur de la Gare qui est désormais qualifié de hameau et non plus de village. D'autre part, le PADD prend acte des éléments concernant les seuils de logements locatifs sociaux à atteindre sur la Commune de Landaul en compatibilité avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terres Atlantiques qui sera approuvé prochainement par le conseil communautaire. Enfin, le PADD, permet désormais un accompagnement de l'activité de la carrière, si une extension est prévue ou non. Cet aspect sera précisé dans le règlement écrit après consultation de l'exploitant de la carrière et du propriétaire des parcelles qui pourraient accueillir une éventuelle extension. Cette présentation donne lieu à un nouveau débat au sein du conseil municipal dont les principaux échanges seront consignés dans le procès-verbal et annexés à la présente délibération.

Après cet exposé, M. le Maire déclare le débat ouvert (cf annexe).

Il est rappelé que le PADD ne fait pas l'objet d'un vote par le conseil municipal et qu'il peut évoluer soit pour prendre en compte les remarques du débat qui seront consignées ci-dessus soit jusqu'à 2 mois avant l'arrêt du projet de PLU par un nouveau débat si l'économie générale de celui-ci venait à évoluer.

Envoyé en préfecture le 26/01/2016

Reçu en préfecture le 27/01/2016

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal :

- Prend acte de la tenue ce jour, au sein du Conseil Municipal, du **second débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU**, ainsi que le prévoit l'article L.123-9 du code de l'urbanisme,
- Prend acte que la présente délibération n'est pas soumise au vote,
- Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie,
- Dit que cette délibération sera transmise au préfet avec les éléments du débat.

La présente délibération annule et remplace la délibération DEL2016_01_03 suite à une erreur de transcription

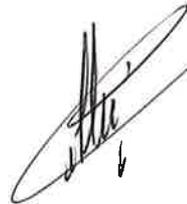
EXTRAIT CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL,

A LANDAUL, LE 11 janvier 2016

LE MAIRE, Serge CUVILLIER

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes, Hôtel de Bizien, 3, contour de la Motte – CS44416 – 35004 Rennes Cedex, dans un délai de 2 mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication et/ou transmission.



Débat sur le PADD – le 12/01/2016

M. Tavignot, adjoint à l'urbanisme présente le nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui a été modifié suite à l'avancement des travaux sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU), de nouvelles décisions des services de l'Etat sur l'application de la loi Littoral, et sur l'inventaire du potentiel foncier de la commune réalisé par les services d'Auray Quiberon Terres Atlantiques (AQTA).

Les orientations sont de nouveau présentées avec la précision des modifications apportées en comparaison avec l'ancienne rédaction du PADD.

Certaines personnes publiques associées à l'élaboration du PLU ont fait part de leurs avis sur le PADD par retour de courrier ou message électronique. Des copies de ces courriers sont remises à chaque membre du conseil municipal.

M. Tavignot présente ces courriers et messages électroniques qui ont été envoyés par le Syndicat Mixte de la Ria d'Etel (SMRE), le Syndicat Mixte du Loc'h et du Sal (SMLS), la Communauté de Communes Auray Quiberon Terres Atlantiques (AQTA) et l'Association pour l'Application de la Loi Littoral sur le Pays d'Auray (AALLPA).

M. Tavignot présente les remarques du SMRE. Le syndicat demande, à ce que les deux premiers paragraphes du point 6.3 du PADD soient précisés, notamment le terme « zonage naturel ». De plus, pour le point 6.4 la phrase « La lutte contre l'érosion de la biodiversité et disparition d'espèces animales et végétales » doit être modifiée car ces notions veulent dire la même chose. Il est indiqué dans ce même point qu'« en l'état actuel aucune donnée à l'échelle régionale n'est disponible ». Le SRCE étant validé, le SMRE demande à préciser que les données sont disponibles. Enfin, page 15 du PADD, le SMRE estime que la différence entre les couleurs de la carte de la trame verte et bleue est peu lisible.

M. Tavignot présente le courrier de l'AALLPA qui a émis des avis généraux sur l'urbanisation de la commune, à savoir, « un aménagement en dépit du bon sens en total méconnaissance de la loi », que « la carrière juste derrière le bourg est une « plaie » très douloureuse », et que le lieu-dit Langombrac'h « est un véritable massacre ». Dans ce courrier, l'AALLPA ajoute que le village de Langombrac'h n'en est pas un au sens de l'article L 146-4-1 du Code de l'urbanisme (L 121-8 du CU avec l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015) et demande à ce que la Mairie émette des sursis à statuer sur les « endroits qui sont en extension de l'urbanisation ou même en dent creuse ».

Mme Poulelaouen demande si la commune a eu un nouveau contact avec cette association depuis le courrier reçu le 8 janvier par e-mail. M. Tavignot indique qu'elle a été reçue ce jour même avant le conseil municipal et que l'association est auditrice du conseil municipal. Mme Poulelaouen souhaite connaître la teneur de l'échange qui s'est tenu lors de cette rencontre. M. le Maire indique qu'elle confirme ce qui a été écrit dans le courrier précédemment cité, à savoir que l'AALLPA considère que Langombrac'h n'est pas un village et que si la commune maintient sa position actuelle, elle peut s'attendre à ce que l'AALLPA attaque le PLU. Les élus ne sont pas obligés de suivre l'avis de cette association mais se demandent s'il n'est pas utile de travailler avec elle dans le cadre des réunions officielles ainsi que les réunions de travail en amont. M. le Maire ajoute que plusieurs solutions s'offrent à la commune : ne pas convier l'association aux réunions, l'associer pleinement ou l'associer uniquement en amont du travail sur le PLU. D'après Mme Poulelaouen, c'est une association qu'il vaut mieux associer, en prenant garde à ne pas s'enfermer soi-même en la consultant. M. Le Maire

indique que c'est un choix que la municipalité aura à trancher très prochainement pour que la commune se positionne clairement à ce sujet. Mme Poulelaouen souhaite connaître la réaction du Pays d'Auray par rapport à l'avis de l'AALLPA, MM. Tavnigot et Le Maire indiquent qu'ils n'ont pas encore été informés car la Mairie de Landaul a reçu le courrier très récemment. Mme Poulelaouen ajoute qu'il serait intéressant de connaître leur réaction étant donné que Langombrac'h est reconnu comme village au sens de la loi Littoral dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et que ce document a été validé par les élus.

M. Tavnigot présente le courrier électronique d'AQTA sur le PADD communal. AQTA ne fait pas de remarques particulières sur le document mais précise qu'il faudrait indiquer dans le point « 1.2, la prise en compte de la mixité sociale », que l'objectif est de 5% en « accession aidée » et non en « Prêt social Location Accession » qui est plus restrictif et ne prend pas en compte les lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés, les logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) à 20 – 30% au-dessus du marché, la cession de logements sociaux ou communaux.

Le SMLS, indique qu'il n'est pas possible d'émettre un avis car le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Golfe du Morbihan/ Ria d'Étel est en cours d'élaboration.

La présentation des avis émis par ces différentes structures est terminée et M. Tavnigot propose aux membres du Conseil Municipal de débattre par rapport à ces documents.

Un tableau a été réalisé à destination des conseillers. Il compare l'ancienne rédaction du document débattu le 29 juin 2015 et la nouvelle écriture proposée au Conseil. M. Tavnigot expose l'ancienne écriture de chacune des 8 orientations générales du PADD et présente les modifications qui y ont été apportées en les détaillant.

En ce qui concerne la mixité sociale, le point 1.2, la prise en compte de la mixité sociale, était rédigé de la façon suivante : Pour se conformer à l'objectif du SCOT, la commune va imposer au moins la réalisation de 20% de logements locatifs aidés sur les opérations de production de plus de 5 logements. M. Tavnigot indique qu'au travers des débats et du Plan Local de l'Habitat (PLH) qui a été validé, la municipalité imposait dans le premier PADD beaucoup plus de logements sociaux que ce qui est prévu dans le PLH. La formulation proposée : Pour se conformer à l'objectif du SCOT, la commune va imposer au moins la réalisation de 20% de logements locatifs aidés sur les opérations de production de plus de 10 logements. De même, Landaul se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, d'atteindre un taux de 10% de logements locatifs sociaux (LLS) et un taux de 5% de logements en « Prêt Social Location-Accession » sur la production totale de logements du PLU.

M. Le Maire indique que la commune a été trop exigeante par rapport aux objectifs du PLH pour la création de logements sociaux, les élus sont appelés à se rapprocher de la règle. Le Maire demande si des remarques particulières sont formulées sur ce point. Aucune remarque n'étant faite, la nouvelle rédaction peut être intégrée au PADD.

M. Tavnigot aborde l'orientation n°2 « en matière de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain ». Le point 2.2 sur « la mise en place d'objectifs de diminution de la consommation de l'espace »,

Diminuer d'au moins 30% la consommation foncière globale de la commune par rapport à 1999-2009. Pour mémoire, sur ces 10 dernières années, la consommation foncière a été de 50 ha (habitat, équipements, zones d'activités). Cette partie n'a pas été modifiée.

Identifier tous les secteurs de rénovation urbaine potentielle (tissu urbain obsolète qui pourraient être réutilisés, dans des espaces déjà constructibles) et prendre en considération les possibilités de densification en zone urbaine (petites parcelles libres ou divisions foncières). Le SCOT du Pays d'Auray affiche un objectif de production minimal de 50% de logements neufs en réinvestissement urbain.

Il présente ce qui a été ajouté : Afin de respecter les objectifs de densification de l'urbanisation, ces petits secteurs permettant d'accueillir au moins 1 logement (selon le zonage de densité) seront identifiés.

M. Tavignot déclare que les élus avaient identifié les fonds de parcelle pouvant accueillir au moins trois logements et que depuis, AQTA a réalisé un travail de repérage des parcelles qui pouvaient accueillir au moins un logement. M. le Maire indique que c'est une carte qui repère les fonds de jardins constructibles ; elle a été présentée dernièrement en réunion. M. Tavignot dicte la nouvelle formulation de la fin du paragraphe : *Chaque année, la commune examinera le taux de taxe sur les propriétés non bâties mais constructibles au regard des besoins en terrains dans le périmètre du bourg et de Langombrac'h.* M. Gilbin se sent gêné par ce repérage des fonds de parcelles qui peut imposer aux propriétaires de grandes parcelles à les céder. M. le Maire répond qu'avec une pression fiscale, cela pourrait être un levier. Il ajoute que cela s'appliquera au foncier constructible. Il précise que les élus avaient imaginé un PLU qui préserve à la fois de la consommation d'espace mais aussi une qualité de surfaces. Cependant, AQTA est intervenu avec un inventaire des terrains mobilisables que la commune va être obligée de prendre en compte dans le calcul des surfaces urbanisables. Mme Poulélaouen demande combien de Landaulais et propriétaires fonciers seront concernés par cette mesure et M. le Maire répond que tous ceux qui ont aujourd'hui des parcelles de 1500 m² sont concernés. M. Tavignot ajoute que c'est surtout dans le bourg et M. le Maire complète en indiquant que c'est aux élus de prévoir les futurs accès à ces terrains par le biais des orientations d'aménagement et de programmation.

Mme Poulélaouen demande si l'on doit prévoir des outils pédagogiques à destination des Landaulais dans le PADD. M. le Maire répond que ce travail a été commencé au lancement du PLU ; les élus avaient pris soin de solliciter la population pour recueillir ses avis et ses attentes, ils avaient alors rencontré une centaine de personnes. Puis, dernièrement, une trentaine de personnes ont été reçues pour attirer leur attention sur le devenir de leurs terrains et leur expliquer vers quoi la commune s'oriente au travers du PLU. Il ajoute qu'une réunion publique va être organisée prochainement pour présenter ces éléments et éventuellement un bulletin municipal dédié à ce sujet. M. le Maire explique qu'il y aura certainement des personnes déçues et qui se retrouveront en grande difficulté par l'évolution de leur foncier, mais que les élus ne sont pas à mettre en cause mais plutôt l'application des lois. Il ajoute qu'il sera nécessaire d'expliquer aux propriétaires qu'ils devront faire plusieurs lots lorsqu'ils vendront. M. Tavignot complète en indiquant qu'effectivement les propriétaires ne pourront pas vendre 1000 m² pour une personne, il faudra faire plusieurs lots. M. Trénit explique que la maison sera placée pour permettre l'installation d'autres habitations dans le futur au travers d'un plan d'aménagement. Mme Poulélaouen indique qu'il faudra avertir les Landaulais qui ont prévu une cession à leurs enfants afin qu'ils s'organisent, et peut être d'intégrer les notaires à la réflexion. M. Tavignot ajoute qu'ils pourront avoir des informations lors du débat public.

M. Gilbin insiste sur les objectifs de densification du bourg qu'il considère comme «démementiels». Pour lui il va y avoir un impact sur la qualité de vie des Landaulais et leur projet de vie. Il souhaite que les plans du potentiel foncier repéré par AQTA soient mis à disposition voire présentés en réunion. M. le Maire répond que ces plans seront publiés si la commune y est autorisée et qu'un certain

nombre de documents sont disponibles. La carte sera publiée et l'ensemble de la population en sera informée.

La question des espaces verts sera bientôt abordée et pourra impacter la cartographie proposée par AQTA. Le Maire précise que dans quelques mois la commune aura des éléments probants pour pouvoir rencontrer la population et leur présenter la démarche. M. Gilbin aborde la question du COS qui pour lui pose une limite pour la construction. M. le Maire lui indique qu'il ne s'appliquera pas dans le PLU car il a été supprimé par la loi ALUR. Il ajoute qu'il est désormais possible de rendre constructible 80% voire 100% d'un terrain sous réserve de respecter les taux d'imperméabilisation qui vont être définis. Il indique que la commune organisera une réunion pour les habitants qui sont concernés par ce repérage des fonds de parcelles afin d'expliquer le processus qui a entraîné ce repérage. L'objectif est d'expliquer aux landaulais que la commune n'est plus perçue comme un petit village, les règles applicables étant les mêmes que pour les grandes villes. M. le Maire souligne que les parcelles vendues actuellement sur Landaul sont d'une surface de 500 m² plutôt que 1000 m². Il se demande si les gens viendront toujours construire dans de telles conditions. Il ajoute que d'autres paramètres de construction vont aussi changer (hauteurs, etc.). Pour lui, la réalité sera une diminution de surface au sol, plus de proximité et un environnement intérieur différent. Mme Poulelaouen demande si le PLU se dirige vers des constructions atypiques, type caissons containers. M. le Maire répond que dans le centre-bourg, en dehors du secteur classé, il ne serait pas étonné de voir des maisons de ce style. Mme Poulelaouen demande si l'on prévoit des toits-terrasses, etc. M. le Maire Le Maire répond que ce sont des choses qui vont être intégrées dans le règlement écrit du PLU.

Il indique que sur Landaul, les élus n'ont pas la volonté de surtaxer les terrains mais qu'il est possible que le législateur impose de nouvelles règles de taxation.

Mme Poulelaouen souhaite savoir si les personnes du Pays d'Auray ont prévu des interventions au niveau de la population afin de ne pas laisser les communes seules face aux questionnements des habitants. M. le Maire répond que le PLU est piloté par la commune et que les services du Pays d'Auray assisteront la commune. Mme Poulelaouen cite le SCOT et estime que le Pays d'Auray doit venir expliquer les objectifs qu'il impose aux communes. M. le Maire déclare que les élus de Landaul ont demandé aux membres du Pays d'Auray et d'AQTA d'être présents aux réunions publiques. M. Tavignot ajoute que les plans proposés par AQTA ont été affinés par les élus en réunions grâce à leur connaissance de terrain.

M. Dony demande pourquoi le secteur de la Gare n'est plus cité dans le PADD. M. le Maire répond que la Gare est sortie du périmètre d'extension urbanisable. Il ajoute que les élus l'avaient craint lorsqu'ils avaient été sur le terrain avec le sous-préfet et ses services. Ces derniers avaient avoué que l'article sur l'extension de l'urbanisation de la loi Littoral sur le côté « habitat » de la Gare était compliqué à appliquer. Il ajoute que les élus ont toutefois maintenu la partie parking végétalisé par rapport à la gare car c'est un lieu de transit pour Pluvigner, Brec'h et de nombreuses personnes. Mme Poulelaouen constate que le retrait de la gare est une perte d'urbanisation et demande si un autre secteur a été proposé en échange. M. le Maire indique que le problème de choix de terrains à urbaniser a été résolu par l'application de la carte de repérage des fonds de parcelles réalisée par AQTA. Il ajoute que les extensions sont très limitées sur le bourg, a fortiori sur Langombrac'h car une grande partie des espaces sont consommés par ce repérage du potentiel foncier. M. Tavignot ajoute que les parcelles pouvant accueillir un logement sont identifiées au lieu de trois logements possibles dénombrés auparavant. M. le Maire indique que l'objectif était d'étendre l'urbanisation de la Gare pour faire la jonction avec le bourg et d'y densifier l'urbanisation pour profiter de tous les réseaux récents (assainissement, etc.). Le Maire ajoute que désormais, ce problème est clos et estime que

c'est positif car si ce secteur était resté la commune aurait dépassé les 17 ha de zones urbanisables dans le PLU. Il confirme que désormais, contrairement à ce que les élus pensaient, il y a très peu d'espaces à proposer et que cela risque de poser des problèmes car si les gens ne veulent pas construire dans leur jardin, Landaul risque de voir disparaître certains équipements (fermeture de classe, etc.). Il conclue que c'est une vision à 10 ans mais que cela peut venir rapidement.

Mme Poulelaouen demande si un autre zonage d'extension a été évoqué avec les services de l'Etat suite au retrait du secteur de la Gare. M. le Maire répond négativement et explique que la commune soumet ses propositions aux services de l'Etat et que s'ils ne sont pas d'accord avec celle-ci, les élus ne contestent pas. Il ajoute que les services de l'Etat ont proposé différentes cartes d'application de l'article sur les extensions d'urbanisation compatibles ou non avec la loi Littoral et que les zones incompatibles repérées n'ont pas été remises en cause par les élus. Il estime qu'il est inutile d'induire la population en erreur par rapport à la situation de leur terrain car cela peut entraîner des dépenses et des déceptions. De plus, le Maire ne souhaite pas se rendre au Tribunal Administratif régulièrement pour écoper d'une condamnation suite au contrôle de légalité des actes d'autorisation de droit des sols. Le secteur de la Gare n'est plus considéré comme village. Mme Poulelaouen est étonnée car la Gare était identifiée comme village dans le SCOT. MM. le Maire et Tavignot confirment. Mme Poulelaouen ajoute que c'est une remise en cause du SCOT, M. le Maire répond par l'affirmative. Il indique que le problème de la Gare est la rupture d'urbanisation liée à la voie de chemin de fer. Il explique que lorsque le SCOT a été rédigé, la départementale traversait ce secteur ; La Gare a été considérée comme village car c'est un lieu de vie avec un commerce et une activité. Il précise que lorsque la déviation a été faite, un souterrain a été créé et désormais, il y a l'activité industrielle d'un côté, et de l'autre l'habitat. Il conclue que désormais les services de l'Etat considèrent que ce secteur n'est plus urbanisable. Mme Poulelaouen demande quelles sont les conséquences sur les activités économiques. M. le Maire répond que c'est la même chose, du côté habitat, l'activité économique est compromise pour les dix prochaines années, de l'autre côté, il reste quelques terrains, qui appartiennent à AQTA, qui sont dans la zone industrielle et qui pourront être urbanisés pour l'activité prévue, mais ça sera limité. Landaul n'a plus possibilité d'avoir de terrains. M. le Maire ajoute qu'il y a quelques années, lorsque la commune de Landaul a choisi que la déviation devait passer du côté nord de la RN 165 et non au sud, les élus ont scellé une bonne partie de ce qui aurait pu être une zone industrielle. Il affirme que dès lors, il reste très peu de possibilités d'extensions sur la zone existante et qu'AQTA est en train de réfléchir sur la possibilité de densifier les zones pour éviter de consommer. Mme Poulelaouen indique que cela entraînera moins d'emplois au mètre carré. M. le Maire ajoute que cela va permettre d'éviter d'avoir des dépôts sur les zones qui sont dans de grandes dimensions. Mme Poulelaouen indique que les services de l'Etat pourraient comprendre que la commune est devant une perte sèche en matière d'urbanisation. M. Gilbin demande si ces réflexions des services de l'Etat sont justifiées. M. Tavignot répond que c'est l'application des lois, à l'échelle nationale. Mme Aloyol indique que ce sont des lois nationales qui s'appliquent à tout le monde. M. le Maire répond que Landaul est une commune « loi Littoral ».

M. Gilbin ne comprend pas ces cartes de l'Etat avec les zones rouges. M. le Maire indique qu'elles sont travaillées au sein de la commission PLU mais ne sont pas communiquées volontairement pour éviter le côté spéculatif. M. le Maire souhaite organiser une réunion pour tous les élus où ces cartes seront montrées. Il ajoute que les propriétaires reçus en rdv voient la proposition de règlement graphique sur leurs parcelles uniquement. M. Gilbin demande s'il y a des jurisprudences de communes qui attaquent ces propositions de cartes. M. le Maire indique que c'est le même problème pour le sentier côtier, c'est l'Etat qui impose l'application de la loi. Mme Poulelaouen ajoute que ça sera le même problème qui pourrait être abordé avec l'association de Mme Jacopin (AALLPA). M. le Maire confirme et M. Tavignot ajoute que le principe est d'appliquer la loi par les

services instructeurs. Il conclue que s'ils estiment que ça n'est pas constructible, la préfecture aura le dernier mot lors du contrôle de légalité. Il indique que les conséquences sont chronophages et négatives au niveau relationnel pour les personnes concernées. M. le Maire ajoute que la commune est surveillée de très près par les services de l'Etat compte-tenu de son passé. M. Tavignot conclue que les zones d'extensions possibles sont le bourg et Langombrac'h, si des propriétaires souhaitent protester, la commune de Landaul contactera les services de l'Etat mais suivra l'avis de ces derniers. M. le Maire ajoute qu'il est possible que plusieurs landaulais attaquent le PLU, le projet étant ouvert à contestation auprès de nombreux acteurs (services de l'Etat, population, associations, etc.). M. le Maire pense que le travail réalisé par la commune de Landaul est cohérent et si un juge en décide autrement, la commune fera appel mais les élus ne souhaitent pas être dans l'illégalité.

M. Tavignot propose de poursuivre avec le point 2.3 et dicte la partie rédigée dans le PADD initial : L'affirmation de la place prépondérante de l'agglomération de Landaul comme pôle d'urbanisation principal de la commune. La commune de Landaul souhaite que le Plan Local d'Urbanisme ne crée pas de rareté en matière de terrains constructibles, et qu'elle puisse se constituer des réserves foncières. Pour se faire, elle a choisi de densifier prioritairement le bourg afin de limiter la consommation d'espace. Ce choix a également été fait dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles communaux ainsi que dans le respect de la loi Littoral. Ainsi l'urbanisation sera renforcée prioritairement dans les tissus urbains du bourg et les extensions envisagées se feront en prolongement immédiat de celui-ci en prenant garde de ne pas rompre la Trame Verte et Bleue.

Cette différenciation de la place du bourg par rapport au village de Langombrac'h s'affirmera par la mise en place de densités de productions de logements différentes (plus fortes au bourg qu'à Langombrac'h). La densité moyenne de production de logements sur l'ensemble du territoire restera fixée à au moins 20 logements/ha.

Il indique que la dernière partie ajoutée confirme la prise en compte de la règle des 20 logements/ha édictée par le SCOT, et qu'elle précise que certaines zones auront une densité plus forte que d'autres. M. Tavignot conclue que pour respecter cette règle, des terrains plus grands seront privilégiés pour Langombrac'h et en contrepartie, ils seront plus petits au bourg.

Mme Poulelaouen souhaite revenir sur le point précédent (la mise en place d'objectifs de diminution de la consommation d'espace) et demande s'il est possible de se rapprocher des services du Pays d'Auray en charge du SCOT pour qu'ils puissent se renseigner auprès des services de l'Etat par rapport à la perte sèche de terrains constructibles pour Landaul étant donné l'impact sur les recettes financières futures de la commune, déjà impactée par la baisse des dotations de l'Etat. Mme Poulelaouen demande si le Pays d'Auray peut accompagner la commune pour une demande de clémence auprès des services de l'Etat et qu'un autre zonage puisse être défini. M. le Maire répond que la loi Littoral ne s'appliquait pas de manière homogène sur toutes les communes, il y avait aussi des différences par rapport au Finistère, aux Côtes d'Armor, etc., il y avait des interprétations. Il indique qu'aujourd'hui, les services de l'Etat vont vers une application plus égalitaire. Il ajoute que les élus se rencontrent régulièrement au sein de l'intercommunalité pour discuter de ce genre de dossiers et lorsque l'occasion se présentera, la question des PLU sera abordée. M. le Maire ajoute qu'indépendamment d'une compensation financière s'il devait y en avoir une, le problème du long terme ne sera pas réglé. Le Maire pense que le PLU aura une durée de vie de 7 à 10 ans si le développement actuel perdure, l'inconnue concernant l'évolution de la législation. Mme Aloyol ajoute que d'ici quelques années, il y aura un PLU intercommunal.

M. le Maire revient sur le point 2.3 présenté par M. Tavignot plus tôt. Il demande si les élus sont d'accord avec l'allègement de la densification sur Langombrac'h pour préserver le côté village.

Ce point n'a pas entraîné de remarques particulières.

M. Tavignot présente l'orientation n° 3 en matière d'évolution des écarts d'urbanisation à vocation d'habitat. Il indique que l'on retire la Gare de ce chapitre et cite la rédaction complémentaire : Conformément à la loi Littoral et au SCOT, la commune présente une agglomération principale (le bourg et ses extensions), et un seul village au sens de la loi Littoral (Langombrac'h). Ce point n'a pas amené d'observations de l'assemblée.

M. Tavignot présente le point 3.1. Un développement contenu du village. Il indique que l'on conserve seulement l'agglomération principale qui est le bourg et un village qui est Langombrac'h. Et ajoute que la phrase Ces villages constituent des pôles secondaires d'urbanisation pour la commune est remplacée par Ce village constitue le pôle secondaire d'urbanisation pour la commune. M. Tavignot précise que la modification est due au retrait de la Gare. Ce chapitre n'a pas amené de remarques particulières.

M. Tavignot aborde le point 3.2, une évolution limitée des constructions agricoles existantes, indique qu'il a été remanié complètement et lit la nouvelle écriture : Les extensions des habitations existantes ainsi que la construction d'annexes (construction, détachée ou non de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable) avec des règles précises (distance d'implantation, conditions de hauteur, d'emprise et de densité), permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, seront donc possibles sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La commune souhaite aussi laisser la possibilité de réaliser des changements de destination sur des constructions d'intérêt architectural ou patrimonial qui seront identifiées au règlement graphique du PLU.

M. Gilbin demande s'il y aura émissions de sursis à statuer. M. le Maire répond que le sursis à statuer sera abordé dans le point suivant. M. Gilbin ajoute que cela pourrait être une échappatoire pour certains de faire une construction au milieu de leur parcelle et empêchera la mobilisation de leur fond de parcelle. M. le Maire ajoute que le débat sur le sursis à statuer est à l'ordre du jour mais sera vu après le débat sur le PADD pour ne pas mélanger les dossiers. Il ajoute qu'une extension réalisée sur un terrain constructible répondant aux règles d'urbanisme reste possible. Mme Ménard ajoute que c'est aussi le rôle de la commission urbanisme de donner son avis lorsqu'elle étudie les demandes d'autorisation. Mme Poulelaouen demande quelles sont les préconisations techniques. M. Tavignot indique que son avis est que si le zonage est transmis aux personnes publiques associées, il devra être respecté. Mme Ménard ajoute que lorsque le PADD est débattu, celui-ci est transmis au service instructeur pour qu'il le prenne en compte dans ses propositions d'arrêtés, cela s'ajoutant à l'initiative de la commission urbanisme ou des élus pour mettre un sursis à statuer. Le Maire étant décisionnaire final.

M. Tavignot reprend l'énonciation des modifications du PADD proposé au conseil. La quatrième orientation en matière d'équipements, de qualité du cadre de vie et de patrimoine n'a pas été modifiée, la description passe à la cinquième orientation « en matière d'activités économiques ». Le point 5.1 n'ayant pas été modifié, M. Tavignot aborde le point 5.2 les activités commerciales. Il indique que la zone de la Gare a été enlevée du paragraphe et cite la partie modifiée : Afin de favoriser le maintien et le renforcement de la centralité commerciale, conformément au SCOT du Pays d'Auray, la commune a choisi de définir 2 pôles de centralité et de diversité commerciale : au niveau du centre bourg et du village de Langombrac'h. La mise en place de ces périmètres affiche la volonté de la commune de maintenir et renforcer le commerce de détail et de proximité. M. le Maire propose que le commerce existant sur la Gare soit maintenu, et d'interdire son changement de

destination. Mme Spadoni indique qu'elle trouve agréable qu'il y ait un bar pour accueillir les gens qui arrivent à la gare ou qui attendent un taxi ou une voiture, car la gare est très fréquentée. Il faudrait garder cette activité sachant que le chemin piéton amène désormais les gens dans le bourg. Mme Le Brun ajoute qu'il y a eu un investissement important à la gare. M. Tavignot ajoute que le café de la gare doit être cité dans le PADD. M. Gilbin indique que dans le même ordre, il faudrait empêcher le changement de destination de l'ancienne boucherie du centre-bourg. Mme Le Brun répond que le bar de la gare est en bon état tandis que la remise en état de la boucherie sera coûteuse. M. le Maire propose d'écrire que le commerce existant à la gare ait une vocation de perdurer. Il indique qu'une revente ne pourra pas être réalisée pour la création de logements. M. Tavignot précise que, sur Langombrac'h, la diversité commerciale concerne des petits commerces et non des grandes entreprises, l'usine de vêtements de Kerlapinette n'est pas concernée, elle poursuivra son activité, mais d'autres implantations seront possibles pour de petits commerces (type crêperies, etc.) uniquement. M. Gilbin demande si dans le PADD, la possibilité d'installer de petits commerces à Langombrac'h sera inscrite. M. Tavignot répond par l'affirmative. M. Gilbin ajoute que cela va à l'encontre de ce qui a été dit par l'AALLPA, précédemment, par rapport au développement de Langombrac'h. M. le Maire répond qu'il ne faut pas confondre la notion de village avec une extension d'urbanisation et la possibilité pour un petit artisan de s'installer. Il précise qu'il y a déjà des artisans et des commerces sur Langombrac'h, M. Tavignot ajoute, par exemple, que si quelqu'un s'installe à côté du four et qu'il souhaite s'en servir, ce sera autorisé.

M. Tavignot présente les points suivants. Le point 5.3. n'a pas été modifié, puis le 5.4 concernant les activités de la carrière: **Une carrière existe au nord-est de l'agglomération au lieu-dit Mané Landaul. Le PLU se doit d'accompagner la poursuite de cette activité dans le périmètre autorisé (aucune extension envisagée).** Les élus remplacent par la rédaction suivante : **Une carrière existe au nord-est de l'agglomération au lieu-dit Mané Landaul. Le PLU se doit d'accompagner la poursuite de cette activité.** Mme Fravallo réagit en indiquant que ça ne veut pas dire que l'on autorise une extension. M. Gilbin indique qu'il partage le constat avec le courrier de l'AALLPA cité précédemment. M. le Maire répond que pour toutes les activités sur une commune, AQTA prélève une taxe qu'elle reverse à la commune ; Une carrière a généralement une mauvaise réputation car elle apporte des nuisances, mais que ce sont aussi des emplois, des familles et des activités connexes avec des entreprises qui se sont installées dans la zone pour la proximité de la carrière. Il précise que la question posée dans le PADD est de savoir si la commune accompagne ou non l'activité de la carrière. Il ajoute qu'il y a un certain nombre de règles qui cadrent l'évolution ou l'exploitation de la carrière, ça n'est pas lui qui décide ou non de l'exploitation de la carrière. Il propose de se positionner entre « aucune extension envisagée » et retirer cette partie. Il ajoute qu'accompagner ne veut pas dire obligatoirement vers la croissance, mais participer à l'amélioration de la qualité de vie. Mme Ollivier-Frankel demande si l'on peut demander à la carrière de prendre en charge l'entretien des enrobés étant donné que c'est cette activité qui les abîme. M. Trenit parle de son expérience de tailleur de pierre et de son installation sur le secteur de la gare et expose les problématiques d'importation de l'étranger en raison d'un manque d'offre locale. M. Gilbin indique qu'il n'est pas question de conserver **ou non** la carrière mais la problématique est liée à la proximité de celle-ci avec l'agglomération où les terrains deviennent de plus en plus rares. Il considère que ça n'est pas dans le sens de l'attrait de la commune. Il demande si « accompagner » consiste à faire perdurer l'activité sans l'interrompre en raison des enjeux économiques, ou accompagner au développement c'est-à-dire à l'agrandissement. M. le Maire répond que ce qui est écrit par les élus n'induit pas forcément un projet par la suite. Il ajoute ne pas savoir ce que prévoit le carrier, s'il souhaite agrandir, garantir un gisement. Mme De Launay indique que dans ce genre de cas, il y a une enquête publique qui permettra l'expression de la population. M. le Maire complète en indiquant qu'il y aura une étude environnementale. Mme De

Launay ajoute qu'accompagner la carrière consiste à laisser toutes latitudes pour l'exploitant. M. le Maire demande aux conseillers s'ils souhaitent que cette partie soit rédigée autrement, ou précisée davantage, géolocaliser ce qui est possible en terme d'évolution, on peut préciser le périmètre, les élus peuvent écrire des choses contraignantes. Mme Poulelaouen demande combien de salariés travaillent à la carrière. M. Tavignot répond qu'il y a 35 salariés entre le site de la carrière et de la zone de la gare. M. Gilbin remarque que la question n'est pas de fermer l'activité. M. Gilbin indique que l'épuisement de la ressource est naturel et, ne va pas dans le sens de ce qui est indiqué dans le PADD par rapport à la trame verte et bleue. Il considère que ça ne va pas dans l'esprit du document par rapport à la proximité du bourg. Mme Le Brun indique qu'il n'est pas prévu dans le document d'étendre la carrière vers le bourg. Elle propose de préciser une zone. Mme Tual signale qu'elle ne peut pas s'exprimer sur le sujet. M. le Maire se demande si le développement de la carrière apporterait plus de nuisances à la commune. Il explique aux élus qu'il ne faut pas oublier que lorsque ça sera validé suite au débat, il ne sera pas possible de revenir dessus. M. le Maire indique qu'il pense que cette activité profite à la commune, indirectement, et que ça serait une erreur de ne pas laisser la possibilité d'une extension de cette activité. Il ajoute qu'il serait rigoureux sur l'endroit où l'extension serait possible. Mme Poulelaouen estime qu'il faudrait être plus restrictif. M. le Maire propose aux conseillers de donner leur position s'ils considèrent in fine que l'extension n'est pas possible, puis de modifier le document s'ils considèrent qu'il faut écrire quelque chose de plus contraignant. Mme Ollivier-Frankel demande de délimiter ce périmètre d'extension. M. le Maire insiste sur la nécessité que toute l'assemblée donne son avis. Mme De Launay indique que la carrière n'est pas un atout pour la commune et que si elle avait su qu'il y avait une carrière, elle ne se serait pas installée à Landaul. Elle ajoute que Landaul n'a pas beaucoup d'attrait et que les élus essaient d'en améliorer l'attractivité, mais agrandir la carrière n'est pas un point positif pour la commune. Mme De Launay se positionne contre l'extension de la carrière. M. Morin indique que les élus ne peuvent pas laisser les 35 emplois et 100 personnes qui vivent de la carrière, il ajoute que dans le contexte actuel où les gens cherchent du travail, Landaul ne propose pas beaucoup d'entreprises et de possibilités d'emplois. Il est d'accord avec la limitation par rapport aux nuisances mais souhaite préserver l'activité. M. Le Rol ajoute qu'il suit l'avis de M. Morin et propose de réglementer l'extension. Mme Spadoni suit ces avis en raison des emplois que la carrière représente actuellement. Mme Le Brun précise avoir un avis mitigé en raison du prochain départ en retraite de l'exploitant et la vente possible de l'exploitation à une plus grosse entreprise qui créera plus d'emplois de proximité avec des habitants de Landaul qui vont être amenés à y travailler. Elle ajoute cependant que l'exploitation va entraîner plus de minage, plus de roulage de camions à traverser le bourg, il faudra donc trouver une solution pour que les camions puissent être déviés. Son avis est de laisser l'activité se développer et de trouver une solution pour limiter la gêne due au minage et au passage des camions. Elle pense qu'il y a plus de 35 emplois à la carrière en comptant le dépôt de la zone de la Gare, et que ce sont beaucoup de gens de Landaul et peu des communes environnantes qui y travaillent. Elle conclue que la demande d'extension fait peut être partie d'un business plan, si l'exploitation n'est pas reprise ce sont 35 familles qui en pâtiront. Elle a un avis mitigé sur la question mais tend plutôt pour une extension. M. Tavignot se dit contre une extension sans contrôle. Il ajoute qu'il ne se prononcera que lorsque tous les éléments apportés au dossier par rapport à une extension lui seront communiqués. Si ces éléments démontrent que l'extension n'apportera pas de nuisances supplémentaires, il y sera favorable, dans le cas contraire, il sera contre. M. Dony fait le parallèle avec la fermeture des mines qu'il a connu, il demande à ce que l'on ait plus d'informations sur la veine pour connaître le sens qu'elle prend. Il demande si le chef d'entreprise ou les services d'AQTA ont des informations complémentaires afin de prendre une décision à ce sujet. M. Trenit se dit pour une extension dans la mesure où le chef d'entreprise a fait la demande d'extension et sur un terrain particulier. Il fait le lien avec son installation professionnelle et qu'il n'y a pas eu de débat à ce

moment-là qui aurait été un frein à son installation sur la commune. M. Bouquin se dit pour la préservation de l'activité et la possibilité d'une extension dans une zone bien définie à l'avance tout en préservant aussi l'urbanisation du centre-bourg. Mme Tual dit qu'elle connaît les nuisances dues à la poussière et le bruit, mais estime qu'il y a des nuisances avec toutes activités et fait le lien avec son activité d'exploitante agricole (odeurs). Mme Fravalo se dit du même avis en limitant l'extension. Mme Poulelaouen se dit du côté de l'emploi et de l'activité mais se pose la question par rapport au départ en retraite et de la non reprise par le fils de l'exploitant. Elle demande un droit de regard sur la manière dont sera faite la passation d'activité. Elle propose une démarche gagnant-gagnant et demande de savoir à quel moment la municipalité pourra intervenir pour demander des mesures compensatoires à l'extension (déviation du bourg, etc.). M. Gilbin indique que la question n'est pas de décider de la fermeture ou non de la carrière, recadre le débat sur un éventuel développement de l'activité et l'agrandissement du périmètre. Il estime que la commune est en droit de s'exprimer sur ce type d'évènement. Il indique que la carrière n'est pas sur une zone d'activités mais au bord du bourg, il demande à prendre toute précaution utile à ce que les nuisances ne soient pas augmentées. Il s'inquiète du départ en retraite du propriétaire et que l'extension se fasse dans le cadre d'un business plan qui permette de faire une bonne revente de la carrière avec pour conséquences un trafic augmenté et peut être des nouvelles familles qui s'installeront. Il ajoute toutefois qu'il n'y a pas de terrains à leur proposer et que d'après lui cela deviendra une zone d'activités en centre-bourg. Il se positionne plutôt contre l'extension et reverra son avis si une étude prouve que les nuisances ne seront pas augmentées. M. Trenit montre son inquiétude si une grosse société rachète la carrière et qu'elle soit fermée pour densifier ailleurs ou qu'il y ait un processus d'exploitation intensive sur une courte durée. Mme Le Brun répond que la municipalité n'y pourra rien. M. Gilbin indique que la question de l'agrandissement est peut-être une plus-value dans la cession qui va venir et que cela risque d'entraîner une exploitation massive avec aucun bénéfice supplémentaire autre que la redevance pécuniaire qu'AQTA reversera à la commune. Il ajoute que si l'agrandissement fait venir des gens extérieurs à la commune, cela n'agrandira pas les écoles et l'activité interne à la commune mais plutôt à l'échelle du bassin d'activités, les nuisances resteront sur la commune sans contrepartie pour les landaulais. Le Maire constate qu'une majorité se dégage pour que l'accompagnement et l'extension soient permis, il propose de réécrire ce chapitre avec un périmètre d'extension. Mme Ménard précise que le PADD donne les orientations générales et si la rédaction inclus « aucune extension envisagée », cela sera traduit dans le règlement graphique par un zonage sur les parcelles environnantes qui va empêcher l'extension de la carrière. Dans le cas d'une extension, une modification du PLU sera obligatoire. Si au contraire on garde la rédaction proposée dans le PADD débattu, le règlement graphique anticipera une probable extension, l'activité agricole ne sera pas interdite mais si le carrier décide l'extension, il n'aura plus la barrière du PLU. M. Gilbin demande si l'extension sera toutefois soumise à autorisation. Mme Ménard répond que oui, ce sont des autorisations préfectorales. M. le Maire propose de réécrire pour préciser la localisation. Mme Poulelaouen propose de le faire dans un périmètre défini au sein du conseil, en proposant un zonage spécifique sur la parcelle où l'extension sera possible.

M. Tavignot indique que les autres points de la cinquième orientation n'ont pas été modifiés, de même pour la sixième orientation. Mme Poulelaouen s'interroge sur l'assainissement qui d'après elle n'est pas abordé dans le PADD. Elle cite le village de Langombrac'h et la problématique de l'assainissement individuel. Elle demande à ce que dans le zonage, il y ait une réflexion sur le problème de l'assainissement individuel, peut être en lien avec la zone de Mané Craping, dans une vision à long terme. M. le Maire rappelle qu'il y a des études en cours sur ces problématiques par rapport à la qualité des eaux de la Ria d'Étel, sur l'assainissement collectif et semi-collectif. Mme Poulelaouen insiste sur la réflexion que la municipalité devrait avoir sur cette thématique vis-à-vis de

Langombrac'h. M. le Maire répond que l'on prend cela en compte pour ouvrir des zones à l'urbanisation car on se base sur les réseaux. Mme Poulelaouen conclue qu'il n'est pas possible de densifier Langombrac'h. M. le Maire répond que c'est possible en assainissement individuel, il ajoute que l'étude arrivera à un projet car le souci de la qualité des eaux est prégnant. M. Tavignot se demande s'il n'est pas possible d'étudier la possibilité de faire une installation semi-collective. Mme Poulelaouen indique que même si ça n'est pas une compétence communale, une installation qui ne fonctionne pas peut entraîner 6000€ de frais. Elle souhaite que les futurs raccordements à l'assainissement collectif soient inscrits dans le PLU pour éviter des frais de mise aux normes des installations individuelles en cas de raccordement prochain. Mme Ménard répond que le règlement graphique du PLU va être soumis à un bureau d'études qui va proposer un zonage d'assainissement avec une réflexion sur ces secteurs ; en parallèle, une autre étude d'AQTA est en cours sur les stations d'épuration. Cette étude va intégrer le secteur de Langombrac'h dans les scénarios prospectifs. Elle précise qu'il n'est pas possible de l'inscrire aussi précisément dans le PADD. Elle ajoute que la densité a été allégée sur Langombrac'h notamment pour l'installation des assainissements en zone constructible, ces zones seront précisées dans le règlement écrit. Mme Le Brun demande s'il est possible de solutionner le problème d'assainissement par un phyto assainissement collectif sur une parcelle réservée ou en individuel. Mme Ménard répond que ce qui a été vu avec les services d'AQTA, il en résulte que ce sont des systèmes coûteux mais sera peut-être étudié dans les différents scénarios. Il faudra aussi que ça soit possible techniquement car Langombrac'h est un secteur particulier pour l'assainissement (problème de roche), il faudra trouver la technique adaptée à Langombrac'h. M. Tavignot estime que cela dépasse les compétences du conseil municipal sachant que la municipalité souhaite des assainissements au moins semi-collectifs voire collectifs, écologiques et économiques. Mme Ménard précise que ce sont des études réalisées par paliers et en parallèle du PLU, à ce jour le diagnostic des bureaux d'études réalisé par rapport au règlement graphique n'est pas connu. Mme Poulelaouen demande quel est le pouvoir de la commune vis-à-vis du SPANC pour aider les personnes à ne pas se lancer dans de gros travaux s'il y avait un projet d'assainissement collectif. Mme Le Brun annonce que lorsqu'il y avait des assainissements à mettre aux normes, les propriétaires doivent se mettre en conformité. Mme Aloyol indique que cela va dépendre du dysfonctionnement identifié, s'il y a un risque sanitaire, la municipalité doit imposer de revoir le système car cela engage la responsabilité du Maire ; en cas de léger dysfonctionnement cela peut attendre quelques années (4 ans).

M. Tavignot présente le point 7, 7.1 [Améliorer la qualité des espaces publics, la sécurité des déplacements et développer le pôle d'échanges multimodal de La Gare](#). Il indique qu'un point a été ajouté : [L'accompagnement du développement du pôle d'échanges multimodal de La Gare, avec son aire d'influence allant de Pluvigner à Locoal-Mendon, est à prévoir notamment avec l'amélioration et le développement d'une aire de stationnement](#). M. le Maire demande à ajouter « paysagère » après « une aire de stationnement ». Ce point n'a pas soulevé d'autres remarques.

M. Tavignot présente l'orientation numéro 8 par rapport aux économies d'énergie et aux réseaux de chaleur. Il indique qu'il n'y a pas de modifications dans le paragraphe, la partie suivante a été ajoutée : [Réfléchir à la mise en place de réseaux de chaleur, pour des opérations nouvelles \(logements, équipements...\) pour l'intérêt économique et l'efficacité énergétique tout en permettant de limiter les investissements à réaliser](#). M. Tavignot précise que l'objectif est de promouvoir les systèmes d'énergie renouvelables, etc.

Mme Ollivier-Frankel demande s'il est possible de faire un ajout dans le PADD concernant le projet d'aménagement du côté de la gare, pour mettre des arbres fruitiers plutôt que des arbres d'ornement pour que les gens de la commune puissent venir cueillir les fruits.

M. le Maire demande au conseil de prendre acte de la tenue ce jour du second débat sur le PADD ainsi que le prévoit l'article L 123-9 du code de l'urbanisme (L 153-12 du CU suite à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015).

Il demande au Conseil de prendre acte :

- que la présente délibération n'est pas soumise au vote
- qu'elle sera affichée pendant un mois dans la Mairie
- qu'elle sera transmise au préfet avec les éléments du débat.

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



COMMUNE DE LANDAUL

Département du Morbihan

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Projet en vue du débat par le conseil municipal prévu le : /01/2016

Arrêté le :
Approuvé le :
Rendu exécutoire le :

Envoyé en préfecture le 26/01/2016
Reçu en préfecture le 27/01/2016
Affiché le
ID : 056-215800988-20160111-DELU

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Rappel réglementaire de la notion de PADD | 2 |
| 1. Orientations en matière de logements et d'accueil de nouveaux habitants | 3 |
| 2. Orientations en matière de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain | 5 |
| 3. Orientations en matière d'évolution des écarts d'urbanisation à vocation d'habitat | 8 |
| 4. Orientations en matière d'équipement, de qualité du cadre de vie et de patrimoine. | 9 |
| 5. Orientations en matière d'activités économiques | 11 |
| 6. Orientations en matière de protection des éléments naturels | 13 |
| 7. Orientations en matière de déplacements | 16 |
| 8. Orientations en matière d'énergie et de développement des communications numériques | 17 |

Rappel réglementaire de la notion de PADD

Le PADD : une démarche régie par la loi

La principale différence du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par rapport au Plan d'Occupation des Sols (POS) est l'obligation pour la commune d'intégrer un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, les Lois Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 (SRU) et Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 (UH) ont institué le PADD comme une pièce du PLU au même titre que les autres documents (rapport de présentation, règlement écrit et graphique, annexes).

Le PADD constitue donc un élément distinct du dossier qui présente le projet communal.

Son contenu fait référence aux articles L.110, L.121-1 et L.123-1-3 du Code de l'urbanisme.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

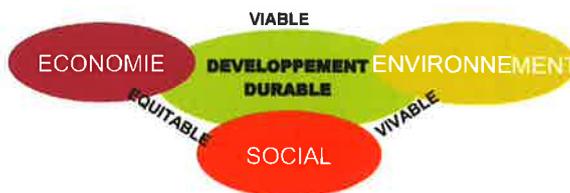
Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La définition du développement durable

Le développement durable constitue un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

L'objectif du développement durable est de définir des schémas qui concilient trois aspects fondamentaux : le développement économique, la protection de l'environnement et le développement social et humain.



Dans le processus d'élaboration du PLU, quel est le rôle du PADD ?

Le PADD constitue l'étape préalable aux phases de règlement et de zonage dans le cadre de l'élaboration du PLU.

En résumé, le PADD définit les orientations générales d'aménagement d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Celles-ci serviront de base à la suite des travaux d'élaboration du PLU, en donnant une lisibilité globale à l'ensemble.

1. Orientations en matière de logements et d'accueil de nouveaux habitants

1.1. Le choix d'une croissance maîtrisée de la population au regard des structures publiques nécessaires

Landaul a fait le choix d'assurer un rythme d'accroissement de la population modéré et progressif par rapport aux dernières années (3,7% par an entre 2006 et 2011), permettant ainsi de rationaliser l'utilisation des équipements existants et de maintenir la qualité de vie.

En effet, à la vue du diagnostic, les élus ont souhaité privilégier un **taux de croissance moyen annuel de la population ralenti à environ 1,5%**.

Le **gain de population estimée à 15 ans serait ainsi d'environ 550 habitants** soit une population estimée à 2700 habitants à l'horizon 2030. Dans cette hypothèse, le rythme de constructions neuves serait d'environ **23 logements neufs/ an**, soit un total d'environ **345 logements à produire sur une quinzaine d'années**.

Cet objectif nécessitera, en prenant en compte une **densité moyenne de 20 logements/ha pour les terrains constructibles à vocation d'habitat**, conformément aux prescriptions du SCoT du Pays d'Auray, une **surface à réserver à l'urbanisation à vocation d'habitat d'environ 17 hectares**.



1.2. La prise en compte de la mixité sociale

En 2013, Landaul disposait de 3,9% de logements locatifs aidés (source : Filicom - Urbanis), le renforcement de ce type de logement permettrait d'attirer de jeunes ménages et de renforcer la dynamique urbaine de la commune.

Pour se conformer à l'objectif du SCOT, la commune va **imposer au moins la réalisation de 20% de logements locatifs aidés sur les opérations de production de plus de 10 logements**.

De même, Landaul se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, **d'atteindre un taux de 10% de logements locatifs sociaux (LLS) et un taux de 5% de logements en « Prêt Social Location-Accession » sur la production totale de logements** du PLU.

La commune sera par ailleurs attentive à une **bonne répartition spatiale** des logements sociaux **pour ne pas accentuer les inégalités/ fragilités des quartiers** et tenir compte de la proximité des transports et des services.

1.3. Le développement de la mixité des formes urbaines

Il s'agit de diversifier, densifier et organiser les formes urbaines et l'offre en logements.

Dans ce cadre, l'accent sera mis sur **des formes urbaines ou des agencements de l'habitat moins consommateurs d'espaces** afin de respecter plus facilement les densités minimales imposées.

Toutefois, il s'agira également de tenir compte du contexte local en offrant des lots de taille variée, permettant ainsi de répondre aux attentes d'une population diversifiée.

L'objectif est de faire cohabiter différentes formes d'habitat : logements collectifs, individuels, logements sociaux ou en accession à la propriété, opérations groupées ou individuelles, de tailles, de formes et de superficies diverses, combinées au sein d'une même opération. Dans cette logique, les futurs programmes d'habitat devront intégrer une dimension de mixité sociale et générationnelle.



Cette politique de réduction de la consommation d'espaces et de diversité de formes et fonctions urbaines est d'autant plus importante dans tous les secteurs de réinvestissement urbain identifiés au PLU.

2. Orientations en matière de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'étalement urbain

Les choix des élus reposent sur un objectif fondamental : la maîtrise des coûts et impacts économiques, sociaux et environnementaux de l'urbanisation. Le développement doit ainsi préserver l'identité de Landaul, son caractère rural et ses espaces naturels. Ils doivent également permettre de limiter les coûts d'investissement en voirie et réseaux divers. C'est dans cette logique d'optimisation que la commune privilégie une urbanisation des secteurs déjà raccordés à l'assainissement collectif et où les réseaux sont déjà à même de supporter des logements supplémentaires.

2.1. Une gestion économe de l'espace

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ainsi qu'aux lois du Grenelle de l'environnement, ALUR et aux prescriptions de SCOT du Pays d'Auray, il est envisagé une réduction significative de la taille moyenne des parcelles dans un objectif de gestion économe de l'espace.

La **superficie moyenne de terrains constructibles s'établit donc à 500 m² brut** (y compris les 20% réservés aux voies et réseaux divers, soit des lots d'environ 400 m² net en moyenne).

Par conséquent, la **construction de 345 logements sur 15 ans nécessite de réserver environ 17 ha pour les besoins en habitat**, tous types de terrains confondus : à urbaniser (sous forme de lotissements en zones 1AU ou 2AU en extension) ou à densifier l'intérieur des zones U (secteurs sur lesquels vont être mis en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Cette hypothèse n'a qu'une valeur indicative, mais elle permet d'avoir une idée de la quantité de terrains constructibles à prévoir pour les 15 années à venir (en considérant ce chiffre comme une durée de validité pertinente pour le PLU).

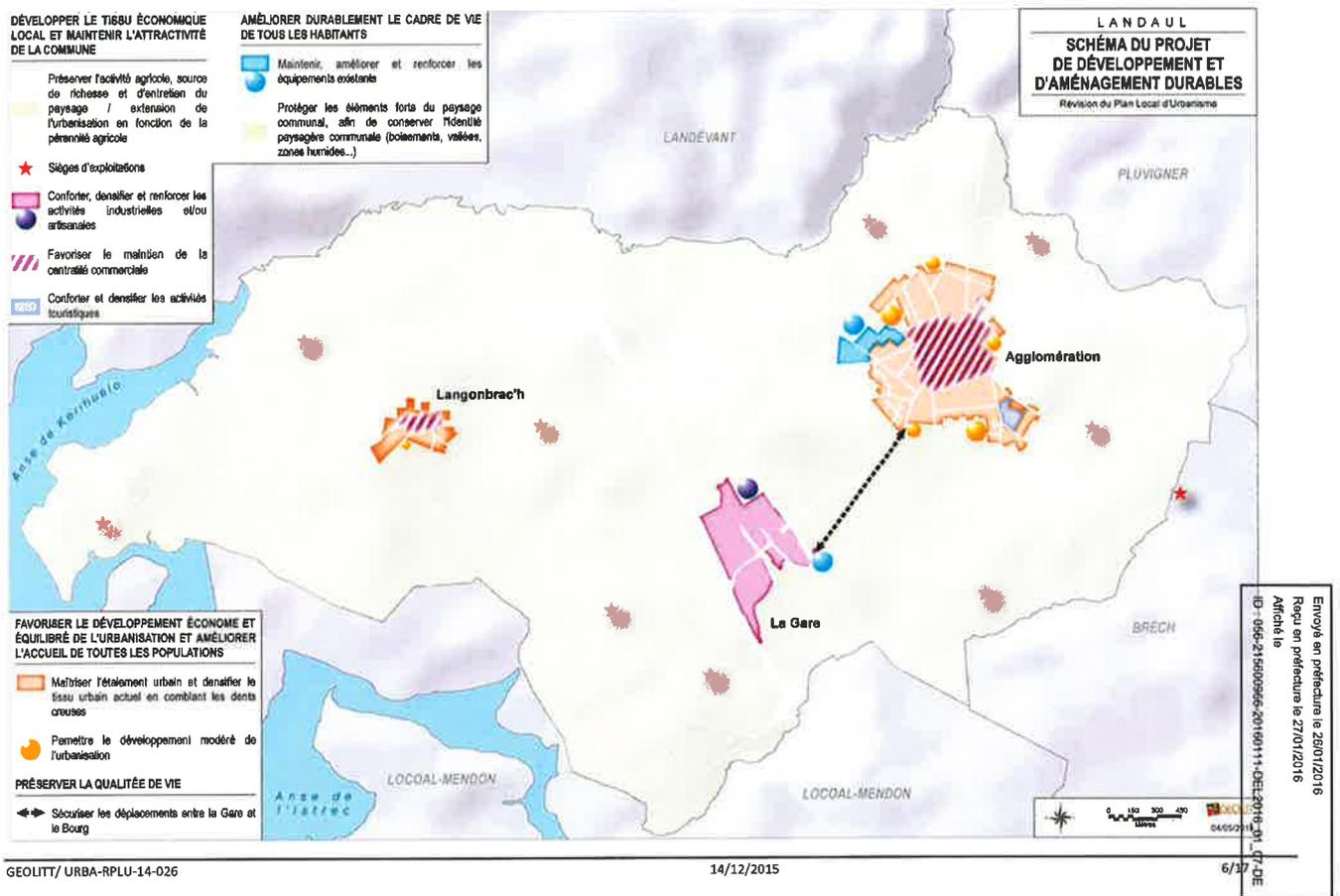
2.2. La mise en place d'objectifs de diminution de la consommation de l'espace et d'urbanisation linéaire

Diminuer d'au moins 30% la consommation foncière globale de la commune par rapport à 1999-2009. Pour mémoire, sur ces 10 dernières années, la consommation foncière a été de 50 ha (habitat, équipements, zones d'activités).

Identifier tous les secteurs de rénovation urbaine potentielle (tissu urbain obsolète qui pourraient être réutilisés, dans des espaces déjà constructibles) et prendre en considération les possibilités de densification en zone urbaine (petites parcelles libres ou divisions foncières). Le SCOT du Pays d'Auray affiche un **objectif de production minimal de 50% de logements neufs en réinvestissement urbain**.

Afin de respecter les objectifs de densification de l'urbanisation, ces petits secteurs permettant d'accueillir au moins 1 logement (selon le zonage de densité) seront identifiés.

Chaque année, la commune examinera le taux de taxe sur les propriétés non bâties mais constructibles au regard des besoins en terrains dans le périmètre du bord de Langombrac'h.



2.3. L'affirmation de la place prépondérante de l'agglomération de Landaul comme pôle d'urbanisation principal de la commune

La commune de Landaul souhaite que le Plan Local d'Urbanisme ne crée pas de rareté en matière de terrains constructibles, et qu'elle puisse se constituer des réserves foncières.

Pour se faire, elle a choisi de densifier prioritairement le bourg afin de limiter la consommation d'espace. Ce choix a également été fait dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles communaux ainsi que dans le respect de la loi Littoral.

Ainsi l'urbanisation sera renforcée prioritairement dans les tissus urbains du bourg et les extensions envisagées se feront en prolongement immédiat de celui-ci en prenant garde de ne pas rompre la Trame Verte et Bleue.

Cette différenciation de la place du bourg par rapport au village de Langombrac'h s'affirmera par la mise en place de densités de productions de logements différentes (plus fortes au bourg qu'à Langombrac'h). La **densité moyenne de production de logements** sur l'ensemble du territoire **restera fixée à au moins 20 logements/ha.**

3. Orientations en matière d'évolution des écarts d'urbanisation à vocation d'habitat

Conformément à la loi Littoral et au SCOT, la commune présente une agglomération principale (le bourg et ses extensions), et un seul village au sens de la loi Littoral (Langombrac'h).

3.1. Un développement contenu du village

Comme beaucoup de communes littorales, Landaul s'est développée, bien avant l'instauration de la loi Littoral, dans des nombreux secteurs en dehors du bourg.

Elle présente :

- une agglomération principale : le bourg de Landaul avec ses quartiers périphériques situés en continuité de l'agglomération,
- un village : Langombrac'h (situé à l'ouest de la commune).

Comme affiché dans les objectifs cités précédemment, la commune souhaite essentiellement développer l'urbanisation au niveau de l'agglomération de Landaul, à la fois pour favoriser l'animation, le dynamisme et la fréquentation du bourg et en vue de préserver au maximum l'espace agricole.

Cependant, étant donné les contraintes de développement existantes aux abords du bourg (présence de zones humides, carrière...), la commune souhaite **permettre le développement raisonné du village de Langombrac'h.**

Ce **village constitue le pôle secondaire d'urbanisation** pour la commune ; l'urbanisation pourra y être densifiée voire étendue de façon limitée.

De par son identité rurale et patrimoniale, ainsi que par son organisation et sa configuration particulière, le village de Langombrac'h fera l'objet d'un soin et d'un traitement spécifique tant au niveau du règlement du PLU que des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agira de garantir la préservation de l'identité des lieux.

3.2. Une évolution limitée des constructions isolées non agricoles existantes

Les **extensions des habitations existantes** ainsi que la **construction d'annexes** (construction, détachée ou non de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable) avec des règles précises (distance d'implantation, conditions de hauteur, d'emprise et de densité), permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, seront donc possibles sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La commune souhaite aussi laisser la possibilité de réaliser des **changements de destination sur des constructions d'intérêt architectural ou patrimonial** qui sont identifiées au règlement graphique du PLU.

4. Orientations en matière d'équipement, de qualité du cadre de vie et de patrimoine.

4.1. L'amélioration du cadre de vie et des équipements

La commune souhaite conforter et développer les secteurs existants dédiés aux activités scolaires sportives, culturelles et touristiques en les étoffant d'une offre supplémentaire (équipements sportifs, mini-crèche, garderie...).

Plusieurs réflexions sont en cours pour améliorer le cadre de vie des habitants et le niveau d'équipements d'intérêt collectif notamment au bourg :

- Proposer des espaces publics plus conviviaux en valorisant et renforçant les atouts de la commune (cadre verdoyant...) et rendre l'espace public plus accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- Aménager une ceinture verte autour du bourg en structurant et connectant les espaces existants ;
- Améliorer la qualité paysagère des opérations d'aménagement ;
- Favoriser le lien social en aménageant des espaces de convivialité ;
- Aménager des jardins partagés ;
- Créer un pôle sportif structurant autour du stade (espaces boisés, parking, équipement sportif supplémentaire, espace d'accueil, aire de jeux à destinations des plus jeunes...) et créer des liaisons douces pour relier cet espace au centre-bourg et aux quartiers d'habitat ;



- Développer et optimiser le site du CRAPA (parcours sportif) par des aménagements supplémentaires, promouvoir son usage équestre, pédestre et cycliste et améliorer sa connexion avec le bourg ;
- Sécuriser et moderniser les équipements de loisirs existants ;
- Encourager la rénovation des bâtiments laissés sans entretien ;
- Développer la vie culturelle afin d'attirer de nouvelles familles sur le territoire de Landaul ;
- Permettre le développement des activités numériques.

4.2. La prise en compte des entrées de secteurs urbanisés

Afin de mieux matérialiser les entrées du centre-bourg, du village de Langombrah, un traitement paysager spécifique et qualitatif sera prévu, caractérisant l'image de ces espaces bâtis.



L'amélioration de la prise en compte de l'aspect paysager est à mettre en relation avec la sécurité routière. Il s'agit de réaménager les accès afin de répondre aux exigences de sécurité et d'embellissement contribuant à améliorer le cadre de vie.

4.3. La mise en valeur du patrimoine bâti

Afin de permettre l'entretien et la préservation des paysages traditionnels ruraux, la mise en valeur du patrimoine bâti est essentielle. Cette mise en valeur s'articule avec le maintien des spécificités de chaque hameau.

Landaul possède en effet un patrimoine bâti de grande richesse et très diversifié. Certains de ces éléments sont protégés par l'Etat notamment l'Eglise (façade Ouest) et le Lech de Langombrac'h (Monuments Historiques) ou présentent un fort intérêt patrimonial communal (église Sainte Marie Madeleine, chapelle Saint Michel, chapelle de Branzého..., les châteaux de Kerambourg et de Kerambarc'h, le Moulin de La Demi-Ville...).



La commune possède également un 'petit' patrimoine religieux ou bâti qui lui, n'est pas protégé et mériterait parfois une meilleure mise en valeur.



Ainsi la réhabilitation/entretien de ce patrimoine religieux (calvaire, chapelles et croix) ou rural (manoir, châteaux, fontaines, lavoirs...) est encouragée. Ce petit patrimoine sera protégé dans le cadre de l'identification au titre de la loi Paysage.

Ces éléments identifiés sur le règlement graphique du PLU relèveront du permis de démolir ou de la déclaration préalable et nécessiteront une autorisation du maire avant toute destruction.

5. Orientations en matière d'activités économiques

5.1. Les activités industrielles, artisanales et de services

Le développement économique est une des compétences d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

Comme la commune est traversée par un grand axe routier qui correspond à la RN 165, la commune a bénéficié d'un fort développement de ces activités industrielles et artisanales. La zone d'activités de la Gare s'est développée entre la RN 1635 (côté est) et la voie ferrée.

Etant donnée la géographie de la commune et les contraintes de la loi Littoral, l'ambition de la commune correspond uniquement à **permettre l'extension de la zone d'activités intercommunale existante** : la zone industrielle de la Gare identifiée dans le SCoT en tant que site économique stratégique d'appui pour le Pays.



5.2. Les activités commerciales

La commune souhaite soutenir et développer l'offre de commerces et de services de proximité en privilégiant l'implantation de nouveaux habitants au bourg afin de limiter les déplacements des habitants et dynamiser la vie locale.

Afin de favoriser le maintien et le renforcement de la centralité commerciale, conformément au SCoT du Pays d'Auray, la commune a choisi de définir **2 pôles de centralité et de diversité commerciale** : au niveau du **centre bourg** et du **village de Langombrac'h**. La mise en place de ces périmètres affiche la volonté de la commune de maintenir et renforcer le commerce de détail et de proximité.

5.3. Les activités artisanales en zone rurale

La commune possède plusieurs sites d'activités disséminés en zone rurale. Depuis les lois ALUR et LAAAF de 2014, seules les habitations situées en zone rurale, peuvent bénéficier d'extension.

Afin de permettre une évolution des bâtiments à usage d'activités (hors agriculture) sans que les entreprises soient obligées de se délocaliser en zones d'activités, la commune souhaite **accompagner la poursuite de ces activités en permettant des extensions des bâtiments existants** tout en respectant la législation en vigueur.

5.4. Les activités de la carrière

Une carrière existe au nord-est de l'agglomération au lieu-dit Mané Landaul. Le PLU se doit d'accompagner la poursuite de cette activité.

5.5. La préservation de l'activité agricole

Si l'agriculture semble, aujourd'hui, une activité fragilisée par les évolutions structurelles (baisse des effectifs, augmentation de la taille des exploitations), elle reste néanmoins importante dans l'économie locale ainsi que dans la structuration paysagère. A ces titres, les terres agricoles doivent être préservées comme outil de cette activité.

Pour préserver l'avenir de ces exploitations agricoles (10 sites d'exploitation agricole ont été recensés sur le territoire en 2015), une application stricte des principes de réciprocité agricole sur l'ensemble du territoire communal est préconisée. Tous ces sites ont été définis comme pérennes à 5 ans sur la base du diagnostic agricole réalisé par la commune.



Afin de ne pas apporter de nuisances aux exploitations, les terrains à ouvrir à l'urbanisation seront choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole. On peut ajouter que la mise en place d'un zonage agricole sur les terres

exploitées et sur les bâtiments d'exploitation (y compris les maisons d'agriculteurs) permettra la préservation des paysages traditionnels ruraux, souvent 'mités' en Bretagne.

Les zones urbanisées se trouvant toutefois à moins de 100 m d'une exploitation agricole seront soumises à un règlement particulier de manière à réduire les nuisances sur l'exploitation voisine.

5.6. Les activités liées au tourisme vert

La commune souhaite mettre en avant les caractéristiques architecturales et paysagères et inciter à la découverte de son territoire.

Ainsi, elle :

- encourage la réhabilitation du petit patrimoine bâti, préserve les talus, boisements et arbres remarquables,
- protège les chemins de randonnées et les chemins creux permettant la découverte du patrimoine,
- souhaite maintenir et favoriser le développement des structures d'accueil et d'hébergements touristiques présentes sur le territoire : village vacances, camping, chambres d'hôtes, gîtes d'étapes, fermes- auberges...

5.7. Le développement des activités liées aux cultures marines

La commune de Landaul ne possède pas de site de cultures marines à terre ou en mer mais elle fait partie d'un vaste ensemble que constitue la Ria d'Etel dont de nombreux sites existent.

A travers la prise en compte des préoccupations environnementales développées ci-dessous, la commune participe à la politique globale d'amélioration de la qualité de l'eau.

6. Orientations en matière de protection des éléments naturels

6.1. La prise en compte du caractère littoral de la commune

Landaul située au fond de la Ria d'Étel est une commune littorale.

Le caractère naturel de la façade littorale sera préservé et les **espaces remarquables littoraux** feront l'objet d'un zonage protecteur.

Des **coupures d'urbanisations** sont identifiées au PLU à l'échelle communale :

- à l'ouest et au nord du Bourg (entre le bourg et Branzého)
- à l'est entre le bourg et le secteur de Kergano - Poulfanc,
- en limite sud-est de la commune entre Langombrac'h et Locoal Mendon.

Les boisements les plus significatifs selon les critères de la loi Littoral seront classés en **Espaces Boisés Classés** (protection forte).



Landaul, commune littorale, bénéficie de nombreuses protections environnementales que ce soient des outils de gestion et protection réglementaires (Natura 2000, sites naturels inscrits) ou des outils de connaissance (ZNIEFF...). Ainsi, les façades littorales de la commune sont répertoriées au titre de Natura 2000 ainsi qu'à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Ces milieux sont aussi globalement définis également comme "espaces remarquables" au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (loi Littoral).



Afin de préserver et de mettre en valeur le patrimoine naturel dont dispose Landaul de nombreuses zones seront classées en zones naturelles.

Les **boisements, haies ou talus boisés** qui participent au paysage communal seront **identifiés au règlement graphique du PLU** afin d'éviter toute destruction systématique sans autorisation préalable.

6.2. La protection du patrimoine naturel

La commune souhaite préserver la trame végétale comme élément structurant majeur de son paysage. Le maintien de cette trame végétale permet une bonne intégration paysagère du bâti.

6.3. La protection des vallons, des zones humides et de la ressource en eau et la prise en compte du risque d'inondation

Les vallons et leurs zones humides représentent un habitat très riche pour de nombreuses espèces, mais jouent également un rôle important dans la régulation des crues.

C'est pour cela qu'un zonage 'naturel' cohérent, va être mis en place afin d'interdire les constructions, affouillements, exhaussements dans ces zones. Ainsi, les vallons, les cours d'eau et les zones humides seront protégés.

La commune a réalisé un inventaire des zones humides sur toute la commune pour une protection réglementaire avec une identification sur le règlement graphique du PLU dans le respect du SDAGE Loire Bretagne et des futures recommandations du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel.

De plus, afin de diminuer les risques de pollution de la ressource en eau, les nouvelles constructions seront toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif ou autorisées uniquement sur des secteurs aptes à l'assainissement autonome. La révision de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sanitaires sera réalisée conjointement avec la révision du PLU.

La commune a aussi lancé la réalisation d'un Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Pluviales afin d'anticiper tous les problèmes de gestion et régulation des eaux de ruissellement superficielles.

Enfin, la commune étant bordée par la Ria d'Étel au nord-ouest, le risque d'inondation par submersion marine sera pris en compte même s'il n'a que très peu d'enjeux sur l'habitat à Landaul.

6.4. La mise en place d'une Trame Verte et Bleue et de continuités écologiques

Lutter contre l'érosion de la biodiversité et la disparition d'espèces animales et végétales, tel est l'objectif de la Trame Verte et Bleue (TVB), nouvel outil d'aménagement durable du territoire issu du Grenelle de l'Environnement.

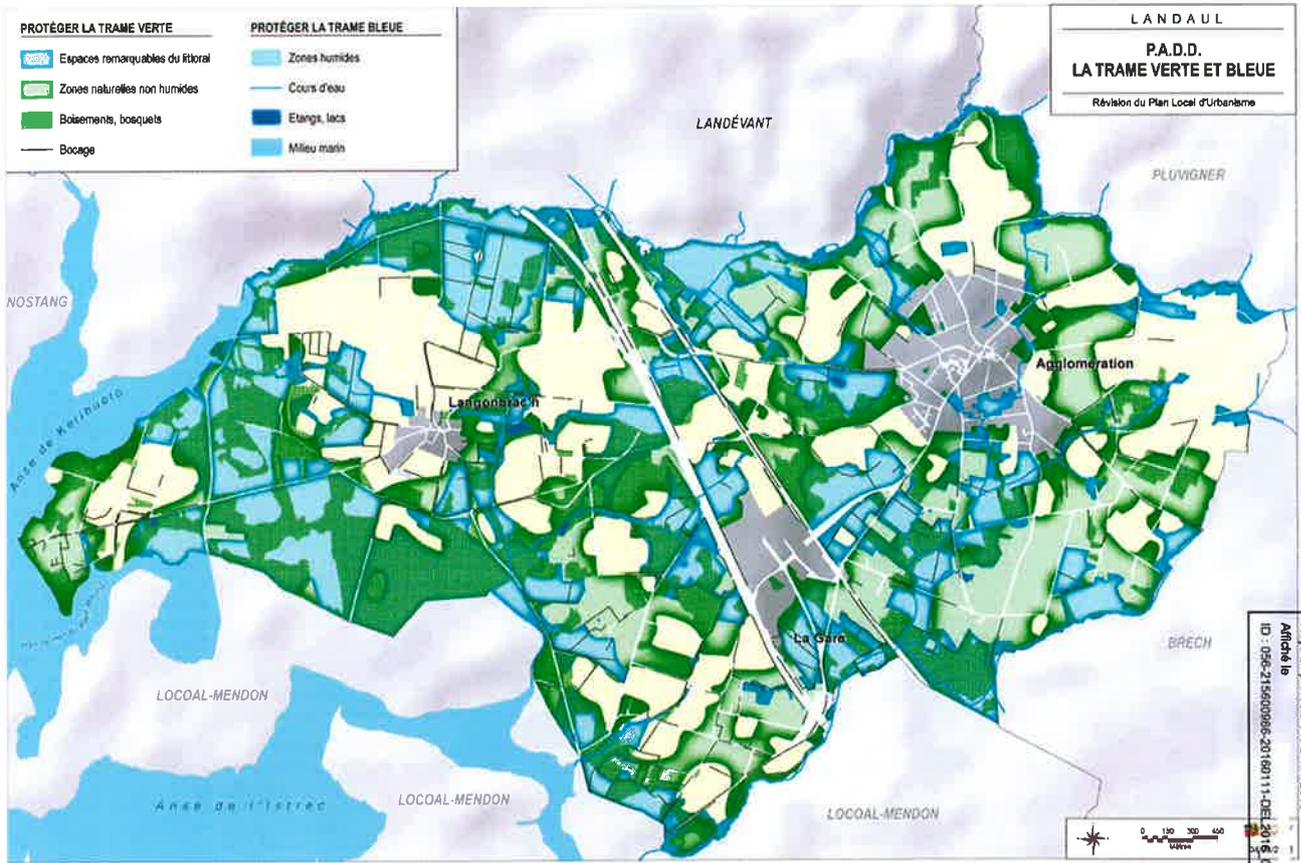
A l'échelle de la commune, cela consiste à identifier les **cours d'eau, plans d'eau et les zones humides (trame bleue), les vallées, zones boisées et bocage (trame verte) et les corridors biologiques** (continuités entre ces secteurs qu'elles soient majeures fonctionnelles, majeures à renforcer ou à créer).

Cette Trame Verte et Bleue se décline à l'échelle régionale dans un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), à l'échelle du SCOT ou communale. En l'état actuel aucune donnée à l'échelle régionale n'est disponible. Par contre le SCOT du Pays d'Auray a identifié une TVB qui peut être transcrite à l'échelle communale,



Il s'agit d'identifier à l'échelle communale la TVB à partir des informations du SCOT approuvé et des très nombreuses informations déjà connues avec l'application de la loi Littoral (coupures d'urbanisation, espaces remarquables) ou de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau.

Dans ce cadre, la commune prendra en compte les espaces constitutifs de la trame verte et bleue au sein de l'enveloppe urbaine (coulées vertes, poumons urbains) et favorisera leur développement. L'objectif est à terme de structurer, mettre en relation et valoriser ces espaces dans l'optique de conjuguer les fonctions écologique, paysagère et sociale (espaces de loisirs).



Envoyé en préfecture le 26/01/2016
Reçu en préfecture le 27/01/2016
Affiché le
ID : 056-215600065-20160111-DEL2016-01-07-DE

7. Orientations en matière de déplacements

7.1. Améliorer la qualité des espaces publics, la sécurité des déplacements et développer le pôle d'échanges multimodal de La Gare

En matière de déplacements, la commune souhaite notamment améliorer le stationnement aux abords des établissements scolaires et du stade et favoriser le covoiturage entre les habitants.

Il est également nécessaire de développer les liaisons douces dans la zone urbaine :

- Axe piéton-vélo dans le bourg,
- Liaison piéton-vélo pour relier tous les équipements communaux,
- Prévoir la création de cheminements doux dans les futures zones d'urbanisation,
- Identifier les interconnexions entre les cheminements de loisirs (grandes boucles) et les cheminements « urbains ».



L'accompagnement du développement du pôle d'échanges multimodal de La Gare, avec son aire d'influence allant de Pluvigner à Locoal-Mendon, est à prévoir notamment avec l'amélioration et le développement d'une aire de stationnement.

7.2. Mettre en œuvre un Plan de Déplacements Doux à l'échelle communale

A travers le Plan de Déplacements Doux, la commune a l'ambition de poursuivre la création de chemins de déplacements doux multi-usages en utilisant le réseau de chemins existants et en réalisant des bouclages.

L'objectif est de permettre des interconnexions entre les chemins de déplacements doux urbains avec les circuits de moyenne et grande randonnée pour limiter l'utilisation de l'automobile. Dans ce cadre, un des objectifs est d'améliorer la liaison entre le bourg et la Ria d'Etel.

La commune a également en projet d'aménager une liaison sécurisée pour les piétons et cyclistes entre la zone de la Gare et le Bourg.

D'autre part, les nombreux chemins de randonnée existants sont un des atouts touristiques de Landaul en ce qui concerne les loisirs verts.

Sur la commune, 2 types de chemins doux existent : ceux liés à la servitude de passage de piétons sur le littoral, qui vont d'ailleurs être renforcés par la mise en place d'un nouveau tronçon, et ceux liés à l'existence de chemins creux.

Les chemins littoraux sont réservés aux piétons et sont, pour une bonne partie, déjà physiquement ouverts.

Les autres cheminements doux existants, en majorité, sont plutôt ruraux et ont des usages différents (randonnées pédestres, VTT, équestres...).

8. Orientations en matière d'énergie et de développement des communications numériques

8.1. Les économies d'énergie et les réseaux de chaleur

Réduire les consommations énergétiques en :

- visant la performance énergétique des constructions : isolation, matériaux, conceptions bioclimatiques, dispositifs d'économies d'énergies... en priorité pour les constructions nouvelles et les rénovations du patrimoine communal ;
- faisant la promotion et la sensibilisation des particuliers et des entreprises aux économies d'énergie (réduction des coûts à moyen terme, moindre impact sur l'environnement) ;
- exigeant que toutes les opérations de constructions supérieures à 3 logements doivent intégrer des dispositifs utilisant des énergies renouvelables ou des dispositifs favorisant la consommation de ressources recyclables.

Faciliter l'intégration des énergies renouvelables et la maîtrise de la demande dans les opérations de rénovation.

Réfléchir à la mise en place de réseaux de chaleur, pour des opérations nouvelles (logements, équipements...) pour l'intérêt économique et l'efficacité énergétique tout en permettant de limiter les investissements à réaliser.

8.2. Le développement de la production d'énergies renouvelables et la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Favoriser le développement de la production d'énergie renouvelable notamment par :

- le développement de la filière bois énergie tant au niveau de l'organisation de la production locale (bocage, boisements) que son utilisation sous forme d'un réseau de chaleur à mettre en place pour alimenter des équipements communaux ;
- le développement des énergies renouvelables à l'échelle des constructions (panneaux photovoltaïques...) tout en veillant à l'insertion de ces dispositifs.

De même, à travers le développement des déplacements doux, du covoiturage, de la mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques ainsi que par le biais de l'étude des possibilités de mutualisation des stationnements, la commune s'engage dans la réduction des émissions de gaz à effets de serre.

8.3. Le déploiement des communications numériques

En vue de permettre aux différentes catégories d'usagers d'accéder à des services de communications électroniques performants, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communications électroniques en fonction des options d'aménagement retenues.

La commune est soucieuse d'anticiper l'arrivée de la fibre optique et de la mise en puissance de l'ADSL pour tous les nouveaux projets de construction ou de rénovation en relation avec le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN).



Envoyé en préfecture le 01/07/2016

Reçu en préfecture le 01/07/2016

Affiché le 01.07.2016

ID : 056-215600966-20160629-DEL2016_05_03-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA

COMMUNE DE LANDAUL

NOMBRE DE CONSEILLERS :

Délibération DEL2016_05_03

En exercice : 19

Présents : 15

Votants : 18

L'an deux mille seize, le vingt-neuf juin, le Conseil municipal de la commune de Landaul, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. CUVILLIER Serge, Maire.

Elus présents lors du vote : CUVILLIER Serge, LE VISAGE Jessica, TRENIT Marc, OLLIVIER-FRANKEL Dominique, DONY Alain, TAVIGNOT Jean-Lionel, AUDIC Laurent, LE ROL Philippe, LE BRUN Anne, MORIN Christian, BOUQUIN Mickaël, RECHER Benjamin, FRAVALO Anne-Laure, TUAL Kathryn, GILBIN Philippe.

POUVOIRS :

Mme POULELAOUEN Cécile donne pouvoir à Mme FRAVALO Anne-Laure,

Mme DE LAUNAY Nelly donne pouvoir à M. RECHER Benjamin,

Mme PLUMER Huguette donne pouvoir à M. CUVILLIER Serge.

SECRETAIRE DE SEANCE : Philippe LE ROL

DATE DE CONVOCAION DU CONSEIL MUNICIPAL : 24 juin 2016

OBJET : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET BILAN DE CONCERTATION

M. Tavignot, adjoint à l'urbanisme, rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet. Il explique qu'en application de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L 153-14 dudit code, ledit document doit être "arrêté" par délibération du conseil municipal et en application de l'article L 153-16 CU, communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

L'étude de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme étant achevée, le Maire propose d'arrêter le projet.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 151 1 et suivants, R 151 1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 juillet 2014 prescrivant l'élaboration du PLU approuvé et fixant les modalités de la concertation,

Vu les deux débats au sein du conseil municipal des 29 juin 2015 et 11 janvier 2016 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,

Pour rappel, lors de la délibération du 28 juillet 2014 qui a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Landaul, les objectifs définis étaient les suivants :





Envoyé en préfecture le 01/07/2016

Reçu en préfecture le 01/07/2016

Affiché le 01.07.2016

ID : 056-215600966-20160629-DEL2016_05_03-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA

COMMUNE DE LANDAUL

- Maitriser la croissance démographique communale au regard des structures publiques nécessaires.
- Garantir la mixité urbaine au niveau social et intergénérationnel
- Equilibrer l'offre de logements locatifs en collectif et en individuel (pour de jeunes ménages, ou pour des personnes âgées)
- Favoriser la réalisation de logement en accession à la propriété dans le cadre d'une mixité sociale.
- Assurer la pérennité des espaces dédiés à l'activité agricole.
- Veiller à une utilisation économe des espaces en utilisant les parcelles encore disponibles dans les zones bâties.
- Une densification sera recherchée pour le centre bourg et le village de Langombrac'h, ainsi que pour certains hameaux ;
- Une acquisition de réserve foncière sera faite chaque fois qu'un projet d'intérêt général le justifiera comme :
 - La création de logements
 - Le développement ou la création de commerce dans et aux abords du bourg,
 - Le besoin de voie de circulation intégrant la sécurité des usagers et la mise en place de pistes cyclables, l'aménagement de chemins de randonnées, jardins partagés.
- Le développement des activités économiques aux périphéries des zones déjà existantes ou par la création de nouvelles zones comme le long de la route de Locoal-Mendon RD16 Keryagune
- Conforter le développement de la ville de Landaul en validant les secteurs existants dédiés aux activités sportives et culturelles, aux écoles, restaurant scolaire, au tourisme avec le centre de vacances et le camping pour les étoffer d'une offre complémentaire (salle de sport, mini crèche, garderie et tout autre bâtiments et équipements publics et...)
- La valorisation et la restauration du patrimoine bâti privé et public fera l'objet d'une étude urbaine pour la valorisation du patrimoine dont les résultats seront intégrés au PLU.
- La promotion et la valorisation du patrimoine naturel ainsi que des espaces forestiers seront recherchés dans le respect d'une continuité écologique.
- L'aménagement des accès du centre bourg de Landaul et du village de Langombrac'h ainsi que ceux des hameaux répondra aux exigences de sécurité et d'embellissement qui contribueront à la qualité de vie des Landaulais.
- Les constructions répondront au principe d'une implantation respectueuse au regard de la surface de terrain et de voisinage garantissant une cohérence avec l'aménagement urbain et à ce titre des surfaces d'espaces verts significatifs seront imposés.
- Il sera favorisé l'innovation et l'amélioration des performances énergétiques et écologiques par la création d'Eco quartiers et à ce titre le droit à l'expérimentation pourra être fait, cette démarche sera aussi proposée sur le bâti existant
- Recommandations du Schéma de cohérence territoriale du Pays d'Auray (Scot) ainsi que des différents textes réglementaires existants à ce jour.
- Assurer la cohérence des différentes politiques Publiques.



Envoyé en préfecture le 01/07/2016

Reçu en préfecture le 01/07/2016

Affiché le 01.07.2016

ID : 056-215600966-20160629-DEL2016_05_03-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA

COMMUNE DE LANDAUL

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés.

Le Conseil municipal tire le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant la révision du P.O.S., soit :

- affichage de la délibération prescrivant la révision du POS depuis le 31/07/2014 et pendant toute la durée des études nécessaires
- informations régulières dans les supports de communication de la municipalité sur l'avancement de la procédure et de la présentation du projet via ces mêmes supports :
 - o bulletin municipal : articles et points d'étapes dans les bulletins de décembre 2014, février 2015 et juillet 2015, janvier 2016
 - o site internet : depuis le 18 juin 2016, un page est dédiée au PLU sur le site internet et depuis janvier 2016 des flashes sont insérés dans les actualités pour l'annonce des réunions et expositions
- organisation d'au moins deux réunions publiques pour la présentation de la procédure puis la présentation du projet :
 - o 25/06/2015, réunion publique de présentation de l'avancée des travaux et rappel sur la procédure sur le PLU
 - o 16/07/2015, réunion publique de présentation des cartes des parties actuellement urbanisées et de l'inventaire des zones humides
 - o 05/02/2016, réunion publique avant arrêt du PLU avec rappel du PADD et propositions du règlement graphique par secteurs et des orientations d'aménagement et de programmation
 - o 22/06/2016, réunion publique avant arrêt du PLU en conseil municipal avec présentation des cartes à jour (et détail des modifications apportées au document depuis le 05/02/2016, avec présentation du schéma directeur d'assainissement pluvial)
- Mise à disposition d'un registre et d'une boîte à idées pour les habitants et usagers en mairie aux heures d'ouvertures habituelles afin de recueillir les avis et observations du plus grand nombre jusqu'à l'arrêt du projet et au bilan de la concertation :
 - o dans le hall de la Mairie depuis avril 2015, aucune remarque n'a été inscrite au registre et une demande de constructibilité a été déposée par un particulier dans la boîte à idées. Cette demande a été intégrée dans la base de données de suivi des demandes de constructibilité ;
- Permanences de M. le Maire et ses adjoints selon les horaires affichés en Mairie ; Le Maire a fait suite aux demandes de rendez-vous des habitants et propriétaires. Il a exposé les éléments en sa possession auprès de ces personnes afin de les tenir informées des évolutions possibles de la constructibilité de leurs terrains.
- La Mairie se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait utile et/ou nécessaire :



Envoyé en préfecture le 01/07/2016

Reçu en préfecture le 01/07/2016

Affiché le 01.07.2016

ID : 056-215600966-20160629-DEL2016_05_03-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA

COMMUNE DE LANDAUL

- o Une exposition présentant les bases du PLU, a été réalisée par la Mairie et proposée au public, un mois à la médiathèque en décembre 2014 puis de mi-mars à juin 2015 dans le hall de la mairie.
- o Recrutement d'un agent pour le suivi du PLU. Cette personne a pu conseiller les personnes en attente d'informations sur le PLU et tenir à disposition du public les dossiers présentant l'avancée des travaux
- o Des commissions PLU ont été organisées en plus des réunions proposées par le bureau d'études afin d'approfondir certaines questions du PLU (règlement écrit, ateliers de concertation)
- o Les entreprises de la commune ont été contactées par courrier le 29/10/2014 dans l'objectif de recueillir leurs éventuels besoins en matière de consommation foncière (extensions, nouveau site de production, etc.). Deux entreprises ont répondu à ce courrier ;
- Au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet, des panneaux d'exposition présentant une synthèse des orientations d'aménagement et de développement de la commune seront mis en place en Mairie : cette exposition, réalisée par le bureau d'études GEOLITT a été proposée du 10 février 2016 au 10 juin 2016.

Il est proposé au conseil municipal de :

- confirmer que la concertation relative au projet de Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée conformément aux modalités fixées dans la délibération de prescription
- Tirer le bilan de la concertation prévue par la prescription
- Arrêter le projet de PLU tel qu'annexé à la présente, conformément à l'article L153-14, tel qu'il est annexé à la présente délibération
- Préciser que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :
 - o A M. le préfet du Morbihan
 - o A l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme
 - o Aux communes limitrophes et aux organismes qui ont demandé à être consultés
 - o A la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
 - o A l'autorité compétente en matière d'environnement conformément aux articles L. 121-12 et R 121-15 du code de l'urbanisme
 - o Aux présidents d'association agréée qui en feront la demande.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à 13 voix pour, 2 voix contre et 3 abstentions,

- **confirme que la concertation relative au projet de Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée conformément aux modalités fixées dans la délibération de prescription**
- **tire le bilan de la concertation prévue par la prescription**
- **arrête le projet de PLU tel qu'annexé à la présente, conformément à l'article L153-14, tel qu'il est annexé à la présente délibération**



Envoyé en préfecture le 01/07/2016

Reçu en préfecture le 01/07/2016

Affiché le 01.07.2016

ID : 056-215600966-20160629-DEL2016_05_03-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA

COMMUNE DE LANDAUL

- précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :
 - o à M. le Préfet du Morbihan
 - o à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme
 - o aux communes limitrophes et aux organismes qui ont demandé à être consultés
 - o à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
 - o à l'autorité compétente en matière d'environnement conformément aux articles L121-12 et R121-15 du code de l'urbanisme
 - o aux présidents d'association agréée qui en feront la demande.

Conformément à l'article R153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme est par ailleurs consultable en mairie aux heures d'ouverture au public, dans sa version papier.

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL,

A LANDAUL, LE 29 juin 2016

LE MAIRE, Serge CUVILLIER

VOTES : 13 pour

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte

- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes, Hôtel de Bizien, 3, contour de la Motte - CS44416 - 35004 Rennes Cedex, dans un délai de 2 mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication et/ou transmission.



Monsieur le Maire
Mairie, 1 place de la mairie
56690 LANDAUL

Dossier suivi par :
Service foncier et urbanisme
Tél : 02 97 46 32 03
Chef de service : Benoît CARTEAU
Conseiller spécialisé : Pierre TOULLEC

Objet : Commune de LANDAUL
Projet de PLU

Vannes le 11 septembre 2016

SIÈGE SOCIAL

Av. du Général Borgnis Desbordes
BP 398 - 56009 VANNES cedex

Tél. : 02 97 46 22 00

Fax : 02 97 46 22 23

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret : 185 600 012 00024
APE : 9411Z

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 6 juillet 2016, conformément aux termes des articles L153-16, 17 et R153-4 du code de l'Urbanisme, le dossier de projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 29 juin 2016.

Nous notons que le PLU arrêté va globalement dans le sens de la protection de l'espace agricole comme le préconise la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan. Ces orientations sont déclinées dans les documents graphiques et littéraires.

Le projet de PLU nous amène cependant à formuler les remarques suivantes concernant :

❖ Activité et espace agricole :

- La carte des sites d'exploitations agricoles, figurant page 24 du rapport de présentation, montre clairement qu'un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Cette carte de localisation des sites demande à être complétée en faisant figurer les périmètres sanitaires des bâtiments d'élevage et leurs annexes. Elle permettra de démontrer la prise en compte de ces périmètres dans l'élaboration des zones d'habitats. Elle permettra aussi d'apprécier le respect de la règle de réciprocité lors de l'instruction future des demandes d'autorisation d'urbanisme (Cu/PC). Seront notamment concernés les demandes de changement de destination, extension d'habitation, création d'annexes...

- Règlements littéraux :

Le règlement littéral n'explicite pas toujours le fait que les projets doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme. Nous vous demandons donc de supprimer le groupe de mots « directement liées et » dans l'introduction page 79, et de remplacer « activités » par « exploitations » dans le titre de l'article A2.2.

❖ Consommation de l'espace et équilibre du territoire :

Le rapport de présentation, page 111, précise que la consommation de surface prévue sur la prochaine décennie est de 23.5 ha. Cette prévision de consommation est à comparer à la précédente décennie avec 42 ha consommés. Au final l'effort réalisé est important.



Le rapport de présentation du PLU (page 164) fait apparaître l'évolution des surfaces entre le POS et le PLU. Cela montre la réduction d'une partie des zones U, la conversion de zones NA en zone U, une autre en zone AU et le solde maintenu en espace naturel ou agricole.

La carrière et extensions potentielles sont classées en Na. Une partie des parcelles au sein de ce périmètre sont exploitées en agriculture et classées à la PAC. Nous demandons un classement de l'ensemble du périmètre en zone agricole, qui respecte pleinement l'activité de la carrière, tout en reconnaissant l'activité agricole limitrophe, et permet d'envisager un retour en agriculture en fin d'exploitation.

❖ Gestion économe de l'espace :

Pour l'habitat :

Le PLU projette de réaliser 350 logements afin d'accueillir 550 personnes sur 15 ans (PADD page 3).

Le rapport de présentation (page 111) comporte une analyse complète de la capacité résiduelle d'accueil de logements en zone urbaine. Elle montre clairement un potentiel à mobiliser de 9.8 ha pour un potentiel de 195 logements.

Le projet identifie aussi 18 bâtiments (Rapport de présentation page 156) pouvant changer de destination en zone A ou N.

Concernant la mobilisation des logements vacants, le taux de logements vacants étant situé dans la moyenne départementale, aucune mesure particulière n'est envisagée pour le moment.

Au final le projet de PLU prévoit 350 logements sur un potentiel cumulé de 368 logements. La mobilisation de la capacité d'accueil résiduelle est véritablement engagée sur les 15 prochaines années.

Les extensions d'urbanisations de 7,7 ha sont prévues en continuités du bourg et du village.

L'extension d'urbanisation et la densification est prévue avec une densité minimale de 21 logements par ha. Un phasage de l'urbanisation a été intégré au dispositif.

Ce projet constitue donc pour nous un développement urbain cohérent et harmonieux qui respecte les espaces agricoles.

Pour les zones d'activités et zones de loisirs :

La zone d'activité (Ui) passe de 23 à 31.3 ha et la réserve d'extension future de zone d'activité (1AUi) est de 4.5 ha. L'extension de zone d'activité proposée est relativement importante. Elle est conforme au SCOT récemment approuvé.

Trois STECAL « activités » sont prévus pour permettre aux activités en place d'évoluer.

Le projet de PLU réalise une économie d'extension d'urbanisation et prend en compte pleinement l'agriculture. J'émet donc un avis favorable à votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Laurent KERLIR



MONSIEUR SERGE CUVILLIER
MAIRIE
PLACE DE LA MAIRIE
56690 LANDAUL

AURAY, le 28 septembre 2016

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis les pièces relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme arrêté par votre conseil municipal du 29 juin dernier et nous vous en remercions.

Dans ce document, nous avons noté avec satisfaction que vous avez choisi de conforter le commerce au centre-bourg et à Langonbrac'h en y définissant des périmètres de diversité commerciale. Par ailleurs, en matière de foncier économique, nous nous réjouissons que vous ayez inscrit une extension de près de 4 hectares sur la zone de la Gare, site reconnu d'intérêt communautaire par le SCOT du pays d'Auray.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la Délégation
d'Auray

Jean-François SERAZIN

P/O



REÇU LE
20 SEP. 2016

Direction départementale
des territoires et de la mer
du Morbihan

Service Économie Agricole

Affaire suivie par : Maryvonne TILLY
ou Hélène LANDA

Tél. : 02.97.68.21.45 ou 02.97.68.21.80
courriel : maryvonne.tilly@morbihan.gouv.fr
ou helene.landa@morbihan.gouv.fr

Vannes, le 16 SEP. 2016

Le préfet du Morbihan

à

Monsieur le maire de LANDAUL
Place de la mairie
56690 LANDAUL

Objet : commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a inscrit la mise en œuvre dans chaque département, d'une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) à compter du 1er août 2015.

Conformément aux articles L.153-17, L151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme, vous avez transmis, pour avis à la CDPENAF, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal de Landaul le 29 juin 2016, reçu dans mes services le 7 juillet 2016.

Celle-ci s'est réunie le 7 septembre 2016.

La commission a émis :

- **au titre du L153-17** du code de l'urbanisme, un **avis favorable sous réserve** de mettre la zone de la carrière et son extension en Aa et non Na et d'adapter le règlement en conséquence,
- **au titre du L151-12** du code de l'urbanisme pour le règlement dans les zones agricoles ou naturelles des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, un **avis favorable**,
- **au titre du L151-13** du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), un **avis favorable** pour les 4 STECAL zonés en Ni.

La CDPENAF émet ces avis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur, et notamment la loi littoral.

Cet avis est à joindre au dossier d'enquête publique.

Le préfet,



Raymond LE DEUN

Adresse : Place du général de Gaulle – BP 501 – 56019 Vannes Cedex
Standard : 02 97 54 84 00 – Courriel : prefecture@morbihan.gouv.fr

Accueil du public : du lundi au vendredi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30 ou sur rendez-vous
Site internet : www.morbihan.gouv.fr



PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale
des territoires et de la mer
du Morbihan

Service Urbanisme et Habitat
Unité Urbanisme Aménagement Ouest

Vannes, le **5 OCT. 2016**

Le préfet du Morbihan
à
Monsieur le Maire de Landaul
1 place de la mairie
56690 LANDAUL

Affaire suivie par : Gilbert Lemonnier
Tél. : 02 97 68 12 27
Mél : gilbert.lemonnier@morbihan.gouv.fr

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de LANDAUL

Réf : SUH/UAO/MB

Pièces jointes :

- un plan et un tableau des servitudes d'utilité publiques
- une liste et un plan des zones de protections archéologiques
- 1 extrait du règlement graphique concernant la loi littoral
- Guide sur la gestion des projets en zone inondable hors PPRi
- Guide d'application du R 111-2 du code de l'urbanisme
- cartographie des inondations connues (2 planches)

Vous m'avez transmis pour avis, le projet de PLU de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 29 juin 2016 et reçu dans mes services le 7 juillet 2016.

Le projet appelle les observations qui suivent.

I - Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document

A – Prise en compte de la loi littoral

Coupages d'urbanisation (article L 121- 22 du code de l'urbanisme)

Le document identifie des coupures d'urbanisation dans des zones agricoles qui permettent la réalisation de nouvelles constructions (Aa). Or, le SCoT du pays d'Auray, se conformant en cela aux dispositions de la loi « littoral », n'autorise dans ces coupures que des extensions mesurées des bâtiments agricoles existants, ce qui, de fait, interdit toute construction neuve.

Il conviendra d'adapter les règlements écrit et graphique en ce sens.

Extensions de l'urbanisation (articles L 121-8, 10 & 11 du code de l'urbanisme)

La zone d'activité de la gare, zonée Ui1 et Ui2, est destinée à recevoir des établissements professionnels à caractère industriel, artisanal ou de services dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations.

Une zone 1AU_i, objet d'une OAP (zone 3.07) et d'une déclaration de projet, est prévue en extension de cette zone de la gare.

Le rapport de présentation du PLU ne comporte pas d'élément de nature à justifier la qualification d'agglomération de cette zone d'activités au regard des dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme (l'extension d'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations ou villages).

Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques (articles L121-23, 24, 25 & 26 du code de l'urbanisme)

L'identification et la délimitation du périmètre des espaces devant être protégés au titre des articles L121-23, 24, 25 et 26 du code de l'urbanisme ont été réalisées par l'État et ont été notifiées par le préfet à la commune sur un plan au 1/10000, le 11 mai 1998.

Le rapport de présentation rappelle la réglementation (page 189) et identifie 292,4 ha sur le territoire de la commune. Le PLU intègre en plus une partie Natura 2000 située au nord de Langombrac'h.

Toutefois, il exclut deux « poches » situées à l'ouest de Langombrac'h qui sont aussi en Natura 2000.

Il conviendra de maintenir ces zones en espaces remarquables (voir plan ci-joint).

Aux termes d'une jurisprudence, constante en la matière, le document d'urbanisme doit couvrir l'ensemble du territoire de la commune y compris les espaces maritimes qui peuvent recevoir soit un zonage Nds (lorsqu'il existe une protection) ou un zonage N. ***Les espaces maritimes ne sont pas couverts dans le projet présenté.***

B – Prise en compte des risques

Outre un risque de submersion marine, il existe une cartographie annexée à l'Atlas des Zones Inondables du Loch et du Sal.

Or, ces plans et le guide d'application du R111-2 en zone inondable ne sont pas annexés au PLU.

Des événements d'inondations répétés sont recensés sur un moulin situé au Nord de la commune. Le secteur est classé en Na dans le PLU arrêté, et est affecté d'une trame définissant un secteur de limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de risque d'inondation. Toutefois, le règlement écrit ne fait aucune mention de l'indication d'un niveau de plancher neuf au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Les dispositions particulières relatives au risque de submersion marine n'ont pas été reprises dans le règlement des zones Aa.

II – Conseils et recommandations

Ces observations visent à vous permettre de compléter la justification et l'argumentaire relatifs aux orientations qui fondent le projet de territoire communal.

A – Prise en compte de la loi littoral

Coupure d'urbanisation (article L121-22 du code de l'urbanisme)

Le DOO du SCoT du Pays d'Auray identifie une grande coupure d'urbanisation entre Langombrac'h et le territoire de Locoal-Mendon. Celle-ci a bien été reprise en description littérale mais pas sur la carte du rapport de présentation (page 188).

En plus de cette coupure, deux autres coupures ont été identifiées littéralement (page 181), mais la carte de la page 188 ne les reprend pas et ne représente que celle entre le bourg et le lieu-dit Branzého.

Par ailleurs, des coupures d'urbanisation sont matérialisées le long de la limite Nord ainsi qu'au Nord Ouest de Landaul sans qu'elles ne soient mentionnées dans les documents.

Il n'y a pas de cohérence entre la représentation graphique et la description littérale faite dans le rapport de présentation.

B - Zones de présomption de prescription archéologique

Le rapport de présentation, pages 146 et 147, n'a pas repris la liste des zones de protections demandées au titre de l'archéologie (ZPPA) qui précise la nature de la zone demandée (niveaux 1 et 2).

C – Préservation des milieux

La trame verte et bleue (TVB)

Le dossier présente des éléments cartographiques exploitables à ce sujet sans, toutefois, exposer ***la méthodologie retenue pour délimiter les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et la matrice.***

En outre il est fait état des ruptures franches dues aux passages de la voie ferrée et de la route nationale, sans pour autant les intégrer dans la trame verte et bleue, alors même qu'il existe ***des boisements et haies à proximité de ces coupures.***

La prise en compte de la protection de la faune et de la flore

Les informations relatives à la flore et la faune ne reflètent que les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 alors qu'il existe d'autres espèces protégées à prendre en compte dans le cadre des projets de la collectivité ou des particuliers.

Ces données sont consultables en ligne sur le site du conservatoire botanique national de Brest et pourraient utilement être reprises dans le PLU.

Les dispositions concernant le système d'assainissement collectif des eaux usées

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif dont les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Mané Castel située sur son territoire. Le système de traitement des eaux usées fonctionne avec une station de type boues activées et lagunage de finition depuis 2004.

L'état des lieux à fin 2015, dénote un problème de surcharge hydraulique ainsi qu'une surcharge organique à prévoir à court terme.

La commune de Landaul atteindrait 2 700 habitants à l'horizon 2030 (+ 550 habitants par rapport à 2015) soit 345 logements à produire. Afin d'éviter des dysfonctionnements à terme au niveau de la station d'épuration de Mané Castel, AQTA a lancé une étude, avec plusieurs solutions, qui englobe également les communes de Landévant et de Locoal-Mendon dont le fonctionnement de leur station n'est pas satisfaisant.

L'annexe sanitaire relative aux réseaux d'eaux usées et aux zonages d'assainissement des eaux usées ne comporte pas toutes les notices techniques.

Les dispositions concernant l'assainissement des eaux pluviales

L'étude capacitaire réalisée en 2016 a permis de mettre en évidence de nombreux dysfonctionnements du réseau pour une pluie décennale.

Le règlement écrit ne comporte aucun élément sur la gestion des eaux pluviales, que ce soit à la zone à urbaniser ou à la parcelle en ce qui concerne les nouveaux secteurs à urbaniser.

D - Prise en considération du développement durable : les déplacements et l'Énergie

Le rapport de présentation décrit les infrastructures de déplacements et de transports et donne des informations sur les flux domicile-travail mais sans en tirer d'enseignements.

Par ailleurs, le PADD fixe des orientations relatives aux déplacements et à l'énergie.

Concernant les déplacements, les préconisations ***pourraient être plus affirmées par une carte des liaisons douces reliant les futures zones d'habitat*** (Kermabergal, rue du Menech, rue des chênes, le Ranneau, impasse du Penher et rue de la gare) ***aux principaux équipements de la commune, voire en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones à la réalisation effective ou programmée de ces cheminements.***

En matière d'énergie, le PADD rend obligatoire, pour toutes les opérations de constructions supérieures à 3 logements, l'intégration de dispositif utilisant des énergies renouvelables ou des dispositifs favorisant la consommation de ressources recyclables. ***Pour lui donner une force plus importante, cette disposition pourrait être reprise dans le règlement écrit (article U15) et dans les OAP.***

Les mesures affichées dans les différents documents du PLU en matière énergétique ou de déplacements contribueront à limiter le développement des émissions de gaz à effet de serre, mais ne pourront compenser à même hauteur, leur augmentation prévisible compte tenu notamment de l'éloignement des zones d'habitat futures non desservies par des cheminements doux et d'une faible prise en compte des problématiques énergétiques, hormis des orientations très générales.

E – Autres observations

Le règlement graphique

La surface concernant le projet d'extension de la carrière zonée en Na et située au Nord Est du bourg est déclarée à la politique agricole commune (PAC). Celle-ci est similaire à celles situées entre le bourg et la carrière classées en Aa. La différence de zonage n'est pas justifiée, d'autant plus que l'article 2 du règlement de la zone Aa permet l'ouverture et l'exploitation de carrières.

La représentation des espaces proches du rivage ne constitue pas un élément obligatoire du règlement graphique, dès lors qu'elle figure dans le rapport de présentation.

Les servitudes d'utilité publique

Les plans et la liste en pièces jointes seront substitués à ceux du dossier.

La numérisation des documents d'urbanisme

L'ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique fixe les modalités de la numérisation obligatoire au format CNIG et précise que les collectivités locales sont tenues de mettre en ligne leurs documents d'urbanisme après révision ou élaboration. Le GéoPortail de l'urbanisme, sur lequel les publications seront obligatoires au 1^{er} janvier 2020, permet dès à présent cette mise en ligne.

CONCLUSION

J'émet un **avis favorable** au projet de PLU, sous réserve que soient prises en compte avant approbation les remarques et justifications figurant au **I** du présent avis.

Par ailleurs, je vous recommande vivement de prendre en compte les éléments présentés au **II** de l'avis.

Le projet de PLU, accompagné de cet avis, pourra être soumis à enquête publique selon les modalités visées à l'article L 153-19 du code de l'urbanisme.

Le préfet



Raymond LE DEUN

ANNEXE

LISIBILITE DES DOCUMENTS

Le rapport de présentation

- En application de la loi du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire, la mention « ligne SNCF » sera remplacée par « *ligne ferroviaire* » ou « *voie ferrée* »
- Contrairement à ce qui est indiqué page 52 du rapport de présentation, la station de Landaul ne reçoit pas les effluents des communes de Camors et Pluvigner.
- Pages 156 à 162 : des bâtiments recensés en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination semblent avoir déjà changé de destination (n°3, n°4 et n°13), ont l'aspect de « ruines » (n°10) ou l'image est imprécise pour justifier l'usage actuel (n°11). Un tri sera donc effectué dans la liste des bâtiments recensés.

Le règlement écrit

Observations générales

- Les articles 2 des zones traversées par le chemin de fer doivent autoriser « *les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire* »
- Articles 4.4 : le règlement précise que les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du maître d'ouvrage. Toutefois, le réseau électrique est réalisé conformément au référentiel technique du gestionnaire du réseau qui a la responsabilité de la définition technique des travaux notamment entre la technique aérienne ou souterraine. L'article 23 A du cahier des charges de concession dispose que « pour les travaux dont le concessionnaire est maître d'ouvrage, le choix de la solution technique pour la desserte des usagers appartient au concessionnaire ». Et plus généralement l'article 1^{er} du cahier des charges de concession gère la concession à ses risques et périls et en est entièrement responsable.
- *Articles 11* : l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. ***Il serait souhaitable que les articles 11 des zones traversées par le chemin de fer prévoit la possibilité d'implanter une clôture de 2 mètres.***
Par ailleurs, une référence à l'article R111-27 serait plus lisible pour les généralités.
- Articles 11 et 13 : dans un souci de protection de la qualité de l'air extérieur, il est souhaitable de porter une attention particulière à l'implantation d'espèces fortement allergènes. Les articles 11 et 13 relatifs aux clôtures et aux plantations pourraient être complétés par la mention suivante : « *Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs* ».
- La loi ALUR a supprimé la possibilité de réglementer les articles 5 et 14 : il est suggéré aux articles 5 et 14 d'apporter la mention « *supprimé par la loi ALUR* » ce qui permet de maintenir le numéro de l'article pour assurer une cohérence dans la chronologie des articles du règlement.

Titre I : Dispositions générales

Page 6 paragraphe 2 : remplacer L441-1 par L421-4

Titre II - dispositions applicables aux zones urbaines

Zones UA et UB

- Page 25 : définir « *les architectures d'expression contemporaine* »

Zone UT

- Page 50 article Ut1 §2 : supprimer « *mobil-home* »

Titre IV - dispositions applicables aux zones agricoles

- Page 82 article A2-3 : l'admission de deux annexes sur une propriété sans règle de distance peut conduire à une dispersion de l'habitat (article L151-12 du code de l'urbanisme)

Titre V - dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Zones N

- Page 99 article N2-7 : l'admission de deux annexes sur une propriété sans règle de distance peut conduire à une dispersion de l'habitat (article L151-12 du code de l'urbanisme)

Zone Nds

- Pages 96 et 99 à 100 : renvoyer ce qui est admis par l'article R121-5 plutôt que lister les constructions autorisées.

Le règlement graphique

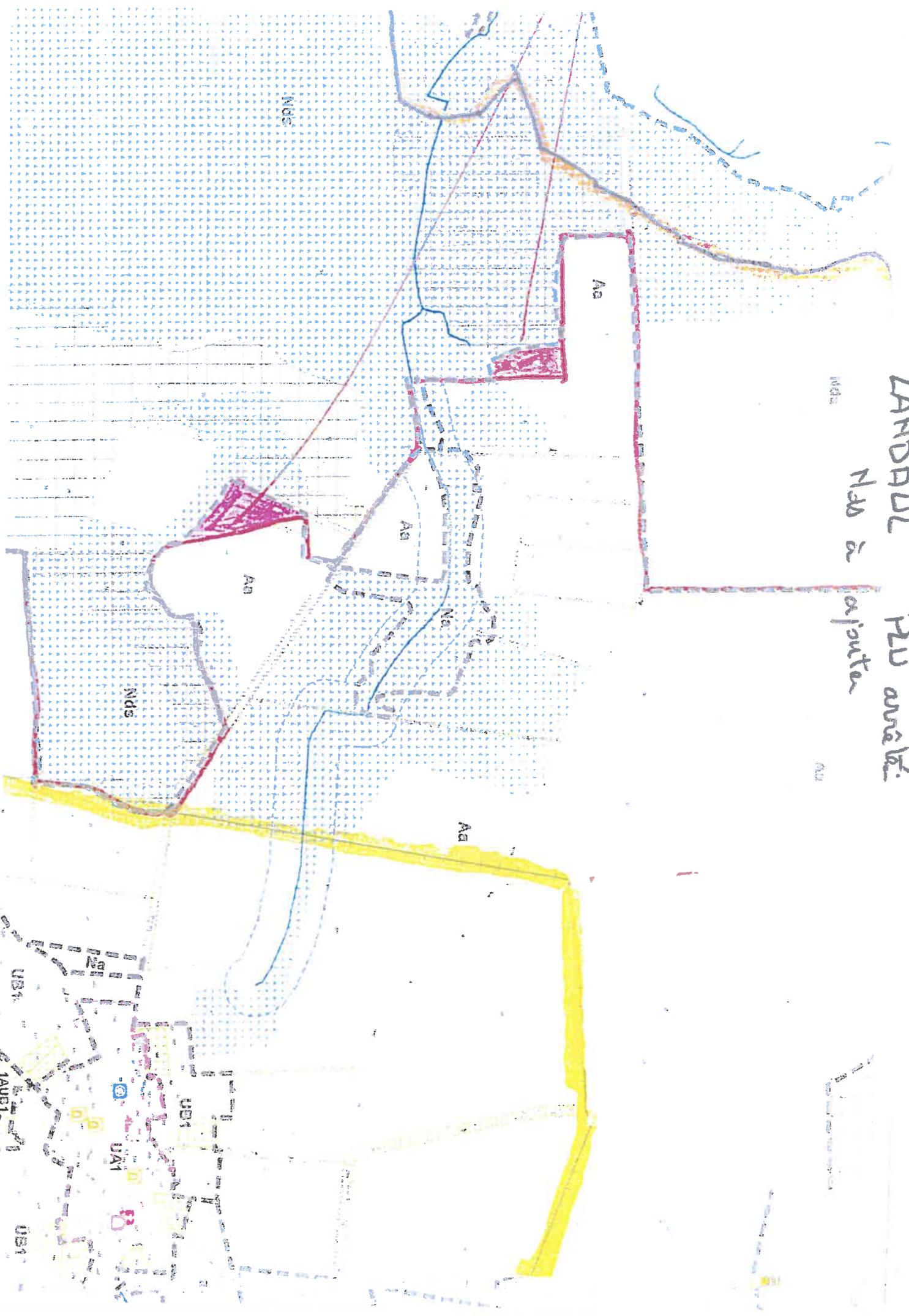
- Revoir les limites des zones afin qu'elles ne situent pas au milieu des emprises ferroviaires mais dans leurs limites latérales

- Pour plus de lisibilité, un code couleur par zone serait préférable. La lecture des zones du règlement graphique est notamment difficile à visualiser

- Au Nord Ouest de Langombrach, une petite zone ne comprend pas de zonage (à l'extrémité Ouest d'une zone NA)

LANDUL PLU ană ței

Nds și a jouta





LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLUS AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

**Service régional de
l'archéologie**

lundi 29 septembre 2014

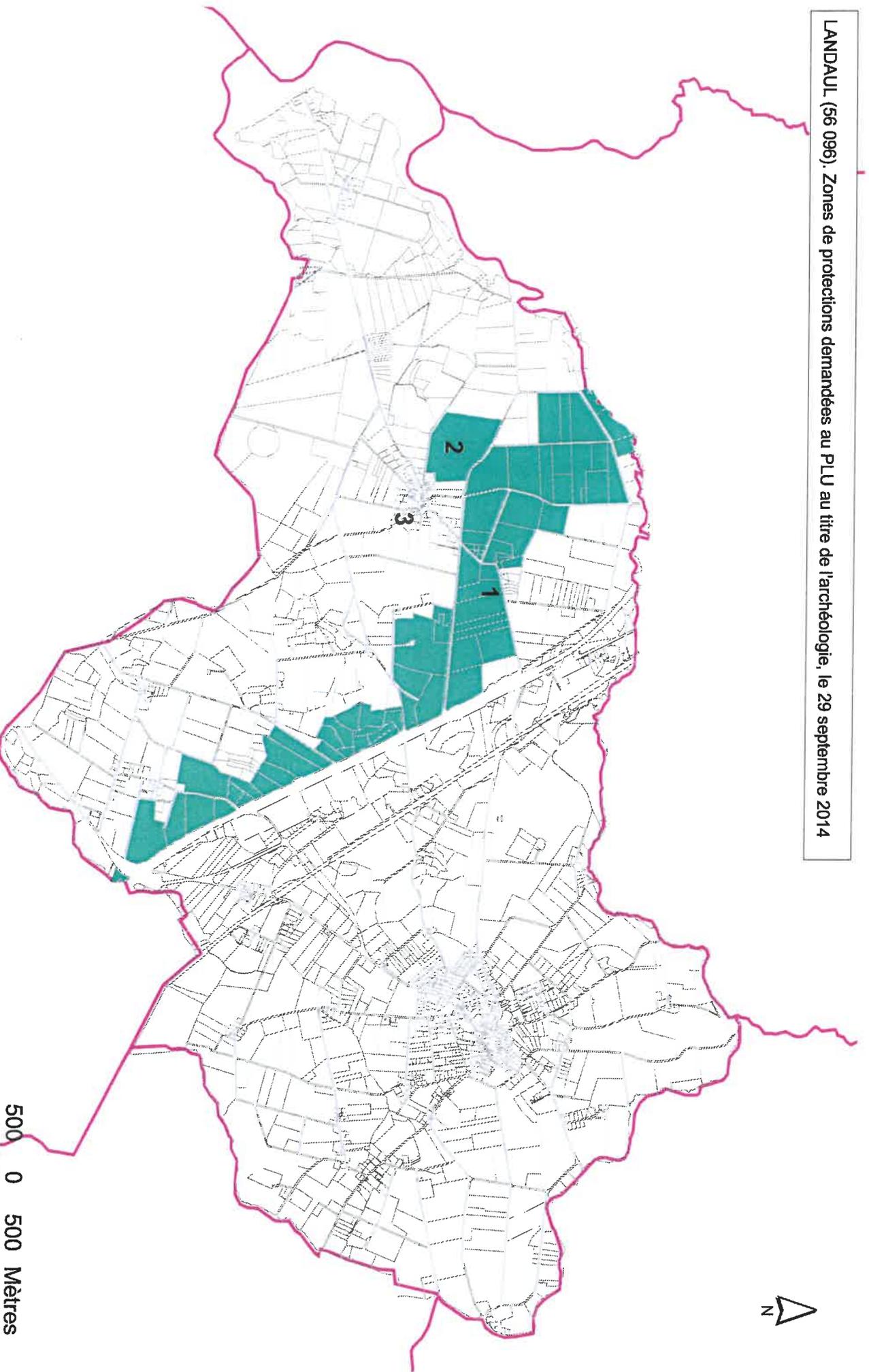
LANDAUL

| N° de Zone | Nature de la zone demandée | Parcelles | Identification de l'EA |
|------------|----------------------------|---|--|
| 1 | 1 | 2013:0H.663;0H.665;0H.667;0H.669;0H.671;0H.673;0H.81;ZB.11;ZB.12;ZB.13;ZB.14;ZB.15;ZB.16;ZB.19;ZB.20;ZB.21;ZB.22;ZB.23;ZB.25;ZB.27;ZB.50;ZB.51;ZC.100;ZC.101;ZC.102;ZC.103;ZC.104;ZC.106;ZC.203;ZC.205;ZC.216;ZC.234;ZC.244;ZC.306;ZC.307;ZC.340;ZC.341;ZC.37;ZC.42;ZC.43;ZC.44;ZC.99;ZD.194;ZD.201;ZD.202;ZD.207;ZD.211;ZD.228;ZD.24;ZD.26;ZD.28;ZD.29;ZD.290;ZD.34;ZD.76;ZD.81;ZD.91;ZD.92;ZN.107;ZN.68;ZN.70;ZN.72;ZN.88;ZN.99;ZO.39;ZO.40;ZO.41;ZO.42;ZO.43;ZO.46;ZO.47;ZO.48;ZO.81;ZO.82;ZO.83;ZO.86;ZO.87;ZO.88;ZO.89 | 14145 / 56 096 0003 / LANDAUL / ER GUISTENEN / MOULIN DE LA DEMI-VILLE / occupation / Gallo-romain 20712 / 56 096 0004 / LANDAUL / VOIE VANNES/QUIMPER / Section de Poullvent à Er Guistenen / route / Gallo-romain - Moyen-âge |
| 2 | 1 | 2013 : ZB.104 : ZB.28 | 22298 / 56 096 0005 / LANDAUL / LANGONBRACH / LANGONBRACH / Age du bronze - Age du fer |
| 3 | 2 | 2013 : ZD.132 + D.P. | 2790 / 56 096 0002 / LANDAUL / LANGONBRACH 2 / LANGONBRACH / Age du fer / stèle, stèle |

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

LANDAUL (56 096). Zones de protections demandées au PLU au titre de l'archéologie, le 29 septembre 2014



500 0 500 Mètres

COMMUNE DE LANDAUL
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
TABLEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

| Objet | Désignation | Référence législative et réglementaire en vigueur | Service public concerné | Référence au plan |
|---|--|--|--|--------------------------|
| <p>Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement</p> | <p>Canalisation publique d'eau et d'assainissement Concerne tout le territoire communal (pas de trame spécifique)</p> | <p>Articles L.152-1, L.152-2 et R.152-1 à R152-15 du Code rural et de la pêche maritime</p> | <p>DDTM/SENB 11 Bd de la Paix 56019 Vannes Cedex</p> | <p>A5</p> |
| <p>Servitude de protection des monuments historiques classée ou inscrits</p> | <p>1 - Lech de Langonbrach classé le 17/06/1942 2 - Eglise St Théau inscrit le 18/02/1925 3 - Chapelle de Tréavec inscrit le 08/05/1933 Brech 4 -Chapelle de Locmaria er Hoet inscrit le 24/04/1925 Landévant</p> | <p>Classement et conséquences Code du patrimoine art L.621-1 à L.621-22, L.621-29-1 à L.621-29-8, L.621-33 et art R.621-1 à R.621-52, R.621-69 à R.621-91 et R.621-97 Mesures d'inscription et conséquences Code du patrimoine art L.621-25 à L.621-29, L.621-29-1 à L.621-29-8, L621-33 et art R621-53 à R.621-68, R621-69 à R621-91 et R.621-97 Concernant l'adossement à classer et les PP (500m,PPA et PPM) Code du patrimoine art L621-30, L621-31 et art R621-92 à R.621-96</p> | <p>STAP / UDAP du Morbihan Petit Hôtel de Limur 31, rue Thiers 56000 Vannes</p> | <p>AC1</p> |
| <p>Servitude relative aux sites classés et inscrits</p> | <p>Site naturel-l'If et le Lech du Xerne Lech de Langombrac'h</p> | <p>Articles L. 341-1 à L. 341-15-1 et R. 341-1 et suivants du code de l'environnement.</p> | <p>STAP / UDAP du Morbihan Petit Hôtel de Limur 31, rue Thiers 56000 Vannes</p> | <p>AC2</p> |

| Objet | Désignation | Référence législative et réglementaire en vigueur | Service public concerné | Référence au plan |
|--|--|--|--|--------------------------|
| Service de passage des piétons sur le littoral | Littoral de la commune en bordure de la rivière d'Etel pas de servitude approuvée | Articles L 160-6 à L 160-8 et R 160-8 à R 160-33 du code de l'urbanisme | DDTM 56/SAMEL/ 1 Bd Adolphe Pierre 56324 Lorient Cedex | EL9 |
| Service relative aux interdictions d'accès grévant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération | RN 165 (pas de trame spécifique) | Articles L 122-2, L 151-3, L 151-2 du code de l'urbanisme | DIRO IST / DMOI Division Maîtrise d'Ouvrage Intermodale 22 rue du commerce BP 520 56019 Vannes Cedex | EL11 |
| Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz | Feder diam 150 Brech - Kervignac | Loi du 15 juin 1906 Loi n°46-628 du 8 avril 1946 Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 Décret n° 70-492 du 1 juin 1970 Décret n° 85-1108 du 15 octobre 1985 Loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 | GRDF Direction Territoriale du Morbihan 38 rue Georges Caldray BP 204 56006 Vannes Cedex | 13 |
| Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine | Réseau de distribution | Loi du 15 juin 1906 (art. 12 et 12 bis) modifiée Loi de finances du 13 Juillet 1925 (art.298) Loi n° 46-628 du 8 avril 1946 (art.35) modifiée Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 (art. 1 à 4) Décret n° 70-492 du 1 juin 1970 modifié. | ENEDIS - Service DT DICT 64, boulevard Voltaire BP 90937 35009 RENNES Cedex | 14 |

| Objet | Désignation | Référence législative et réglementaire en vigueur | Service public concerné | Référence au plan |
|--|---|--|--|--------------------------|
| Servitude instituée au voisinage des cimetières | Cimetière | Articles L 2223-5 et R 2223-7 du code général des collectivités territoriales Article R 425-13 du code de l'urbanisme | Commune | INT1 |
| Servitude de protection des équipements sportifs | Installations sportives | Articles L 312-3 et R 312-6 du code du sport | Commune | JS1 |
| Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles | Liaison hertzienne Monterblanc - Ploëmeur H: maxi 50m NGF | Articles L.54 à L.56-1 du code des postes et des communications électroniques Article L.5113-1 du code de la défense Articles R.21 à R.26 et R.39 du code des postes et des communications électroniques | ORANGE (télécommunication civile) UPR OUEST/ETU/ETFH 11, avenue Miossec 29334 Quimper Cedex | PT2 |
| Servitude attachée aux réseaux de télécommunication | Artère F 202-2 Auray - Lorient | L 45-9, L 48 et R 20-55 0 R 20-62 du code des postes et des communications électroniques | ORANGE UPR OUEST 50 rue de Redon CS 64445 35044 Rennes Cedex | PT3 |
| Servitudes relatives aux voies ferrées | Ligne n° 470000 de Savenay à Landerneau | Loi du 15 juillet 1845 Code de la voie routière : L 123-6 et R 123-3 L 114-1 à L 114-6 R 131-1 et s. ainsi que R 141-1 et suivants | SNCF - Immobilier Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest 15 bd de Stalingrad 44000 Nantes | T1 |
| Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement | Concerne tout le territoire communal (pas de trame spécifique) | Code de l'Aviation Civile :Articles R 214-1 et D 244-1 à D 244-4(Articles L 126-1 et R 126-1 du Code de l'Urbanisme)Arrêté et circulaire du 20-07-1990 | DGAC Service National d'Ingénierie Aéroportuaire - Pôle de Nantes Zone aéroportuaire CS 14321 44343 BOUGUENAIS cedex | T7 |

Données fournies par les gestionnaires
Document approuvé le



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : Alain JACQUET
Téléphone : 02 41 87 33 36
Courriel : a.jacquet@inao.gouv.fr

N/Réf : AJ/AB - 08-2016

Objet : PLU LANDAUL

datia
05 AOUT 2016

Monsieur Serge CUVILLIER
Maire

1 Place de la Mairie
56690 LANDAUL

Nantes, le 4 Aout 2016.

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 5 juillet dernier, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le Projet d'élaboration du PLU de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2016.

La commune de Landaul est située dans l'aire géographique de l'Indication Géographique (IG) « Whisky de Bretagne », « Eau-de-Vie de Cidre de Bretagne » et « Pommeau de Bretagne ».

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne » et « Volailles de Bretagne ».

Toutefois, après examen du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des IG et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Directeur et par délégation
La Déléguée Territoriale Adjointe,

Emilie LEVEAU-VIGNAL

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE DE L'OUEST
15, Boulevard de Stalingrad - 44 000 NANTES
Tél. : (33) 2 40 08 16 28

27 JUL. 2016

Didia



Nantes, le 22 JUL. 2016

Monsieur Serge CUVILLIER
Maire
Mairie
1 Place de la Mairie
56690 LANDAUL

N/Réf : 1607D074PVL-SG-RMD
Affaire suivie par Sylvain GOUTTENEGRE
sylvain.gouttenegre@reseau.sncf.fr

Objet : Révision du plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 8 juillet 2016, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Morbihan m'a informé de la révision de votre Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, je vous adresse en pièce jointe une copie de la réponse adressée aux services de l'Etat.

Afin de suivre au mieux cette procédure, je vous remercie de bien vouloir m'associer à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Landaul avec la participation aux réunions des Personnes Publiques Associées préalablement à l'arrêt du projet.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Responsable du Pôle Valorisation et Logements

Sylvain GOUTTENEGRE

Copie : courrier adressé à la DDTM du Morbihan



Copie

Nantes, le 22 JUIL. 2016

Monsieur Patrice BARRUOL
Directeur
Direction Départementale des Territoires
8 Rue du Commerce
BP 520
56019 VANNES cedex

A l'attention de Monsieur VAZEILLES

N/Réf : 1607D073PVL-SG-RMD

Affaire suivie par Sylvain Gouttenegre
sylvain.gouttenegre@reseau.sncf.fr

Objet :Elaboration du PLU de Landaul.

Monsieur le Directeur,

Par courrier daté du 8 juillet 2016, vous m'avez informé de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landaul et je vous en remercie.

Je vous prie de trouver ci-dessous les informations à transmettre au maire :

Le rapport de présentation :

L'Etablissement public dénommé Société Nationale des Chemins de Fer Français a pris le nom de SNCF Mobilités le 1^{er} janvier 2015, conformément à la loi du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire. De ce fait, je vous demande de bien vouloir porter une attention particulière à l'appellation des voies ferrées notamment pour les cartographies, en évitant la mention 'ligne SNCF, pour une appellation plus générique du type « ligne ferroviaire » ou « voie ferrée ».

Le plan de zonage et le règlement :

Le plan de zonage :

Conformément à la loi SRU et à l'abrogation le 10 novembre 2004 de la circulaire DAU-DTT N°90-20 du 5 mars 1990 prônant l'instauration d'un zonage ferroviaire spécifique, je vous demande de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé.

Les limites de zones :

Concernant les limites de zones, notamment dans les secteurs de pleine voie, il serait souhaitable que celles-ci ne soient pas réalisées au milieu des emprises ferroviaires, mais plutôt dans leurs limites latérales, et ce afin de ne pas multiplier les règles d'urbanisme pour des secteurs aux caractéristiques identiques.

Le règlement :

L'article 2 :

L'article 2 du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention : « *sont autorisés, les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire* »

L'article 6 :

La loi du 15 juillet 1845 impose un recul minimum des constructions de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque-soit la position de la limite réelle. Si la municipalité fait le choix d'imposer un recul supérieur par rapport à l'alignement (limite réelle) des emprises publiques, celui-ci doit résulter, pour les terrains bordant le chemin de fer, d'une volonté politique, mais n'est pas imposé par la présence de la voie ferrée.

L'article 11 :

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. Il serait donc souhaitable que l'article 11 de la totalité des zones concernées par le chemin de fer prévienne la possibilité d'implanter une clôture de 2 mètres.

Les servitudes d'utilité publique :

La commune de Landaul est traversée par la ligne 470000 de Savenay à Landerneau.

Le tableau de synthèse :

Les coordonnées du service gestionnaire de la servitude T1, indiquées ci-dessous, doivent être reprises dans un tableau de synthèse situé en préface de la liste des fiches relatives aux différentes servitudes :

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest
15 Boulevard Stalingrad
44000 NANTES

La fiche T1 :

Les servitudes d'utilité publique s'appliquant le long du domaine ferroviaire doivent être mentionnées dans la fiche T1 dont vous trouverez un exemplaire, avec sa notice explicative, en annexe. Ce document reprend les mesures édictées par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, et doit, pour être opposable aux tiers, être intégré dans le PLU.

Le plan de servitudes :

Les terrains du chemin de fer devront apparaître sur le plan de servitudes sous une trame spécifique conforme à l'article A126-1 du Code de l'Urbanisme, en précisant qu'il s'agit d'une zone d'emprise ferroviaire.

T1  Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.

Les projets :

La commune de Landaul ne fait pas actuellement l'objet de projet.

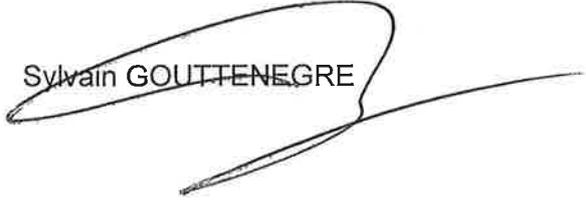
Les modalités de participation de l'Etat à l'association :

Je vous demande de bien vouloir me rendre destinataire d'un exemplaire du dossier arrêté préalablement à son approbation.

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Responsable du Pôle Valorisation et Logement

Sylvain GOUTTENEGRE





**DIRECTION GENERALE
DES INFRASTRUCTURES
ET DE L'AMENAGEMENT**

DIRECTION DES ROUTES

Service Exploitation et Sécurité Routière

Dossier suivi par :
M. Bertrand LE FORMAL – 02 97 69 50 20
mail : bertrand.leformal@morbihan.fr
fax : 02 97 69 50 25

07 SEP. 2016

Mr drc

Vannes, le 26 Août 2016

**Monsieur Serge CUVILLIER
Maire de LANDAUL
Mairie
Place de la Mairie
56690 LANDAUL**

Objet : Elaboration du P.L.U

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 5 Juillet 2016, vous m'avez transmis le projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et je vous en remercie.

Ce projet appelle l'observation suivante de la part du conseil départemental :
En zones naturelles, la marge de recul à respecter par rapport à l'axe de la RD19 est de 35m.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL
*Pour le président du conseil départemental
et par délégation,
Le directeur des routes*


Xavier DOMANIECKI



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la Mission régionale
d'autorité environnementale de BRETAGNE
sur projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Landaul (56)**

n°MRAe 2016-004475

La MRAe Bretagne n'a formulé aucune observation, à l'issue du délai de trois mois qui lui était imparti, concernant le dossier mentionné ci-dessus, reçu le 10/10/2016.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site Internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 23 janvier 2017
La Présidente de la MRAe de la région Bretagne

Françoise GADBIN

REÇU LE

14 OCT. 2016

268

Direction générale des services
Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité
Service Connaissance, Observation,
Planification et Prospective
Personne chargée du dossier : *Arnaud Degouys*
Fonction : Chargé de l'aménagement de l'espace
et de la stratégie foncière
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Serge CUVILLIER
Maire de Landaul
1 place de la Mairie
56690 LANDAUL

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : 169004/DIRAM/SCOPP/AD

Rennes, le 11 OCT. 2016

Objet : Arrêt du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que j'ai bien réceptionné les éléments concernant votre dossier d'arrêt du PLU du 07/07/16 et je vous en remercie.

La Bretagne connaît aujourd'hui une croissance démographique remarquable. Cette dynamique est un indicateur fort de l'attractivité et de la vitalité de notre région, qui place la problématique de la gestion du foncier et de ses usages au cœur des préoccupations de l'ensemble des acteurs du territoire. Elle constitue également un défi majeur en matière d'habitat, d'équipements, d'emplois, d'accessibilité et de formation.

Devant l'importance de ce défi, et dans une perspective de responsabilité partagée sur l'aménagement du territoire breton, la Région considère les documents de planification et de programmation comme une réponse stratégique de premier ordre, dont la qualité doit garantir la cohésion et l'aménagement durable de la Bretagne. Parce que les enjeux de l'aménagement se jouent aujourd'hui à l'échelle du territoire vécu et du bassin de vie, la Région encourage la couverture progressive de l'ensemble du territoire par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle du Pays, et par un Plan Local d'Urbanisme et un Programme Local de l'Habitat à l'échelle intercommunale.

La Région est très attentive à l'élaboration des documents de planification, qui doivent permettre aux acteurs du territoire de créer une dynamique collective et d'élaborer un projet de territoire de qualité, dans le cadre d'une concertation locale forte.

Pour répondre à l'attente des territoires, soucieux de disposer d'éléments sur les politiques régionales, le site internet de la Région Bretagne met à disposition les publications et les orientations relatives à la stratégie foncière régionale et aux politiques régionales d'aménagement durable (www.bretagne.bzh, rubrique les politiques/territoires/aménager durablement l'espace). Parmi ces publications, la contribution initiale de la Région aux SCOT de Bretagne synthétise ainsi les préconisations régionales en matière de planification territoriale, à l'échelle des bassins de vie. Dans le cadre de la procédure que vous menez actuellement, je vous invite à prendre connaissance de ces orientations qui pourront, je l'espère, apporter des éléments utiles à votre réflexion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

La cheffe du service connaissance, observation,
planification et prospective



Catherine GUEGUEN

Observations du SMRE - PLU LANDAUL – octobre 2016

Remarques générales

→ Enjeux du territoire et Bassins versants de la commune : Les enjeux « Eau & Milieux aquatiques » du territoire sont présentés de manière plutôt confuse et peu mis en exergue – Erreur sur le bassin versant concernant la commune de LANDAUL, elle se trouve sur le bassin versant de la Ria d'Étel et non pas sur ceux des rivières du Loc'h, du Sal, de Crac'h et de Saint Philibert.

→ Lien problématiques urbaines / qualité de l'eau et des milieux : Les thématiques "eaux pluviales", "gestion des espaces verts urbains" ou "imperméabilisation" ne semblent mises en lien que ponctuellement ou de manière ténue avec les problématiques de qualité d'eau et des milieux naturels
-> En particulier : risque de contamination de l'eau et des coquillages en bactéries-virus (microbiologie) ou en micropolluants (métaux lourds, hydrocarbures...) par les eaux pluviales, hausse de la « charge » polluante des eaux pluviales ruisselant avec l'imperméabilisation...

→ Notion solidarité bassin versant ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de « cultures marines à terre ou en mer » sur la commune de Landaul que le risque de contamination de ces derniers en aval est absent pour autant (contamination potentiellement existante dès lors que les écoulements parviennent directement ou indirectement dans la Ria d'Étel) ...

Thématique Eaux Pluviales

→ Remarque générale : le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP) a été conduit dans le cadre d'une opération collective lancée à l'échelle du bassin versant de la Ria d'Étel, via le Syndicat Mixte de la Ria d'Étel, qui a accompagné la commune dans la démarche : points préalables au lancement du schéma, élaboration du cahier des charges (commun à l'échelle du bassin versant), appui technique et suivi du bureau d'études, cadrage des données restituées, etc.

OAP :

→ Pages 14 & 17, ajouter dans la ligne réseau que « *l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés* ».

→ Proposition de mettre au sein des différents tableaux caractérisant les zones des projets de quartiers et/ou de zones d'activités : « *Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)* » dans la ligne RESEAUX.

PADD :

→ Page 9 point 4.1, proposition d'ajouter : « (notamment lors de la réalisation d'aménagement de gestion des eaux pluviales) » à la suite de la phrase : Améliorer la qualité paysagère des opérations d'aménagement.

→ Page 14 point 6.3, proposition d'ajouter un point sur le volet qualitatif des eaux pluviales et d'indiquer qu'un zonage eaux pluviales, réalisé en parallèle au PLU, règlera la gestion des eaux pluviales.



Règlement écrit :

→ Dans chaque règlement applicable aux différentes zones, modifier la première phrase du point « **3. Assainissement des eaux pluviales** ». Proposition de modification : *Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du règlement du zonage des eaux pluviales.*

→ ajouter un point sur le volet qualitatif des eaux pluviales dans le règlement du PLU (cf notice de zonage eaux pluviales), notamment en zone 1Aui, Ui et pour les zones de stationnement.

Note sanitaire et pages 212 à 215 du rapport de présentation :

→ actualiser les légendes concernant le zonage des eaux pluviales. En effet les légendes des cartes ne sont pas correctes, des différences (1AUB1 à retirer et Ni à mettre en gestion à la zone sur la carte) sont présentes entre les échelles d'application dans le texte (page 16 de l'annexe sanitaire) et sur la légende de la carte du zonage (information transmise également au bureau d'études SCE en charge du dossier eaux pluviales).

Rapport de présentation :

| Hydrographie | |
|--|---|
| | Cours d'eau |
| | Zones Humides |
| Assainissement pluvial | |
| Type d'écoulement | |
| | Canalisation |
| | Fossé |
| | Ruissellement naturel |
| | Bassins de régulation existants |
| | exutoires |
| | Emplacements réservés pour l'assainissement pluvial |
| Prescription de gestion des eaux pluviales | |
| Gestion à la parcelle | |
| | UA |
| | UA1 |
| | UB |
| | UB1 |
| Gestion à la zone | |
| | 1AUB |
| | 1AUB1 |
| | 1AUL |
| | 1AUi |
| | 2AUB |
| | UL |
| | Ui1 |
| | Ui2 |
| | Ut1 |
| | Ut2 |
| Prescription de gestion des eaux pluviales | |
| Zones non concernées | |
| | Aa |
| | Na |
| | Nds |
| | Ni |

Tableau 1 : Echelle d'application de la gestion des eaux pluviales

| Nomenclature PLU | Echelle d'application |
|------------------|-----------------------|
| UA | Parcelle |
| UA1 | |
| UB | |
| UB1 | |
| UL | Zone |
| Ui1 | |
| Ui2 | |
| Ut1 | |
| Ut2 | |
| 1AUB | |
| 1AUi | |
| 1AUL | |
| 2AUB | Non concerné |
| Aa | |
| Na | |
| Nds | |
| Ni | Zone |

SCE (Jun 2016)

- Bas de la page 55 : replacer la phrase « *Enfin, le Syndicat Mixte Ria d'Étel a confié au bureau d'études SCE la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales* » par : *le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial a été conduit dans le cadre d'une opération collective lancée à l'échelle du bassin versant de la Ria d'Étel, via le Syndicat Mixte de la Ria d'Étel, qui a accompagné la commune dans la démarche : points préalables au lancement du schéma, élaboration du cahier des charges (commun à l'échelle du bassin versant), appui technique et suivi du bureau d'études, cadrage des données restituées, etc. Dans ce cadre la réalisation d'un zonage des eaux pluviales et d'un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial sur la commune de Landaul a été confié au bureau d'études SCE.*
- Bas de la page 55 : répétition après infrastructures de type de bassin : *Rue de la Gare, mise en charge du réseau en influence aval à cause de la topographie du bassin.*
- Dans la partie 5. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES une note sur les risques de pollutions en lien avec le ruissellement des eaux pluviales, lien avec zonage et schéma directeur, serait intéressante.
- Page 99 : Dans pollutions et nuisances : mettre une ligne sur la thématique eaux pluviales
- Page 118 : Proposition d'intégrer également *les aménagements de gestion des eaux pluviales dans l'amélioration de la prise en compte de l'aspect paysager.*

- Page 120 : Dans le paragraphe « *En vue de diminuer les risques de pollution de la ressource en eau, les nouvelles constructions seront toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif ou sur des secteurs aptes à l'assainissement autonome. La commune a donc lancé la réalisation d'une étude de zonage d'assainissement et un schéma directeur des eaux pluviales* » il semble avoir une confusion entre les eaux usées et le zonage d'assainissement et le schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales. Pour éviter toute confusion nous proposons : *En vue de diminuer les risques de pollution de la ressource en eau, les nouvelles constructions, concernant les eaux usées, seront toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif ou sur des secteurs aptes à l'assainissement autonome. De plus, la commune a lancé une étude de zonage d'assainissement et un Schéma Directeur d'Aménagement des eaux Pluviales afin de diminuer les risques de pollution, en privilégiant notamment l'infiltration des eaux pluviales et en créant des bassins de rétention.*
- Page 146 : Il est indiqué dans le tableau que le bénéficiaire des emplacement réservés 12 et 13 (création d'un bassin de rétention) est AQTA, or la compétence eaux pluviales est communale. Des différences de localisation entre les emplacements réservés au sein du zonage eaux pluviales et la carte du PLU existent :
 - Le bassin de rétention indiqué par la zone d'emplacement réservée n°13 n'est plus d'actualité (emplacement nouveau à l'Est du cimetière en zone UL)
 - Le bassin de rétention indiqué par la zone d'emplacement réservée n°12 est plus grand sur le zonage eaux pluviales que sur le zonage PLU (sur le zonage eaux pluviales il se trouve au Sud des parcelles n° ZI453 et ZI23)
 - Concernant l'emplacement réservé 5, il est également indiqué comme zone de bassin rétention eaux pluviales au sein du zonage eaux pluviales.
- Page 170 I.1 : cette rubrique concerne uniquement l'eau potable (les eaux usées et pluviales semblent ne pas être concernées par cette rubrique).
- Page 170 I.2 : modification proposée dans la phrase « *il est notamment demandé de compenser l'augmentation du ruissellement induite par les imperméabilisations de sols des futurs aménagements, en privilégiant une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration si possible et d'intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...) par la mise en œuvre de techniques alternatives* » – Proposition d'ajouter en plus un point très synthétique sur le règlement général du zonage eaux pluviales.
- Page 172 I.5 : nous proposons d'ajouter que la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales peut permettre une meilleure compréhension du cycle de l'eau.
- Page 202 : 1.1.3 : Indiquer que la mise en œuvre du SDAP et du règlement du zonage eaux pluviales permettront de compenser les augmentations des surfaces imperméabilisées.
- Page 212 : Proposition d'ajout au premier paragraphe : « *Les eaux pluviales de toutes opérations d'urbanisme (à partir de 40m²) seront totalement gérées à la parcelle ou zone par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés* ».
- Page 213 : Actualiser la localisation d'un des bassins de rétention : *pas rue du stade mais à l'Est du cimetière rue du Parco.*
- Page 243 : Remplacer le Syndicat Mixte de la Ria d'Étel a confié au bureau d'études SCE la réalisation d'un SDAP sur la commune de Landaul par *Un schéma directeur et un zonage des eaux pluviales sont réalisés en parallèle du PLU par le bureau d'étude SCE, afin notamment de diminuer les risques de pollution et d'inondation par les réseaux.*

- défaut et précaution, d'où cette évolution, où les anciennes zones « D » sont devenues des zones « non classées »...)
- Haut de la page 54 : *De plus, AQTA étudie l'extension des 2 systèmes d'assainissement des stations d'épuration de Landaul et de Loccoal-Mendon car les rejets sont effectués dans le même milieu récepteur.* Ce paragraphe semble peut explicite, il est difficile de comprendre l'évolution de la STEP et de la localisation du rejet, **se rapprocher d'AQTA pour cette thématique**
 - Bas de la page 168 : Contribution à l'atteinte d'une bonne qualité des eaux maritime pour des activités maritimes pérennisées : Landaul étant une commune littorale, n'est-elle pas concernée? Notamment sur la qualité des eaux (volet eaux pluviales, eaux usées ...) – dynamique de bassin versant + un peu de pêche à pied de loisir sur le secteur.
 - Page 176 : « *Le périmètre du SAGE concerne les bassins versants des rivières du Loc'h, du Sal, de Crac'h et de Saint Philibert.* » et tout ce qui suit p 177 et 178, ne font référence qu'au territoire d'intervention opérationnelle du Syndicat mixte du Loc'h et Sal... alors que LANDAUL est à 100% sur le bassin versant de la Ria d'Étel (territoire SAGE Golfe du Morbihan & Ria d'Étel). CF -> **Voir document joint « PROJET TERRITORIAL 2015-2019 - Contexte & Programmes Généraux »**
 - -> **Remplacer** « *Le périmètre du SAGE concerne les bassins versants des rivières du Loc'h, du Sal, de Crac'h et de Saint Philibert* » par « *Le périmètre du SAGE comprend les bassins versants de la Ria d'Étel, du Golfe du Morbihan (Loc'h, Sal...) et de la Rivière de Crac'h, et divers autres bassins versants côtiers océaniques plus restreints* »
 - -> Replacer le contexte et les enjeux sur Landaul, eu égard au fait que la commune est située sur le bassin versant de la Ria d'Étel.
 - Page 200 : la Ria d'Étel concentre la totalité des cours d'eau de la commune de Landaul
 - Page 203 : En remplacement de « *des rejets d'eau qui dégraderont la qualité des milieux : eaux usées et eaux pluviales ;* » nous proposons : *Des rejets supplémentaires d'eaux pouvant dégrader la qualité des cours d'eau et milieux annexes via notamment les produits phytosanitaires, les bactérie-virus, les matières organiques ...*
 - Page 211 : Dans le second paragraphe ajouter, eu égard à l'importance de l'enjeu "microbiologie" sur le territoire, (huiles, hydrocarbures, **bactéries-virus**, métaux lourds, produits phytosanitaires
 - Page 211 : indiquer que le transfert des eaux usées est réalisé sur Demi-Ville car la capacité d'acceptabilité de ce cours d'eau est plus importante que celle de Kerlino (étude d'acceptabilité réalisée), **se rapprocher d'AQTA**
 - Page 242 :
 - o Actualiser info sur qualité de la Demi-Ville (voir informations ci-dessus)
 - o Ajouter que l'état écologique de la masse d'eau de transition « Rivière d'Étel » est moyen
 - o de A (consommation et commercialisation directes possibles pour les gastéropodes, échinodermes et tuniciers) à B (passage en bassin de décontamination et cuisson recommandée pour les bivalves fousseurs et non fousseurs).

Thématique Zones Humides / Cours d'eau

Remarques générales :

-> **Les inventaires des cours d'eau et des zones humides ont été réalisés concomitamment sur LANDAUL.** Ces inventaires ont été conduits dans le cadre d'une opération collective lancée à l'échelle du bassin versant de la Ria d'Étel, via le Syndicat Mixte de la Ria d'Étel, qui a accompagné la



commune dans la démarche : points préalables, élaboration du cahier des charges (commun à l'échelle du bassin versant), appui technique et suivi du bureau d'études, participation aux réunions du groupe de pilotage, cadrage de la démarche et des données restituées, etc.

Dans le cadre de la méthodologie de ces inventaires, il paraît opportun et important d'ajouter dans le rapport de présentation que :

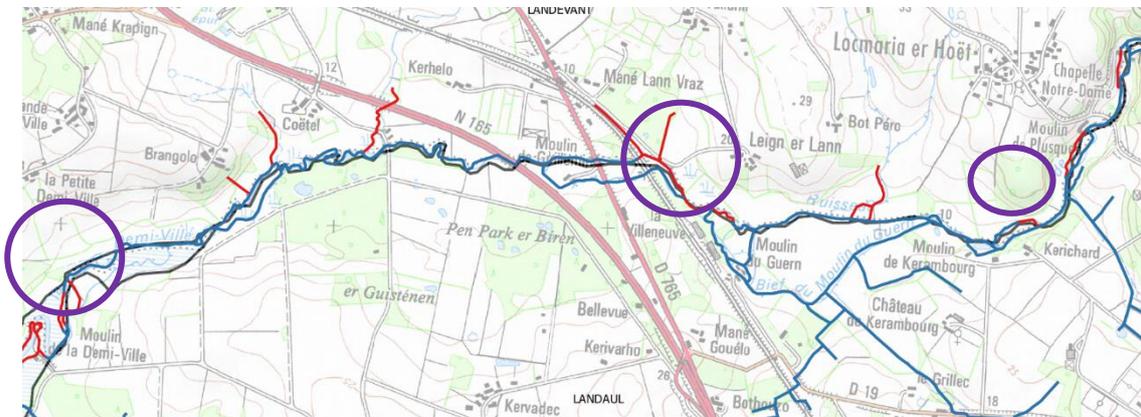
- un groupe de pilotage communal, représentant d'une diversité d'acteurs, a été mis en place pour leur suivi
- les inventaires zones humides et cours d'eau ont été conduits en concomitance
- une consultation publique s'est déroulée à l'issue des inventaires, avec retours terrains en cas de contestation, voire saisine police de l'eau sur les quelques cas où un désaccord persistait après retour terrain
- les inventaires ont fait l'objet d'une validation en conseil municipal à l'issue de la démarche

Rapport de présentation :

- Page 56 : total de ZH sur la commune de 608.3ha (cf délibération du conseil municipal) et non pas 606ha. A la page 235 il est indiqué 603.2ha. Modifier également page 243.
- Ajouter un point réglementaire sur le SDAGE : -> Proposition : **Eu égard notamment à la disposition 8A-1 du SDAGE Loire Bretagne 2010-2015, la réalisation des inventaires de zones humides est demandée, au minimum lors de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le SDAGE indique à cet effet que les zones humides identifiées doivent être reprises dans les documents d'urbanisme en leur associant le niveau de protection adéquat.**

Cartographie :

- un document en annexe (Remarques sur les zones humides de LANDAUL) présente les différences relevées par le SMRE entre l'inventaire des zones humides de 2013 et celui présent au sein du zonage PLU.
- quelques différences entre l'inventaire cours d'eau réalisé sur la commune de LANDAUL et ceux présents au sein du zonage sont présentes en limites de communes avec Landévant (CF traits rouges dans les secteurs entourés en violet ci-dessous).



Thématique Phytosanitaires / Pesticides

OAP

- page 7 paragraphe 2.8, mais aussi page 9 paragraphe 3.4, pour conforter la démarche de réduction de la pollution de l'eau, mais aussi de l'air et du sol, ajouter : **limiter le recours aux produits phytosanitaires en prenant en compte les contraintes d'entretien des espaces verts dès l'origine des nouveaux projets d'aménagement**

Thématiques Milieux naturels (autres qu'aquatiques), bocages et éléments boisés

Rapport de présentation :

- Page 60 : Nous proposons de préciser l'intérêt du bocage : Rôle brise vent (culture, bétail), source de biodiversité (refuge, zone de reproduction, corridor), élément paysage et rôle hydraulique avec notamment une limitation du transfert des polluants (phytosanitaires, phosphore, bactérie-virus et matières organiques),
- Page 65 : Il semblerait que l'opérateur du site Natura 2000 concernant la commune ne soit pas précisé, proposition d'ajout indiquant que : **Le Syndicat mixte de la Ria d'Étel est l'opérateur local en charge de la gestion du site "Ria d'Étel"**

Autres thématiques

Rapport de présentation :

- Page 8 : *La commune de Landaul fait partie [...] Ajouter : La commune de Landaul est incluse dans le périmètre du Sage Golfe du Morbihan ria d'Étel qui est en cours d'élaboration. Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) constitue la stratégie locale et collective d'aménagement et de gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle d'un bassin versant.*
- Page 210 : il est indiqué une population de 2700 habitants sur Landaul, mais combien sont connectés au réseau collectif de traitement des eaux usées (confusion possible du lecteur entre habitants et EH).

Règlement :

- Remarque sur les chapitres 1 des articles A.11 + N.11 + NL.11 (+ NL. 13 partiellement) : *« Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie. »*

NB : Attention au remplacement « dans des conditions similaires » s'il s'agit de haies âgées notamment, où ce ne peut pas être considéré comme « similaire »...

Thématique Biodiversité - Natura2000

Rapport de présentation :

- Page 56 : il est écrit au dernier § : *ainsi que des espèces annuelles d'intérêt : la gentiane des marais, la drosera à feuilles rondes,...* **Ces espèces ne sont pas des annuelles mais des vivaces par contre, le jonc nain est effectivement une plante annuelle**
- Page 57 : concernant les bois humides : il conviendrait de préciser que certains sont issus de l'abandon des pratiques d'entretien des prairies humides. Même si ces bois humides

- peuvent avoir un intérêt intrinsèque, la perte de surface de milieux ouverts contribue à la perte de biodiversité.
- Page 57 : site fonctionnels humides, il aurait été intéressant d'ajouter une localisation cartographique.
 - Page 59 : il est fait mention de l'If de la place de l'église : préciser que cet If est classé, même si dit plus loin p. 65 (Arrêté du 23/10/1931 portant classement de L'if et du lech du IXème siècle situés sur la place de l'église de Landaul)
 - Page 65 : nouvel arrêté portant désignation du site Ria d'Étel 4/05/2016 (annule et remplace arrêté du 04/05/2007)
 - Page 65/66 : *Le haut estran est occupé par des prés-salés atlantiques, des groupements d'annuelles à Salicornes, des prairies à Spartines ainsi que des fourrés halophiles thermo-atlantiques (habitats prioritaires d'intérêt communautaire)*
 - Page 66, 67, 68 : description des habitats : éventuellement ajouter les superficies :
 - 1130 : habitat le plus représenté dans le site N2000 (1125ha)
 - 1330 : Prés salés 216h
 - 4030 landes (270ha) : les plus grandes superficie de lande d'intérêt communautaire et landes humides prioritaires (4020*) se situent sur la commune de Landaul (langombrach)
 - => habitats caractéristiques de la ria d'Étel, responsabilité du site N2000 dans leur conservation.
 - Page 69 : *Une des particularités du site Natura 2000 de la rivière Etel réside dans le passage direct des végétations des marais ~~salants~~ salés*
 - Page 71 : voir dernière phrase
 - Page 225 : *Le Document d'Objectifs (DOCOB) a été validé en mai 2011. Il a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 septembre 2012.*
 - Page 226 : *Les landes relativement ouvertes et les boisements de Langonbrac'h (Landaul) abritent, notamment en nidification, de nombreuses espèces ~~de rapaces~~ telles que l'Engoulevent d'Europe, le Pic noir...ces espèces ne sont pas des rapaces*
 - Page 226 : *Les habitats caractéristiques du site sont les landes et les prés salés, les prairies humides, mais aussi les habitats marins notamment les vasières (estuaires)*
 - Page 233 : *le rejet futur des eaux traitées sera effectué dans le ruisseau de la Demi-Ville qui reçoit déjà les eaux traitées de la station d'épuration de Landévant : Conséquence de cette augmentation des rejets sur l'habitat d'intérêt communautaire Rivières avec végétation aquatique à Renoncules (3260) ?*

Remarque générale : il n'est pas fait mention de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensible validé par le conseil municipal, qui est un outil de veille fort et couvre une grande partie des secteurs Nds de la commune.=> mais peut-être n'est-ce pas l'endroit ?



Pour information, quant aux enjeux et objectifs « Eau & Milieux naturels » territoriaux définis sur 2015-2019 pour le Bassin versant de la ria d'Étel :

« Les enjeux territoriaux prioritaires du bassin versant de la Ria d'Étel, redéfinis en 2014 pour la période 2015-2019, sont d'ordre réglementaires (DCE, Sdage, directive "Habitats", etc.) et/ou socio-économiques (conchyliculture & pêche à pied, etc.). Ils concernent une part importante, voire l'intégralité, du bassin versant. D'autres enjeux se rapportent à des secteurs plus restreints ou constituent des enjeux fédérateurs transversaux.

Enjeux thématiques

1^{ère} priorité

- Microbiologie (qualité sanitaire des coquillages & des eaux) -> Priorité différente selon la thématique (eaux usées, pluviales, agricole...) et le maître d'ouvrage (commune, EPCI, SMRE...)
- Milieux aquatiques (cours d'eau & zones humides) -> Priorité sur 6 sous-bassins de la Ria (Lézérvy, Moulin St Georges, Pont du Roc'h, Cochelin, Calavret, Poumen)
- Biodiversité (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles) -> Priorité sur le pourtour de la Ria et la Ria elle-même
- Pollutions maritimes (Infra-POLMAR) -> Priorité sur la bande littorale autour de la Ria (10 communes concernées)

2^{ème} priorité et/ou localisés

- Nitrates (proliférations algales sur la ria) -> Priorité sur 2 sous-bassins versants (Pont du Roc'h et Demi-Ville)
- Pesticides -> Priorité sur 1 sous bassin versant (Lézérvy) + dynamique sur l'ensemble du bassin versant de la Ria d'Étel eu égard à l'enjeu « faune » sur la Ria d'Étel (conchyliculture, site Natura 2000...)

Enjeux socio-économiques transversaux

2 enjeux transversaux

- Maintien des activités primaires et/ou littorales
- Partage et préservation des ressources de la ria et de l'espace (terrestre & littoral) »

→ Autre manière de présenter

« Les démarches engagées en 2015-2019 par le Syndicat mixte de la Ria d'Étel (SMRE), porteur des démarches opérationnelles « Eau, Milieux aquatiques & Environnement » sur le bassin versant de la Ria d'Étel, concernent ainsi en premières priorités :

- la **qualité sanitaire des coquillages**, essentielle pour les activités de conchyliculture et de pêche à pied (enjeu "microbiologie")
- les **cours d'eau** : état physique et dynamique, continuité piscicole et sédimentaire...
- la **biodiversité** : Natura2000, Espaces naturels sensibles...
- les **pollutions maritimes** : hydrocarbures...

Le travail porte en deuxièmes priorités sur les **proliférations excessives d'algues** sur la Ria (algues vertes...), et sur la qualité des cours d'eau vis-à-vis des **pesticides**. En filigrane, tous ces efforts ont aussi surtout pour but d'aider au **maintien des activités** primaires et littorales, et de permettre un **partage équilibré des ressources et de l'espace**, sur la Ria comme dans les terres. »

-> Voir document joint « **PROJET TERRITORIAL 2015-2019 - Contexte & Programmes Généraux** »

Direction départementale
des territoires et de la mer
du Morbihan

Service Urbanisme et Habitat
Unité Animation Filière Planification

Affaire suivie par : Francine CREAC'H
Tél. : 02 97 68 13 96
Mél : francine.creac'h@morbihan.gouv.fr

Objet : Classement au PLU des espaces boisés les
plus significatifs (EBC)
Réf : art. L 121-27 du code de l'urbanisme – séance
de la CDNPS du 18 mai 2016

04 JUIN 2016
Didia

31 MAI 2016

Vannes, le

Le préfet du Morbihan
à

Monsieur le maire
mairie
56690 – LANDAUL

Vous m'avez transmis pour examen par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, le projet de classement au PLU des espaces boisés les plus significatifs de votre commune.

Cette instance, lors de sa séance du 18 mai 2016, a formulé un **avis favorable** à votre projet sous réserve de la prise en compte des surfaces boisées supplémentaires à classer et des suppressions de classement demandées par le service eau, nature et biodiversité de la DDTM qui se répartissent de la manière suivante :

- surfaces boisées supplémentaires à classer pour un total de 53,33 ha (voir carte ci-jointe) ;
- surfaces boisées à supprimer du classement : le bois de la Rodière qui dispose d'un plan de gestion prenant en compte Natura 2000 et une pinède à Mané Er Velin ayant un potentiel forestier ; total des surfaces à supprimer de 2,17 ha (voir carte ci-jointe).

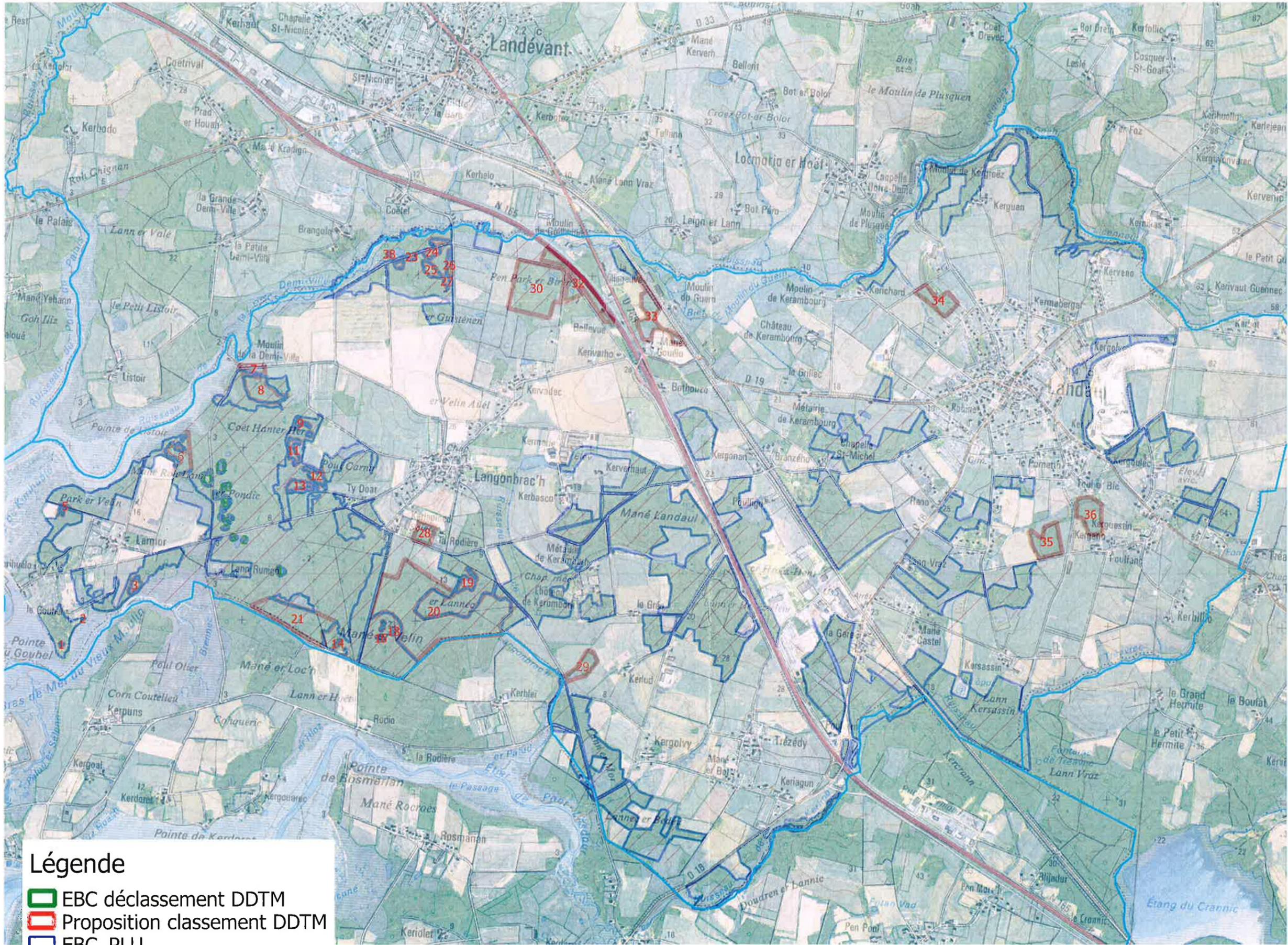
Pour toute information complémentaire, vous pouvez prendre contact avec le service Eau, Nature et Biodiversité de la D.D.T.M., Unité Nature, Forêt et Chasse (M. Christian LE CADRE, christian.le-cadre@morbihan.gouv.fr, tél : 02.97.68.47.65).

Il vous appartiendra également de rappeler aux maîtres d'ouvrages l'obligation de déclarer au service régional de l'archéologie (DRAC, direction régionale des affaires culturelles à RENNES) toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée au cours de travaux, conformément aux dispositions des articles L531-14 à L531-16 du code du patrimoine.

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général



Jean-Marc GALLAND



Légende

- █ EBC déclassement DDTM
- █ Proposition classement DDTM
- █ EBC_PLU



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA
COMMUNE DE LANDAUL

NOMBRE DE CONSEILLERS :

Délibération DEL2017_05_03

En exercice : 19

Présents : 11

Votants : 15

L'an deux mille dix-sept, le vingt et un septembre, le Conseil municipal de la commune de Landaul, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. CUVILLIER Serge, Maire.

Elus présents lors du vote : CUVILLIER Serge, DONY Alain, TRENIT Marc, OLLIVIER-FRANKEL Dominique, TAVIGNOT Jean-Lionel, AUDIC Laurent, LE BRUN Anne, BOUQUIN Mickaël, PLUMER Huguette, FRAVALO Anne-Laure, GILBIN Philippe.

POUVOIRS :

Mme LE VISAGE Jessica donne pouvoir à M. DONY Alain

M. LE ROL Philippe donne pouvoir à M. TRENIT Marc

M. MORIN Christian donne pouvoir à M. CUVILLIER Serge

M. RECHER Benjamin donne pouvoir à M. TAVIGNOT Jean-Lionel

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Laurent AUDIC

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 15 septembre 2017

OBJET : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire présente le point suivant :

Vu les articles L151-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu les articles L151-21 à L151-25 du code de l'urbanisme

Vu la délibération en date du 28 juillet 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme

Vu le débat du conseil municipal sur les orientations générales du PADD en date du 29 juin 2015

Vu le second débat du conseil municipal sur les orientations générales du PADD en date du 11 janvier 2016

Vu la délibération en date du 29 juin 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Vu l'ensemble des avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées sur le PLU arrêté

Vu l'enquête publique sur le projet de PLU qui s'est déroulée du 30 janvier au 1er mars 2017 et les conclusions motivées du commissaire enquêteur

Considérant que les remarques issues des avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées justifient quelques adaptations du projet de PLU, qui ne remettent pas en cause son économie générale (voir annexe 1 à la présente délibération listant les modifications que la commune entend apporter au projet de PLU arrêté pour tenir compte de ces observations)

Envoyé en préfecture le 21/09/2017

Reçu en préfecture le 22/09/2017

Affiché le 22.09.2017

ID : 056-215600966-20170921-DEL2017_05_03-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA

COMMUNE DE LANDAUL

Considérant que les remarques issues de l'enquête publique justifient également certaines adaptations du projet de PLU, ne remettant pas en cause son économie générale (voir annexe 2 à la présente délibération)

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à 13 voix pour et 2 voix contre, APPROUVE les modifications au projet de PLU telles que présentées et annexées à la présente délibération

APPROUVE le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération

Conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Landaul, ainsi qu'en Préfecture, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le PLU est publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131- et L.2132-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, la commune étant couverte par un schéma de cohérence territorial approuvé, le PLU sera exécutoire dès qu'il aura été publié et transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**EXTRAIT CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL,
A LANDAUL, LE 21 SEPTEMBRE 2017
LE MAIRE, Serge CUVILLIER**

VOTES : 13 pour



Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes, Hôtel de Bizien, 3, contour de la Motte - CS44416 - 35004 Rennes Cedex, dans un délai de 2 mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication et/ou transmission.

Commune de LANDAUL : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Enquête publique n° 2017-03-DE

Reçu en préfecture le 22/09/2017

Affiché le 22-09-2017

Arrêté n° 25788/2016 DEL2017_05_03-DE

| Zone/ Document PLU | Observations émises | Réponses/ décisions apportées par la commune à définir suite à la consultation des PPA suite à la délibération du 25/08/2016 |
|--------------------|--|---|
| B | CHAMBRE D'AGRICULTURE : AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES REM FORMULEES | Réponses/ décisions apportées par la commune |
| | Observations émises | |
| | Observations émises | |
| B1 | p24 du RP : la carte des exploitations ne fait pas apparaître les périmètres sanitaires des bâtiments d'élevage et des annexes. Il est demandé de compléter la carte avec ces périmètres | Sera fait |
| B2 | La carrière et les extensions potentielles sont classées en Na. Or une partie des parcelles sont exploitées. Il est demandé le classement de l'ensemble en agricole | Le périmètre d'extension possible de la carrière sera reclassé en agricole |
| B3 | supprimer le groupe de mots "directement liées" p.79 et remplacer "activités" par "exploitations" dans le titre de l'article A2.2 | Les modifications demandées seront faites |
| C | PREFET : AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES REM FORMULEES | Réponses/ décisions apportées par la commune |
| | Observations émises | |
| | PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL | |
| C1 | mettre en place un zonage Ab interdiant l'implantation de toute nouvelle construction agricole dans les espaces situés dans la coupure d'urbanisation | Sera fait |
| C2 | Le rapport de présentation du PLU ne comporte pas d'éléments de nature à justifier la qualification d'agglomération de cette zone d'activités au regard des dispositions de l'article L.121-8 du CU. | Le rapport de présentation sera complété par une justification approfondie visant à défendre le secteur de la Gare comme une agglomération, car en effet, au regard des documents supra communaux (le SCOT) et de la loi littoral, le secteur de la Gare est une agglomération qui peut se voir densifier et s'étendre |
| C3 | Deux "poches" situées à l'ouest de Langombrah'ch qui sont en Site Natura 2000 sont exclues des espaces remarquables et sont à intégrer. | Ces secteurs seront intégrés aux espaces remarquables |
| C4 | Le document d'urbanisme doit couvrir l'ensemble du territoire de la commune y compris les espaces maritimes qui ne sont pas couverts par le zonage. Il convient donc de les zoner | Les espaces en mer seront intégrés au zonage |
| C5 | Il existe une cartographie annexée à l'atlas des Zones Inondables du Loch et du Sai, or ces plans et guides ne sont pas annexés au PLU | Sera fait |
| C6 | Le règlement écrit ne fait pas mention de l'indication du niveau de plancher neuf au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues dans le règlement des zones Na. Les dispositions particulières relatives au risque de submersion marine n'ont pas été reprises dans le règlement des zones Aa et sont à reprendre. | Sera fait |
| | PRISE EN COMPTE DES RISQUES | |
| | CONSEILS ET RECOMMANDATIONS | |
| C7 | Mettre en cohérence les coupures identifiées dans le SCOT, la carte du Rdp et l'explication littérale. En effet, une coupure identifiée au SCOT entre le territoire de Locoal Mendon et Langombrah'ch à rajouter sur la carte. Deux autres coupures sont développées p.181 du rapport mais pas représentées sur la carte. Par ailleurs les coupures au Nord ne sont pas développées dans le Rdp. | Une cohérence sera faite entre les cartes et les justifications littérales : la coupure identifiée au SCOT entre le territoire de Locoal Mendon et Langombrah'ch à rajouter sur la carte. Les deux autres coupures développées p.181 seront reprises sur la carte et ainsi, les coupures au Nord seront supprimées |
| C8 | La nature de protection demandée au titre de l'archéologie n'est pas reprise dans le Rdp aux pages 146 et 147. | Le Rdp sera complété avec le niveau de protection appliqué au titre de l'archéologie |
| C9 | La méthodologie retenue pour délimiter les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et la matrice (TVB) n'est pas exposée | La commune s'est appuyée sur les études existantes, à savoir zones humides, EBC, Natura 2000 pour déterminer une cohérence territoriale, complétée par la réalité du terrain. La méthodologie sera développée |
| C10 | Il est fait état de ruptures franches dues aux passages de la route et de la voie ferrée mais pas reprises dans la TVB alors même qu'il existe des boisements et des haies à proximité | à reprendre dans la TVB |
| C11 | Les informations relatives à la faune et la flore ne reflètent que les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 alors qu'il existe d'autres espèces protégées à prendre en compte dans le cadre des projets de la collectivité ou des particuliers. Données consultables en ligne sur le site du conservatoire botanique de Brest. | intégrer la flore et faune protégée dans le Rdp |
| C12 | L'annexe sanitaire ne comporte pas toutes les notices techniques | L'annexe sanitaire sera complétée |
| C13 | Le règlement écrit ne comporte aucun élément sur la gestion des eaux pluviales, que ce soit à la zone à urbaniser ou à la parcelle en ce qui concerne les nouveaux secteurs à urbaniser | Le règlement écrit et notamment l'article 4 est détaillé et reprend les grandes lignes du schéma directeur des eaux pluviales. Ce SDAP sera repris en annexe du PLU |
| C14 | En ce qui concerne les déplacements, les préconisations pourraient être plus affirmées par une carte des liaisons douces reliant les futures zones d'habitat aux principaux équipements de la commune, voire en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones à la réalisation effective ou programmée de ces cheminements. | Le règlement graphique met en évidence des cheminements doux à créer ainsi que des emplacements réservés. Par ailleurs les OAP reprennent pour chaque secteur d'urbanisation future les cheminements doux qui seront à prévoir. L'ensemble de ces liaisons douces a été réfléchi afin de favoriser ces déplacements et en veillant dès que possible à assurer des bouclages et des liaisons avec les équipements. |

| | | | |
|----------|---------------------------------------|--|--|
| C15 | PADD | le PADD rend obligatoire, pour toutes les opérations de constructions supérieures à 3 logements, l'intégration de dispositif utilisant des énergies renouvelables ou des dispositifs favorisant la consommation de ressources recyclables. Pour lui donner une force plus importante, cette disposition pourrait être reprise dans le règlement écrit (art U15) et dans les OAP. | Le document d'OAP dans ses dispositions générales vise à la prise en compte de ces énergies renouvelables dans la construction et pour chaque secteur d'OAP, dans le tableau listant les principes d'aménagement il est indiqué : "Privilégier l'usage des énergies renouvelables et des technologies sobres de l'environnement dans les nouvelles constructions". Le règlement écrit dans son article U15 privilégie les systèmes de production d'énergies renouvelables. |
| C16 | RP règle écrite et graphique | L'extension possible de la carrière est zonée en Na alors que les terres sont exploitées et la carrière est elle-même zonée en Aa. La différence de zonage ne s'explique pas. | Un zonage Aa sera repris sur le périmètre du projet d'extension de la carrière |
| C17 | Annexes | Les plans et la liste des servitudes jointes, seront substitués à ceux du dossier | Les plans et la liste des servitudes jointes, seront substitués à ceux du dossier |
| C18 | RP | LISIBILITE DU DOCUMENT Quelques mots ou éléments de compréhension dans 3 pages du rapport de présentation sont à changer pour une meilleure compréhension. | |
| C19 | Règle écrite | Des observations générales sont apportées sur les formulations ou des compléments principalement en ce qui concerne le réseau ferroviaire | Les remarques de lisibilité concernent principalement la forme et une meilleure compréhension du document. Elles seront étudiées et les modifications seront faites dès que cela paraît nécessaire à la compréhension du dossier. |
| C20 | Règle écrite | L'admission de 2 annexes sur une propriété sans règle de distance peut conduire à une dispersion de l'habitat. Inscrit à l'article L151-12 du CU | Pour le point C20 : mettre une distance d'implantation maximale de 15m. Si installation d'une seconde annexe, indiquer que l'implantation doit se faire au plus près de la première avec une séparation minimale de 1,50m. |
| C21 | Règle graphique | Des remarques de lisibilité | |
| D | | CONSEIL DEPARTEMENTAL : AVIS FAVORABLE | REponses/ décisions apportées par la commune |
| D1 | RP et règle graphique et règle écrite | Observations émises En zone naturelle, la marge de recul à respecter par rapport à la RD19 est de 35 m | La marge de recul sera modifiée dans le règlement écrit, graphique et dans le rapport de présentation. |
| E | | Observations émises | Reponses/ décisions apportées par la commune |
| F | | Observations émises | Reponses/ décisions apportées par la commune |
| F1 | Règle graphique | Changer le nom "ligne SNCF" par "ligne ferroviaire" ou "voies ferrées" | Sera fait |
| F2 | Règle graphique | Maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé | C'est déjà le cas |
| F3 | Règle graphique | Mettre les limites de zones non pas au milieu de voie mais aux limites latérales | Sera fait lorsque cela n'est pas déjà fait |
| F4 | Règle écrite | Art2 des zones traversées par des chemins de fer, indiquer : "sont autorisés, les constructions de toutes nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire" | Sera fait |
| F5 | Règle écrite | Art6 : recul légal de 2m des voies, si la commune souhaite un recul supérieur c'est une volonté politique mais pas imposé par la présence de la voie ferrée | Oui |
| F6 | Règle écrite | Art11 : une clôture de 2 m est préconisée en bordure des terrains ferroviaire. Il est donc souhaitable que l'art 11 de la totalité des zones concernées par la voie ferrée prévoi la possibilité d'implanter une clôture à 2m | Sera fait |
| F7 | Annexes | Modifier adresse service compétent dans tableau des servitudes et modifier libellé et trame du plan des servitudes | L'adresse pourra être modifiée. Les plans réalisés par l'Etat devront être corrigés par l'Etat. S'ils ne sont pas fournis par l'Etat, la commune fera une mise à jour de son PLU avec le nouveau plan fourni par l'Etat et un arrêté de mise à jour du Maire |
| G | | Observations émises | Reponses/ décisions apportées par la commune |
| G1 | Règle graphique et écrite | Classer la zone de la carrière et ses extensions en Aa et non en Na | Sera fait |
| H | | Observations émises | Reponses/ décisions apportées par la commune |
| H1 | Rem gé | des remarques générales sur le document p14 et 17 : ajouter dans la ligne réseau que « l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés ». | elles seront prises en compte |
| H2 | OAP | Indiquer pour tous les secteurs : « Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...) » dans la ligne RESEAUX | Sera fait |
| H3 | OAP | Page 9 point 4.1. proposition d'ajouter : « (notamment lors de la réalisation d'aménagement de gestion des eaux pluviales) » à la suite de la phrase : Améliorer la qualité paysagère des opérations d'aménagement. | Sera fait |
| H4 | PADD | | Sera fait tant que ne change pas l'économie générale du document |

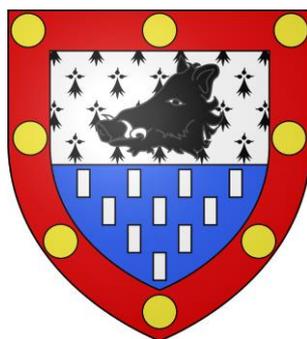
| | | | |
|----------|---------------------------|---|---|
| H5 | PADD | Page 14 point 6.3. proposition d'ajouter un point sur le volet qualitatif des eaux pluviales et d'indiquer qu'un zonage eaux pluviales, réalisé en parallèle au PLU, réglera la gestion des eaux pluviales. | Sera fait tant que ne change pas l'économie générale du document |
| H6 | Règl écrit | Dans chaque règlement applicable aux différentes zones, modifier la première phrase du point « 3. Assainissement des eaux pluviales » : "Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du règlement du zonage des eaux pluviales". | sera fait |
| H7 | Règl écrit | ajouter un point sur le volet qualitatif des eaux pluviales dans le règlement du PLU (cf notice de zonage eaux pluviales) | Eaux pluviales traitées et développées à l'article 4 |
| H8 | Annexes | actualiser les légendes concernant le zonage des eaux pluviales | La demande sera faite auprès de SCE |
| H9 | RP | des remarques générales de forme, d'actualisation de données et de compléments à apporter sur le rapport de présentation pour une meilleure compréhension | seront prises en compte |
| H10 | RP | Page 146 : il est indiqué dans le tableau que le bénéficiaire des emplacements réservés 12 et 13 (création d'un bassin de rétention) est AQTA, or la compétence eaux pluviales est communale. | sera modifié |
| H11 | RP | Des différences de localisation entre les emplacements réservés au sein du zonage eaux pluviales et la carte du PLU existent : -Le bassin de rétention indiqué par la zone d'emplacement réservée n°13 n'est plus d'actualité (emplacement nouveau à l'Est du cimetière en zone U1) / - Le bassin de rétention indiqué par la zone d'emplacement réservée n°12 est plus grand sur le zonage eaux pluviales que sur le zonage PLU (sur le zonage eaux pluviales il se trouve au Sud des parcelles n° Z1453 et Z123) / - Concernant l'emplacement réservé 5, il est également indiqué comme zone de bassin rétention eaux pluviales au sein du zonage eaux pluviales. | Une mise en compatibilité sera faite entre les 2 documents. Sachant qu'un seul emplacement réservé ne sera mis en place pour la réalisation de bassins de rétention. En effet, le bassin prévu à l'est du cimetière se fera une parcelle communale ainsi l'emplacement réservé n'a pas lieu d'être. L'emplacement réservé au nord est de la commune sera revu pour reprendre le périmètre de celui du zonage d'eaux pluviales. Enfin, l'emplacement réservé n°5 concerne un élargissement de voie et non pas un ouvrage d'eaux pluviales. |
| H12 | RP | ZONES HUMIDES / COURS D'EAU : compléter la méthodologie avec un point sur la procédure | sera fait |
| H13 | RP | Page 56 : total de ZH sur la commune de 608.3ha (cf délibération du conseil municipal) et non pas 606ha. A la page 235 il est indiqué 603.2ha. Modifier également page 243. | sera fait |
| H14 | RP | Ajouter un point réglementaire sur le SDAGE | sera fait |
| H15 | Règl graphiq | différences relevées par le SMRE entre l'inventaire des zones humides de 2013 et celui présent au sein du zonage PLU | l'actualisation de l'inventaire sera faite |
| H16 | OAP | page 7 paragraphe 2.8, mais aussi page 9 paragraphe 3.4, pour conforter la démarche de réduction de la pollution de l'eau, mais aussi de l'air et du sol, ajouter : Limiter le recours aux produits phytosanitaires en prenant en compte les contraintes d'entretien des espaces verts dès l'origine des nouveaux projets d'aménagement | sera fait |
| H17 | Rem gé | il n'est pas fait mention de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles validé par le conseil municipal, qui est un outil de veille fort et couvre une grande partie des secteurs Nds de la commune. | sera ajouté aux annexes su PLU |
| H18 | Règl graphiq | Des différences entre l'inventaire des zones humides de la SMRE et du PLU | Cette différence vient de constructions sur les secteurs; l'inventaire sera mis à jour. |
| I | | AUTORITE ENVIRONNEMENTALE - MRAe : pas d'observation | |
| | Zone/ Document PLU | Observations émises | Réponses/ décisions apportées par la commune |

Commune de LANDAUL : Bilan de l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté

| Zone/ Document PLU | Demandes formulées conduisant à une évolution du dossier avant approbation | Réponse apportée par la commune conduisant à une évolution du dossier avant approbation |
|-----------------------|---|---|
| Zone/ Document PLU | Observations émises | Réponses/ décisions apportées par la commune |
| C | <p>Pour une cohérence des documents entre procédures, il conviendrait que le zonage du PLU et de l'OAP sur la zone AUJ de la gare soient conformes au projet inscrit dans la déclaration de projet : il convient donc de supprimer la zone humide sur le terrain d'extension qui suite aux études environnementales s'avère être inexistante, et de fait modification du périmètre de la zone 1AUJ / report des espaces boisés classés prévus par la déclaration de projets</p> | <p>La commune souhaite mettre en cohérence son PLU uniquement en reprenant la délimitation du projet validé par la déclaration de projet. Toutefois le boisement prévu au Nord de la zone sera protégé au titre de la Loi Paysage et non au titre des EBC.</p> |
| C1 | <p>Parcelle 621 classée en UB / indique qu'elle est défavorable au découpage de son jardin en 3 parties, de part et d'autre du bâti existant, Une partie est concernée par une OAP1 Et l'autre par une OAP 2 (avec 3 autres parcelles 297/110/182) Pourquoi la partie concernée par l'OAP 1 ne suit pas un découpage linéaire au niveau de la parcelle ?</p> | <p>Afin de permettre la réalisation d'opération de densification, la commune va supprimer l'obligation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les OAP de niveau 2 pour les zones U mais maintenu pour les zones 1AUJ; et ainsi au même titre que les OAP de niveau 1, un principe de densité s'appliquera accompagné d'un principe d'accès. En effet imposer une opération d'aménagement d'ensemble sur un ensemble de fonds de parcelles bloquerait la concrétisation de projets de densification. De ce fait l'indication d'OAP sur la parcelle 621 a pour conséquence l'obligation de respecter des densités. A préciser que l'identification d'une OAP signifie la présence d'un potentiel constructible, identification rendue obligatoire par la loi, mais aucune de vendre suivant le découpage des OAP.</p> |
| C2 | <p>ZH n° 389 : Parcelle classée en zone naturelle (Na) Demande un reclassement partiel en zone UB correspondant à la partie non boisée, dans la continuité des parcelles contiguës.</p> | <p>Les arguments avancés par le demandeur paraissent cohérent ; la commune répond favorablement à la demande de classement en UB</p> |
| C4 | <p>Concernant le règlement écrit: -précise que le rapport de présentation indique que dans les zones à urbaniser concernées par une nappe sub-affleurante, la construction de sous-sol est interdite. Disposition absente du règlement écrit pour les secteurs identifiés sur la carte intitulée gestion des eaux usées, P 217. -en zone A, indique qu'il serait bon de rappeler les dispositions liées au risque de submersion marine tel que cela a été fait pour la zone N. Ces dispositions pourraient être reprises dans les dispositions générales. Concernant le règlement graphique: -souligne un problème de légende pour les cheminements doux -deux zones sans étiquette -un mauvais positionnement pour quelques étoiles pour les bâtiments pouvant changer de destination Concernant les annexes : -l'annexe ZAD serait caduque et donc à supprimer sauf si elle a été renouvelée par délibération du conseil municipal</p> | <p>Concernant le règlement écrit : -Une nuance sera apportée dans les propos du RP qui ne correspondent pas à une prescription. Par ailleurs, un paragraphe sera ajouté dans les dispositions générales du règlement écrit sur les secteurs concernés par une nappe sub-affleurante. - La zone A sera complétée en ce sens Concernant le règlement graphique et les annexes : L'annexe est supprimée</p> |
| C7 | <p>>Secteur de la Gare : classé au SCOT en village ou en agglomération, secteur avec des possibilités de développement non prises en compte. fait part de propositions. >Densification et secteurs soumis à OAP : Demande à ce que l'enveloppe urbaine soit précisément déterminée. Estime que les zones grevées par une OAP engendreront pour certains des difficultés à être viabilisées/ Ces OAP trop nombreuses (49) / Les OAP s'appliquent à des zones AUJ/ Problème d'une densification subie par certains propriétaires, à l'encontre du cadre de vie propre à la ruralité.</p> | <p>>La justification de l'urbanisation de la zone de la Gare sera détaillée dans le rapport de présentation. La définition de la zone a été retravaillée suite à la demande des services de l'Etat et les PPA avant l'arrêt. >La commune doit respecter des objectifs de densification et réduction de la consommation d'espace. Une étude des potentialités a donc été faite par AQTA et reprise par le bureau d'étude GEOLITT. Les OAP seront toutefois allégées en supprimant l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs de niveau 2 qui peut être un frein à la densification.</p> |
| R6 | <p>Parcelle 317 classée en partie en UB1 et en Aa (au POS en UBa et en Nca) Indique qu'elle a remarqué que la délimitation entre les deux zones a évolué entre le POS et le PLU, en diminuant la part constructible. S'interroge sur ces évolutions sur cette parcelle 317 mais également sur la 109 et 110. Demande que les limites du POS soient conservées dans le PLU et que la partie classée en Aa devienne urbanisable à moyen terme en la classant en 1AUB1</p> | <p>Les arguments apportés par le pétitionnaire paraissent cohérent, la nouvelle délimitation va dans le sens d'une densification. La commune émet donc un avis favorable à la demande.</p> |

| | | | |
|-----|-------------------------------|--|--|
| R11 | règît graphiq - OAP | Parcelle 169a déjà construite S'interroge sur la superficie et les dimensions prévues pour le secteur OAP niveau 1 envisagé dans son fond de jardin mais aussi sur la manière dont le dénivelé d'environ 2 m entre son entrée rue des Genêts et le projet sera géré. Comment l'accès aux parcelles 171 et 172 également concernées par l'OAP est-il prévu ? Demande si les propriétaires des parcelles à côté (171 et 172) sont intéressés pour vendre, un accès à partir de la route de Mané-ic est envisageable. S'oppose à ce projet qui leur semble irréalisable vu la configuration du terrain qui constituerait une gêne puisque la zone concernée par l'OAP correspond pour partie à une aire de stationnement et de manœuvre sur la propriété | Compte tenu des arguments apportés, de la difficulté d'aménagement et de la présence d'une décharge le secteur ne peut pas être maintenu constructible. |
| R13 | règît graphiq | Parcelle ZH 73 classée en zone naturelle au PLU Demande à ce que cette parcelle soit classée en terre agricole conformément au bail établi en faveur de M. Le Dorner. (terrain actuellement cultivé) | Cette parcelle n'est pas déclarée à la PAC mais si elle est cultivée, elle peut être classée en A plutôt que en N. La commune émet donc un avis favorable à la demande. |
| R14 | règît graphiq et OAP | Parcelle 517 classée en UB et soumise à OAP niveau 2 Ne comprend pas pourquoi cette parcelle est concernée par une OAP qui contraint la zone à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'autant que cette parcelle, dans l'acte notarié, fait partie intégrante de la cité du Pen-Her (parcelle 518). Pour preuve, la parcelle 517 a été viabilisée en 2008 lors de la vente de la parcelle 518 (facture ci-jointe) et qu'un accès de 5 m a été créé au Nord de celle-ci. Demande des explications sur ce classement et à ce que cette parcelle reste urbanisable mais ne soit pas concernée par une OAP. | Réponse favorable puisqu'il n'y a pas de blocage des projets de construction en densification, la commune souhaite retirer l'obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur les OAP de niveau 2 en zones U. Seul des principes de densité et d'accès s'appliqueront. |
| R16 | règît graphique et Rdp | Parcelle 91, 26 rue des Moulins Partie de la parcelle en UB, l'autre en 1AUB Demande un éloignement de la limite entre la zone UB et 1AUB. Il conviendrait d'avoir 20 m d'espace (qui correspond actuellement à une cour empierrée) à partir de la maison pour accéder à la rampe d'accès (déjà 8 m) de son garage en sous-sol | Les arguments apportés par le pétitionnaire paraissent cohérent. La commune émet donc un avis favorable à la demande. |
| R20 | règît graphiq | Propriétaires du centre équestre en zonage agricole au PLU Ont des projets de développement de leur centre à moyen terme (réalisation d'une nouvelle écurie, d'abris dans les prés ou encore un abri pour les engins agricoles), des aménagements qu'ils qualifient de nécessaires à la pérennité et au bon fonctionnement de leur structure Souhaitent s'assurer que ces projets seront bien réalisables avec les règles du nouveau PLU Informement que les parcelles 58 et 177 sont classées en Na et mériteraient sans doute d'être classées en agricole puisqu'elles sont exploitées. | En effet, en zonage agricole, les constructions liées à l'exploitation sont possibles. Compte tenu de la vocation agricole des parcelles 58 et 177, le zonage agricole semble plus adapté et la commune émet donc un avis favorable à la demande. |
| R21 | Règît graphiq | Parcelle 90 Parcelle classée pour partie (fond de jardin en 1AUB et concerné par une OAP) Demandent un éloignement de la limite de zonage d'au moins 30 m de la maison pour conserver l'accès à l'entrée du garage par la rampe de 8 m et pour intégrer le puits existant qui se situe à 17 m de la maison dans notre propriété actuelle. | Les arguments avancés par le pétitionnaire paraissent cohérents-Problématique du puits. Avis favorable de la commune pour un recul de 20m |
| R24 | Règît graphiq et Rdp | ZH 160 Terrain concerné par un espace vert sur le règlement graphique du PLU qui correspond actuellement à un potager. S'interroge sur cette matérialisation, que signifie-t-elle au juste et quelles en sont les contraintes. Est-ce que cela a un lien avec l'OAP prévue sur les parcelles qui jouxtent la sienne à l'arrière. Si c'est le cas, demande à ce que cette matérialisation soit supprimée car pénalisante pour lui et parcelles voisines (141, 161 et 162) et demande à ce que son fond de jardin soit maintenu constructible tel qu'il l'était au POS | Cette couche d'espace vert à préserver doit être maintenue sur les espaces verts existants (espaces publics ou espaces communs au sein de quartiers...), et certains secteurs qui présentent un intérêt paysager ont été protégés au titre de la loi Paysage. Ainsi la commune répond favorablement au retrait de cette couche sur les jardins qui ne présentent pas les critères pour être identifiés en tant qu'espaces verts. La commune répond donc favorablement et conserve cette trame uniquement pour les espaces communs, bocagers ou boisés. |
| R28 | OAP | Parcelle ZH 180 en UB et l'arrière de la parcelle identifiée en OAP niveau 2 Avalent réservé le fond de leur parcelle pour la construction pour leurs enfants et signifient qu'ils refusent que leur fond de parcelle soit concerné par une OAP de niveau 2 et s'opposent à une vente éventuelle dans ce cadre. | Les OAP de niveau 2 vont être revues dans l'obligation d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois une OAP localise les secteurs avec un potentiel constructible et notamment impose une densité à respecter. |
| R29 | règît écrit | Proposition de modification du règlement référencée en D3 et annexée au registre Considère que le PLU devrait être moins restrictif sur l'implantation des énergies renouvelables et propose des modifications du règlement applicable aux zones N et notamment concernant l'article N2 point 2 | La commune émet un avis favorable à la demande qui est pertinente. |

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



COMMUNE DE LANDAUL

Département du Morbihan

Pièces de procédure

Pièces d'enquête publique

Arrêté le : 29 juin 2016

Approuvé le : 21 septembre 2017

Rendu exécutoire le : 27 septembre 2017

**Révision du Plan d'Occupation des Sols valant
élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

ENQUETE PUBLIQUE

Consultation publique
Du lundi 30 janvier au mercredi 1^{er} mars 2017

**COMPLEMENT AUX
CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Karine VALTON

Désignée par le Tribunal Administratif de Rennes, le 7 septembre 2016

Pour rappel, mes conclusions motivées et mon avis résultent de :

- l'étude du dossier
- des observations formulées par le public
- du mémoire en réponse de la commune de Landaul
- des constatations effectuées sur les lieux
- des renseignements complémentaires obtenus du maître d'ouvrage, au fil de l'enquête
- et de ma réflexion personnelle.

Les finalités de ce projet, l'étude de ses enjeux, le déroulement de l'enquête, le bilan et l'analyse des observations sont développés dans le rapport du commissaire enquêteur auxquels le lecteur peut se référer.

La municipalité de Landaul a prescrit par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 2014 la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Ce POS avait été initialement approuvé le 31 décembre 2001.

Par décision N° E 16000221/35 en date du 25 août 2016, le Tribunal Administratif de Rennes a désigné, Mme Karine Valton comme commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la révision du POS valant élaboration du PLU

L'arrêté du maire, en date du 10 janvier 2017, a fixé les modalités de cette enquête publique. L'enquête s'est déroulée du lundi 30 janvier 2017 au mercredi 1^{er} mars 2017 inclus soit 31 jours consécutifs, en mairie de Landaul. Cinq permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur pour recevoir le public, aux dates suivantes :

- lundi 30 janvier 2017, de 8h30 à 12h (premier jour de l'enquête)
- mardi 7 février 2017, de 13h30 à 17h30
- samedi 18 février 2017, de 9h à 12h
- jeudi 23 février de 8h30 à 12h
- mercredi 1^{er} mars 2017, de 13h30 à 17h30 (dernier jour de l'enquête)

Le rapport d'enquête, les conclusions et avis du commissaire enquêteur ont été transmis le 30 mars 2017, à la mairie de Landaul et au Tribunal Administratif.

Pour mémoire, le commissaire enquêteur avait rendu initialement l'avis suivant :

En conséquence, à l'examen du projet du PLU, des avis des personnes publiques associées, des contributions de la population, des réponses de la commune au PPA, au public et au commissaire enquêteur :

J'émet un avis favorable au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme assorti de :

* **Deux réserves** :

- La définition des agglomérations, villages qui conditionne la constructibilité des secteurs impactés par la loi Littoral n'est pas, pour le secteur de la gare, suffisamment justifiée, dans le rapport de présentation. Cette qualification d'agglomération et la délimitation précise du secteur concerné doivent permettre d'asseoir la sécurité juridique de l'extension envisagée.

- La commune devra intégrer dans son document finalisé tous les éléments soulevés par les PPA qui ont donné lieu à un accord de sa part.

* **Trois recommandations** :

- Dans le cadre de la transcription de la loi Littoral, toutes les coupures d'urbanisation doivent être clairement indiquées. Il conviendra de les matérialiser graphiquement. Leur classement devra être soit en zone naturelle soit en zone agricole (Ab interdisant l'implantation de toute nouvelle construction agricole, au niveau du règlement graphique)

- Le rapport de présentation mériterait d'être complété au sujet des zones d'urbanisation futures. Une justification plus approfondie pour chaque zone permettrait de comprendre la logique du choix d'échéance retenue pour l'ouverture à l'urbanisation (classification en 1 AUB ou 2 AUB)

- De la même manière, il conviendrait de mieux justifier le choix de reconversion des espaces agricoles retenus pour les futures zones urbanisables, dans le rapport de présentation.

Par lettre du 12 avril 2017, M. le délégué du Tribunal Administratif demande de compléter les motivations qui ont conduit aux premières conclusions émises notamment en lien avec les observations émises par les Personnes publiques associées et qu'à ce niveau, les conclusions étaient entachées d'une insuffisance de motivation pouvant comporter des risques de contentieux.

1. CONCLUSIONS SUR LA CONSULTATION DES PPA

La consultation des Personnes Publiques Associées s'est déroulée conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme. Sur les 25 PPA consultées, 11 ont répondu et 8 ont formulé des observations. Les avis ont été joints au dossier soumis à enquête publique.

Le commissaire enquêteur considère que les avis complets et argumentés des PPA ont été de nature à enrichir la rédaction du document d'urbanisme en cours de révision.

A l'issue de la consultation, toutes ces observations ont reçu des réponses de la part de la commune, reprises sous la forme d'un document de synthèse, disponible dans le dossier d'enquête.

Au travers de la deuxième réserve initialement formulée dans ses conclusions motivées et avis, le commissaire enquêteur entendait acter que les engagements pris par la commune de tenir compte des réserves formulées par les personnes publiques associées soient bien respectés d'autant que pour les 10 réserves formulées, la commune a fait part de son intention de faire évoluer son document d'urbanisme, dans le sens demandé.

Pour rappel :

- La chambre d'agriculture a émis un avis favorable assorti de trois réserves en demandant que :
 - o Les périmètres sanitaires des bâtiments d'élevage et de leurs annexes soient représentés sur la carte des sites d'exploitations agricoles
 - o Le périmètre d'extension de la carrière soit reclassé en agricole
 - o Une modification du règlement en lien avec les projets qui doivent être nécessaires à l'exploitation agricole.

- Le service Urbanisme et Habitat de la DDTM a émis un avis favorable au projet de PLU sous réserve que soient pris en compte avant approbation les observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document
 - o Prise en compte de la loi Littoral en matière de :
 - Coupures d'urbanisation
 - Extensions de l'urbanisation
 - Zones remarquables
 - Espaces maritimes

 - o Prise en compte des risques
 - Cartographie Atlas des zones inondables
 - Règlement : dispositions particulières relatives au risque de submersion marine

- Le CDPENAF au titre du L 153-17 du code de l'urbanisme a émis un avis favorable sous réserve de mettre la zone de la carrière et son extension en Aa et non Na

En ce qui concerne, les 50 autres observations émises par les PPA sous la forme de conseils et de recommandations, la commune s'est également engagée à apporter, dans la grande majorité, les corrections évoquées ou les évolutions suggérées.

Le commissaire enquêteur se propose de reprendre, en totalité, ces différentes observations formulées par les PPA et de présenter pour chacune d'elle, plus précisément sa position, en reprenant le tableau synthétique présenté dans le dossier d'enquête.

Commune de LANDAUL : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

| Zone/ Document PLU | Observations émises | Réponses/ décisions apportées par la commune à définir suite à la consultation des PPA, suite à la délibération d'arrêt du PLU du 29/06/2016 | Position du commissaire enquêteur |
|--------------------|--|--|--|
| A A1 | CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE : AVIS FAVORABLE SANS RESERVE | | |
| B | CHAMBRE D'AGRICULTURE : AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES REM FORMULEES | | |
| Zone/ Document PLU | Observations émises | Réponses/ décisions apportées par la commune | |
| B1 | p24 du RP : la carte des exploitations ne fait pas apparaître les périmètres sanitaires des bâtiments d'élevage et des annexes. Il est demandé de compléter la carte avec ces périmètres | Faire apparaître le périmètre et la distance réglementaire. | Le commissaire enquêteur partage cette remarque. En effet, la matérialisation des périmètres sanitaires des bâtiments d'élevage et de leurs annexes sur la carte des sites d'exploitations agricoles permettra de démontrer la prise en compte de ces périmètres dans l'élaboration des zones d'habitats. Elle constituera également une aide au moment de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme comme les demandes de changement de destination, extension d'habitations et création d'annexe, pour apprécier le respect de la règle de réciprocité. |
| B2 | La carrière et les extensions potentielles sont classées en Na. Or une partie des parcelles sont exploitées. Il est demandé le classement de l'ensemble en agricole | Le périmètre d'extension possible de la carrière sera reclassé en agricole | La commune s'est engagée à reclasser le périmètre d'extension de la carrière. Un changement de zonage s'impose puisque les terres sont actuellement exploitées et déclarées à la Politique Agricole Commune et la carrière est elle-même zonée en Aa. Le commissaire enquêteur est favorable à cette demande puisqu'elle permet le redassement de 5 à 6 ha supplémentaires au niveau de l'espace agricole. Cela permettra de porter les zones agricoles à 713,8 ha soit 41 % du territoire communal. A noter que l'article 2 du règlement de la zone Aa permet, de plus, l'ouverture et l'exploitation de carrières. Ce changement de zonage fera l'objet d'une recommandation. |

| | | | | |
|---|---------------------------|--|---|--|
| B3 | régit écrit | supprimer le groupe de mots "directement liées" p.79 et remplacer "activités" par "exploitations" dans le titre de l'article A2.2 | Les modifications demandées seront faites | La formulation préconisée est, en effet, plus précise et évite toute ambiguïté car le règlement doit préciser clairement que les projets doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, conformément à l'article R123-7. |
| C - PREFET : AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES REM FORMULEES | | | | |
| | Zone/ Document PLU | Observations émises | Réponses/ décisions apportées par la commune | |
| PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL | | | | |
| C1 | Règlt écrit et graphiq | mettre en place un zonage Ab interdisant l'implantation de toute nouvelle construction agricole dans les espaces situés dans la coupure d'urbanisation | Sera fait | Les coupures d'urbanisation sont classées en zone naturelle ou agricole dont le règlement ne devra pas autoriser les constructions constituant une urbanisation. Cette création de sous-zonage Ab permettra de définir des zones agricoles où toute construction agricole sera interdite. Avis favorable. Ce point fera l'objet d'une réserve. |
| C2 | RP | Le rapport de présentation du PLU ne comporte pas d'éléments de nature à justifier la qualification d'agglomération de cette zone d'activités au regard des dispositions de l'article L.121-8 du CU. | Le rapport de présentation sera complété par une justification approfondie visant à défendre le secteur de la Gare comme une agglomération, car en effet au regard des documents supra communaux (le SCOT) et de la loi littoral, le secteur de la Gare est une agglomération qui peut se voir densifier et s'étendre | Ce point précis fait l'objet d'un avis détaillé dans la partie dédiée à la loi Littoral concernant l'extension d'urbanisation et constitue pour le commissaire enquêteur une réserve à part entière. |
| C3 | Règlt graphiq | Deux "poches" situées à l'ouest de Langombrac'h qui sont en Site Natura 2000 sont exclues des espaces remarquables et sont à intégrer | Ces secteurs seront intégrés aux espaces remarquables (avant demander les annexes au courrier pour savoir de quels secteurs il est question). Veiller à ce qu'il ne soit pas question de l'activité agricole de spiruline. | Ces deux secteurs situées à l'ouest de Langombrac'h ne concernent pas l'activité de spiruline. Au regard de la carte Natura 2000 du rapport de présentation, ces deux secteurs appartenant à la zone Natura 2000 ont bien été oubliés au niveau du règlement graphique. Ces deux zones devront donc être requalifiées en Nds. |
| C4 | règlt graphiq | Le document d'urbanisme doit couvrir l'ensemble du territoire de la commune y compris les espaces maritimes qui ne sont pas couverts par le zonage. Il convient donc de les zoner | Les espaces en mer seront intégrés au zonage | Le PLU se doit de protéger l'intégralité des espaces terrestres et maritimes de son territoire pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique. Le zonage en Nds leur confère une qualification d'espaces naturels remarquables et constitue, de fait, un fort degré de protection. |

| | | PRISE EN COMPTE DES RISQUES | | | |
|----|---------------------------------|--|---|---|--|
| C5 | Annexes | Il existe une cartographie annexée à l'atlas des Zones Inondables du Loch et du Sal, or ces plans et guides ne sont pas annexés au PLU | Sera fait | Les plans et le guide d'application du R111-2 en zone inondable doivent être annexés au PLU puisque cet atlas constitue un outil de connaissance du risque et de prise en compte de ce risque dans les projets du territoire et dans l'instruction des actes d'urbanisme. | |
| C6 | règlt graphique et écrit | Le règlement écrit ne fait pas mention de l'indication du niveau de plancher neuf au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues dans le règlement des zones Na. Les dispositions particulières relatives au risque de submersion marine n'ont pas été reprises dans le règlement des zones Aa et sont à reprendre. | Sera fait | Le moulin de Guillemin, classé en Na est concerné, sur le règlement graphique, par une limitation de la constructibilité ou de l'occupation en raisons des risques d'inondation. Il conviendra, en effet, de compléter le règlement écrit sur ce point en précisant le niveau de plancher neuf exigé, pour une mise en cohérence des deux documents. Ces dispositions concernant les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R151-312 du code de l'urbanisme figurent bien dans le règlement pour les zones naturelles, il convient de les reprendre également pour les zones agricoles en sachant que les espaces soumis à ce risque sont soit classés en zone agricole soit en zone naturelle. | |
| | | CONSEILS ET RECOMMANDATIONS | | | |
| C7 | règlt graphique et RdP | Mettre en cohérence les coupures identifiées dans le SCOT, la carte du RdP et l'explication littérale. En effet, une coupure identifiée au SCOT entre le territoire de Locoal Mendon et Langombach à rajouter sur la carte. Deux autres coupures sont développées p181 du rapport mais pas représentées sur la carte. Par ailleurs les coupures au Nord ne sont pas développées dans le RdP. | Une cohérence sera faite entre les cartes et les justifications littérales : la coupure identifiée au SCOT entre le territoire de Locoal Mendon et Langombach à rajouter sur la carte. Les deux autres coupures développées p181 seront reprises sur la carte et ainsi, les coupures au Nord seront modifiées | Des précisions ont été apportées sur le nombre et la localisation des coupures d'urbanisation dans le mémoire en réponse de la commune. En revanche, il conviendra de justifier de manière plus approfondie ces coupures d'urbanisation dans le rapport de présentation et de les identifier de manière précise sur la carte dédiée à cet effet. Ce point fera l'objet d'une recommandation. Par ailleurs, ces coupures devront être classées en zone naturelle (N) ou agricole (A) dont le règlement ne devra pas autoriser de construction constituant une urbanisation. La création d'un sous-zonage Ab, point déjà développé ci-dessus en C1, permettra de définir des zones agricoles où toute construction agricole sera interdite. Ce point fera l'objet d'une réserve. | |

| | | | | |
|-----|----------------------|---|--|---|
| C8 | RP | La nature de protection demandée au titre de l'archéologie n'est pas reprise dans le Rdp aux pages 146 et 147. | Le Rdp sera complété avec le niveau de protection appliqué au titre de l'archéologie | Le commissaire préconise, en effet, que la liste fournie en annexe de l'avis de la DDTM soit insérée dans le rapport de présentation. |
| C9 | Règlt graphiq et Rdp | La méthodologie retenue pour délimiter les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et la matrice (TVB) n'est pas exposée | La commune s'est appuyée sur les études existantes, à savoir zones humides, EBC, Natura 2000 pour déterminer une cohérence territoriale, complété par la réalité du terrain. | Le rapport de présentation précise le contexte réglementaire en lien avec les lois Grenelle 1 et Grenelle 2 et les définitions de chaque notion (p74-75). Elle indique par ailleurs, les limites du grand ensemble de perméabilité, de l'Isle au Blavet dans lequel elle est incluse à l'échelle régionale et la déclinaison de la TVB au niveau du Scot. La réponse apportée par la commune devra être explicitée dans le rapport de présentation notamment en matière de modélisation du territoire et comment s'est faite la simulation du déplacement des espèces. Il sera donc bon de préciser la méthodologie retenue dans le rapport de présentation |
| C10 | Règlt graphiq et Rdp | Il est fait état de ruptures franches dues aux passages de la route et de la voie ferrée mais pas reprises dans la TVB alors même qu'il existe des boisements et des haies à proximité | à reprendre dans la TVB | La commune de Landaul a la particularité d'être séparée en deux par la RN 165 et la voie ferrée Lorient-Vannes. A l'échelle locale, ces deux voies de communication constituent, de fait, des points de conflits qui fragmentent les milieux et qui peuvent perturber le déplacement de certaines espèces. Le commissaire enquêteur considère que la commune devra reprendre ces éléments concernant ces deux ruptures franches dans la TVB et les expliciter dans son rapport de présentation. Ce point fera l'objet d'une recommandation. |
| C11 | RP | Les informations relatives à la faune et la flore ne reflètent que les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 alors qu'il existe d'autres espèces protégées à prendre en compte dans le cadre des projets de la collectivité ou des particuliers. Données consultables en ligne sur le site du conservatoire botanique de Brest. | intégrer la flore et faune protégées dans le Rdp | Il convient, en effet, que le rapport de présentation soit le plus exhaustif possible en listant l'ensemble des espèces protégées présentes sur le territoire. |
| C12 | Annexes | L'annexe sanitaire ne comporte pas toutes les notices techniques | L'annexe sanitaire sera complétée | L'annexe sanitaire doit être complétée par toutes les notices techniques existantes. |

| | | | | |
|-----|-------------------|--|--|--|
| C13 | Règl écrit | Le règlement écrit ne comporte aucun élément sur la gestion des eaux pluviales, que ce soit à la zone à urbaniser ou à la parcelle en ce qui concerne les nouveaux secteurs à urbaniser | Le règlement écrit et notamment l'article 4 est détaillé et reprend les grandes lignes du schéma directeur des eaux pluviales. Ce SDAP sera repris en annexe du PLU | Le règlement écrit présenté à l'enquête dans son article 4 p 66 précise bien les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités locales et les conditions de réalisation de l'assainissement individuel. Le commissaire enquêteur estime que cette remarque du PPA n'est pas justifiée. |
| C14 | RP | En ce qui concerne les déplacements, les préconisations pourraient être plus affirmées par une carte des liaisons douces reliant les futures zones d'habitat aux principaux équipements de la commune, voire en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones à la réalisation effective ou programmée de ces cheminements. | Le règlement graphique met en évidence des cheminements doux à créer ainsi que des emplacements réservés. Par ailleurs les OAP reprennent pour chaque secteur d'urbanisation future les cheminements doux qui seront à prévoir. L'ensemble de ces liaisons douces a été réfléchi afin de favoriser ces déplacements et en veillant dès que possible à assurer des bouclages et des liaisons avec les équipements. | <p>Hormis quelques circuits de randonnées, il est vrai que le rapport de présentation indique que sur le territoire et notamment vers le bourg, il existe quelques aménagements ponctuels qui permettent des liaisons piétonnes mais pointe qu'il n'y a pas réellement de réseau structuré. Par ailleurs, la municipalité fait part de son souhait, à travers ce PLU et la mise en place d'emplacements réservés, de proposer de nouvelles liaisons afin d'assurer le bouclage du réseau.</p> <p>Les liaisons douces à conserver et à créer figurent bien sur le règlement graphique mais sont difficilement lisibles et souffrent d'un manque de vision d'ensemble. Sur ce point, le commissaire enquêteur rejoint l'avis formulé et demande également à ce qu'une carte des liaisons douces actuelles et à venir reliant les futures zones d'habitat aux principaux équipements de la commune figure dans le rapport de présentation. A noter que cette carte a déjà été fournie par la commune dans son mémoire en réponse.</p> |
| C15 | PADD | le PADD rend obligatoire, pour toutes les opérations de constructions supérieures à 3 logements, l'intégration de dispositif utilisant des énergies renouvelables ou des dispositifs favorisant la consommation de ressources recyclables. Pour lui donner une force plus importante, cette disposition pourrait être reprise dans le règlement écrit (art U15) et dans les OAP. | Le document d'OAP dans ses dispositions générales vise à la prise en compte de ces énergies renouvelables dans les futurs projets de construction et pour chaque secteur d'OAP, dans le tableau listant les principes d'aménagement il est indiqué : <i>"Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies souseuses de l'environnement dans les nouvelles constructions"</i> . Le règlement écrit dans son article U15 privilégie les systèmes de production d'énergies renouvelables. | Le commissaire enquêteur estime que l'aspect environnemental est, dans sa rédaction actuelle, déjà intégré dans les grands principes d'aménagement pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat. |

| | | | | |
|----------|--|---|--|---|
| C16 | RP régit écrit et graphique | L'extension possible de la carrière est zonée en Na alors que les terres sont exploitées et la carrière est elle-même zonée en Aa. La différence de zonage ne s'explique pas. | Un zonage Aa sera repris sur le périmètre du projet d'extension de la carrière | Le commissaire enquêteur a déjà développé sa position sur ce point concernant l'observation B2 |
| C17 | Annexes | Les plans et la liste des servitudes jointes, seront substitués à ceux du dossier | Les plans et la liste des servitudes jointes, seront substitués à ceux du dossier | La nouvelle version du plan et du tableau de servitudes, en date de septembre 2016 devra se substituer à celle d'octobre 2015. |
| | | LISIBILITE DU DOCUMENT | | |
| C18 | RP | Quelques mots ou éléments de compréhension dans 3 pages du rapport de présentation sont à changer pour une meilleure compréhension | Les remarques de lisibilité concernent principalement la forme et une meilleure compréhension du document. | Le commissaire enquêteur considère que la proposition de la municipalité formulée en réponse à l'observation C20 permet de résoudre ce risque soulevé de dispersion éventuelle des annexes. Le commissaire enquêteur est favorable à ce que ces précisions en terme de distances d'implantation soient rajoutées dans le règlement écrit. |
| C19 | Règit écrit | Des observations générales sont apportées sur les formulations ou des compléments principalement en ce qui concerne le réseau ferroviaire | Elles seront étudiées et les modifications seront faites dès que cela paraît nécessaire à la compréhension du dossier. | |
| C20 | Règit écrit | L'admission de 2 annexes sur une propriété sans règle de distance peut conduire à une dispersion de l'habitat. Inscrit à l'article L151-12 du CU | Pour le point C20 : mettre une distance d'implantation maximale de 15m. Si installation d'une seconde annexe, indiquer que l'implantation doit se faire au plus près de la première avec une séparation minimale de 1,50m. | |
| C21 | Règit graphique | Des remarques de lisibilité | | |
| D | CONSEIL DEPARTEMENTAL : AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES REM FORMULEES | | | |
| | Zone/ Document PLU | Observations émises | Réponses/ décisions apportées par la commune | |
| D1 | RP et rgt graphiq et rgt écrit | En zone naturelle, la marge de recul à respecter par rapport à la RD19 est de 35 m | La marge de recul sera modifiée dans le règlement écrit, graphique et dans le rapport de présentation. | La marge de recul de la route départementale indiquée dans les pièces du PLU est actuellement de 25 m pour la R19. La modification devra être réalisée pour porter cette marge à 35 m. |
| E | INAO : pas d'observation | | | |
| | Zone/ Document PLU | Observations émises | Réponses/ décisions apportées par la commune | |
| E1 | Aucune objection à formuler | | | |
| F | SNCF | | | |
| | Zone/ Document PLU | Observations émises | Réponses/ décisions apportées par la commune | |
| F1 | Règit graphique | Changer le nom "l'ligne SNCF" par "l'ligne ferroviaire" ou "voies ferrées" | Sera fait | Les observations émises par la SNCF n'appellent pas de commentaire particulier du commissaire enquêteur. |
| F2 | Règit graphique | Maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé | C'est déjà le cas | Il prend juste acte que la commune, dans sa réponse, indique qu'elle apportera les modifications demandées. |
| F3 | Règit graphique | Mettre les limites de zones non pas au milieu de voie mais aux limites latérales | Sera fait lorsque cela n'est pas déjà fait | |

| | | | | |
|------------------------------------|---------------------------|---|---|---|
| F4 | Règle écrite | Art2 des zones traversées par des chemins de fer, indiquer : "sont autorisés, les constructions de toutes nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire" | Sera fait | Les observations émises par la SNCF n'appellent pas de commentaire particulier du commissaire enquêteur. Il prend juste acte que la commune, dans sa réponse, indique qu'elle apportera les modifications demandées. |
| F5 | Règle écrite | Art6 : recul légal de 2m des voies, si la commune souhaite un recul supérieur c'est une volonté politique mais pas imposé par la présence de la voie ferrée | Oui | |
| F6 | Règle écrite | Art11 : une clôture de 2 m est préconisée en bordure des terrains ferroviaire. Il est donc souhaitable que l'art 11 de la totalité des zones concernées par la voie ferrée prévoit la possibilité d'implanter une clôture à 2m | Sera fait | |
| F7 | Annexes | Modifier adresse service compétent dans tableau des servitudes et modifier libellé et trame du plan des servitudes | L'adresse pourra être modifiée. Les plans réalisés par l'Etat devront être corrigés par l'Etat. S'ils ne sont pas fournis par l'Etat, la commune fera une mise à jour de son PLU avec le nouveau plan fourni par l'Etat et un arrêté de mise à jour du Maire. | |
| G CDPENAF | | | | |
| | Zone/ Document PLU | Observations émises | Réponses/ décisions apportées par la commune | |
| G1 A G3 | Règle graphique et écrite | classer la zone de la carrière et ses extensions en Aa et non en Na | Sera fait | Dans son avis, la CDPENAF a émis deux avis favorables en ce qui concerne le règlement dans les zones agricoles ou naturelles des bâtiments d'habitation existants qui peuvent l'objet d'extensions ou d'annexes et également pour les 4 STECAL. En ce qui concerne, l'extension de la carrière et son zonage, elle a émis un avis favorable sous réserve d'un reclassement en Aa. Le commissaire enquêteur a déjà développé sa position sur ce point concernant l'observation B2.. |
| H SYNDICAT MIXTE RIA D'ETEL | | | | |
| | Zone/ Document PLU | Observations émises | Réponses/ décisions apportées par la commune | |
| H1 | Remarque | Quatre remarques générales sur le document | elles seront prises en compte | Concernant ces remarques générales, le commissaire enquêteur considère, en effet, qu'un paragraphe dédié au lien prégnant entre les deux problématiques urbaines et qualité de l'eau et des milieux aurait pu être développé dans le dossier. Il prend acte de l'engagement de la commune de le faire. |

| | | | | |
|----|-------------------|--|--|---|
| H2 | OAP | p14 et 17 : ajouter dans la ligne réseau que « l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés ». | sera fait | |
| H3 | OAP | indiquer pour tous les secteurs : « Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...) » dans la ligne RESEAUX. | sera fait | Le commissaire est favorable aux ajouts proposés par le SMRE qui sont de nature à rendre plus explicites la volonté municipale en matière de gestion d'eau pluviale. |
| H4 | PADD | Page 9 point 4.1, proposition d'ajouter : « (notamment lors de la réalisation d'aménagement de gestion des eaux pluviales) » à la suite de la phrase : Améliorer la qualité paysagère des opérations d'aménagement. | Sera fait tant que ne change pas l'économie générale du document | |
| H5 | PADD | Page 14 point 6.3, proposition d'ajouter un point sur le volet qualitatif des eaux pluviales et d'indiquer qu'un zonage eaux pluviales, réalisé en parallèle au PLU, règlera la gestion des eaux pluviales. | Sera fait tant que ne change pas l'économie générale du document | |
| H6 | Règl écrit | Dans chaque règlement applicable aux différentes zones, modifier la première phrase du point « 3. Assainissement des eaux pluviales » : "Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du règlement du zonage des eaux pluviales". | sera fait | |
| H7 | Règl écrit | ajouter un point sur le volet qualitatif des eaux pluviales dans le règlement du PLU (cf notice de zonage eaux pluviales) | | Le commissaire ne considère pas qu'il soit nécessaire de rajouter un volet qualitatif des eaux pluviales au règlement du PLU en sachant que le zonage pluvial figurant en annexe du PLU fixe déjà les prescriptions sur le plan quantitatif et qualitatif. |
| H8 | Annexes | actualiser les légendes concernant le zonage des eaux pluviales | document pas réalisé à GEOLITT difficile de mettre à jour | Cette réponse a fait l'objet d'une demande de précision dans le procès verbal d'observations du commissaire enquêteur. La commune a précisé cette formulation dans son mémoire en réponse. En effet, elle a indiqué qu'une actualisation sera peut-être difficile compte tenu des délais avant l'approbation et que la modification sera faite que si le bureau d'étude concerné peut réaliser ces modifications dans le temps imparti. |

| | | | | |
|-----|------------------|--|--|---|
| H9 | RP | des remarques générales de forme, d'actualisation de données et de compléments à apporter sur le rapport de présentation pour une meilleur compréhension | seront prises en compte | Le SMRE a signalé des différences entre le nombre, les références et la localisation des emplacements réservés entre le zonage eaux pluviales et le zonage du PLU. Le commissaire enquêteur a également signalé dans son procès verbal des observations des différences avec le rapport de présentation, la commune a expliqué, dans son mémoire en réponse, que ces différences étaient dues au retour tardif d'AQTA par rapport, à la date d'arrêt. « Une actualisation sera faite avant l'approbation en tenant compte des recommandations d'AQTA. L'emplacement réservé 13 est déplacé derrière le cimetière. Un emplacement réservé sera ajouté côté lavoir ». |
| H10 | RP | Page 146 : Il est indiqué dans le tableau que le bénéficiaire des emplacement réservés 12 et 13 (création d'un bassin de rétention) est AQTA, or la compétence eaux pluviales est communale. | sera modifié | Le commissaire enquêteur indique que les différents documents constitutifs du PLU devront être modifiés pour tenir compte des véritables projets donnant lieu à un emplacement réservé. Ce point fera l'objet d'une recommandation. |
| H11 | RP | Des différences de localisation entre les emplacements réservés au sein du zonage eaux pluviales et la carte du PLU existent : -Le bassin de rétention indiqué par la zone d'emplacement réservé n°13 n'est plus d'actualité (emplacement nouveau à l'est du cimetière en zone LU) / - Le bassin de rétention indiqué par la zone d'emplacement réservée n°12 est plus grand sur le zonage eaux pluviales que sur le zonage PLU (sur le zonage eaux pluviales il se trouve au Sud des parcelles n° Z1453 et Z123) / - Concernant l'emplacement réservé 5, il est également indiqué comme zone de bassin rétention eaux pluviales au sein du zonage eaux pluviales. | Une mise en compatibilité sera faite entre les 2 documents | Le commissaire enquêteur indique que les différents documents constitutifs du PLU devront être modifiés pour tenir compte des véritables projets donnant lieu à un emplacement réservé. Ce point fera l'objet d'une recommandation. |
| H12 | RP | ZONES HUMIDES / COURS D'EAU : compléter la méthodologie avec un point sur la procédure | sera fait | Ces remarques formulées par le SMRE sont de nature à enrichir ou corriger la rédaction du document d'urbanisme. Le commissaire enquêteur est favorable à ces évolutions. |
| H13 | RP | Page 56 : total de ZH sur la commune de 608.3ha (cf délibération du conseil municipal) et non pas 606ha. A la page 235 il est indiqué 603.2ha. Modifier également page 243. | sera fait | |
| H14 | RP | Ajouter un point réglementaire sur le SDAGE | sera fait | |
| H15 | Règlit graphique | différences relevées par le SMRE entre l'inventaire des zones humides de 2013 et celui présent au sein du zonage PLU | l'actualisation de l'inventaire sera faite | Le dernier inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé par TBM Environnement sur la commune en 2013, il a permis de recenser 606 ha de zones humides sur le territoire. Le commissaire enquêteur demande à ce que le zonage PLU corresponde à ce dernier inventaire effectué qui est qualifié d' « exhaustif » dans le rapport de présentation. La différence en matière de zones humides concerne 4 parcelles (la partie est de la 515 (700 m2), la partie ouest de la 406 (700 m2), la partie nord de la 120 (620 m2), la 130 (1900 m2). |

| | | | | |
|---|----------------------|--|---|--|
| H16 | OAP | page 7 paragraphe 2.8, mais aussi page 9 paragraphe 3.4, pour conforter la démarche de réduction de la pollution de l'eau, mais aussi de l'air et du sol, ajouter : Limiter le recours aux produits phytosanitaires en prenant en compte les contraintes d'entretien des espaces verts dès l'origine des nouveaux projets d'aménagement. | sera fait | Dans le paragraphe lié à l'aspect environnemental, il apparaît judicieux de rajouter une mention sur la limitation du recours aux produits phytosanitaires. Une pratique qui participe tout comme l'économie des ressources, l'utilisation des énergies renouvelables ou encore le choix de matériaux non polluants à une démarche favorable à l'environnement |
| H17 | Rem g é | il n'est pas fait mention de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensible validé par le conseil municipal, qui est un outil de veille fort et couvre une grande partie des secteurs Nds de la commune. | sera ajouté aux annexes su PLU | Le commissaire partage l'avis du SMRE et prend note que la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles validés par le conseil municipal sera ajoutée en annexe du PLU. |
| H18 | Règlt graphiq | Des différences entre l'inventaire des zones humides de la SMRE et du PLU | Cette différence vient de constructions sur les secteurs; l'inventaire sera mis à jour. | CF observation H15 |
| AUTORITE ENVIRONNEMENTALE - MRAe : pas d'observation | | | | |
| Zone/ Document PLU | | | Réponses/ décisions apportées par la commune | |

+ Autres PPA ne figurant pas dans le tableau synthétique réalisé par la commune

Morbihan énergies (pas de réserve exprimée. Dans son avis, Morbihan énergies conclut que les objectifs et les dispositions Réglementaires du projet PLU favorisent le développement d'actions propices à la mise en œuvre d'une transition énergétique opérationnelle sur le territoire

Conseil Régional : pas d'avis rendu mais rappelle dans son courrier qu'elle met à disposition des territoires des publications et des orientations relatives à la stratégie foncière régionale et aux politiques régionales d'aménagement durable.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que la consultation pour avis des personnes publiques associées a été bien organisée et que les nombreuses observations (60 au total) et réserves formulées (10 sur les 60 observations) ont été de nature à enrichir son analyse sur plusieurs aspects du dossier et ont permis au maître d'ouvrage de compléter son document d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur constate que la commune entend faire évoluer son document d'urbanisme, en tenant compte de la grande majorité des observations émises. Elle a d'ailleurs fait part de son accord dans ses réponses aux PPA pour intégrer ces remarques dans son document finalisé.

En ce qui concerne, les réserves formulées par les PPA, le commissaire enquêteur a fait part de sa position personnelle dans le tableau ci-dessus. Certaines argumentations seront reprises voire complétées dans la partie « conclusions sur le fond du dossier ».

Les points suivants feront l'objet de la part du commissaire enquêteur soit d'une recommandation ou d'une réserve pour ceux pouvant atteindre la légalité et la sécurité juridique du document.

Réserves :

- La définition des agglomérations, villages qui conditionne la constructibilité des secteurs impactés par la loi Littoral n'est pas, pour le secteur de la gare, suffisamment justifiée, dans le rapport de présentation.
- Les règlements devront être modifiés pour les zones agricoles en créant un sous-zonage Ab qui permettra de définir au sein des coupures d'urbanisation des zones agricoles où toute construction neuve agricole sera interdite.

Recommandations :

- Le reclassement en zone agricole du périmètre d'extension de la carrière fera l'objet d'une recommandation
- La commune devra intégrer dans la trame verte et bleue, les deux ruptures franches que sont la route nationale et la voie ferrée d'autant que des boisements et des haies sont situées à proximité. Elle devra, par ailleurs, expliciter ce point dans son rapport de présentation.
- Les coupures d'urbanisation devront être clairement répertoriées et justifiées. Il conviendra aussi de les matérialiser sur la carte dédiée du rapport de présentation.
- La mise en compatibilité des différents documents constitutifs du PLU en matière d'emplacements réservés (nombre et localisation) est nécessaire.

2. CONCLUSIONS SUR LA PROCEDURE ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Commissaire enquêteur constate la régularité de cette enquête publique. Les règles de mise à disposition du dossier pour consultation et du registre d'enquête ont été respectées. Il a, par ailleurs, été présent sur les cinq permanences aux jours et heures arrêtés.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

LES PIECES CONSTITUTIVES DOSSIER

Le dossier apparaît complet et conforme à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Il comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation est conforme aux dispositions réglementaires. Il présente, dans un premier temps, un diagnostic de la commune, au niveau démographique et socio-économique et sous la forme d'une analyse de l'état initial de l'environnement et également une analyse de la consommation d'espace. Une partie entière a été dédiée aux choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation et à la justification des dispositions du PLU. Il explique également en quoi le projet de PLU est compatible avec les documents supra-communaux et avec la loi Littoral. Il analyse, par ailleurs, les incidences des choix retenus sur l'environnement et l'évaluation environnementale. Pour finir, il propose un résumé non technique.

Ce document doit être complété sur plusieurs points :

- La carte des sites d'exploitations agricoles, figurant page 24 devra faire apparaître les périmètres sanitaires et la distance réglementaire des bâtiments d'élevage et des annexes.
- La représentation graphique et la description littérale des coupures d'urbanisation devront être cohérentes. Il conviendra donc de faire figurer dans le rapport de présentation la liste exhaustive des coupures d'urbanisation de la commune et de toutes les représenter sur la carte dédiée.
- La nature de protection demandée au titre des zones de préemption de prescription archéologique devra être reprise dans le rapport de présentation. La DDTM a fourni une liste annexée à son avis qui pourra ainsi être reprise.
- La méthodologie retenue pour délimiter les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et la matrice, devra être exposée.
- La trame Verte et Bleue devra reprendre les ruptures franches dues aux passages de la route et de la voie ferrée puisqu'il existe des boisements et des haies à proximité.

- Le rapport de présentation devra reprendre l'ensemble des espèces protégées (données sur le site du conservatoire botanique de Brest) et non pas uniquement celles en lien avec les espèces ayant justifié la désignation du Site Natura 2000.
- En zones naturelles, la marge de recul à respecter par rapport à l'axe de la RD 19 doit être de 35 m et non de 25 m. Cette donnée devra être corrigée page 23 et modifiée également dans le règlement écrit, graphique.
- La SNCF invite à porter une attention particulière à l'appellation des voies ferrées, dans le rapport de présentation, notamment pour les cartographies, en évitant la mention ligne SNCF au profit d'une appellation plus générique du type « ligne ferroviaire » ou « voie ferrée ».
- Le syndicat Mixte de la Ria d'Étel, dans son avis, a fait part de quatre remarques sur la forme, par rapport à l'actualisation de données et de compléments à apporter au rapport de présentation pour en assurer une meilleure compréhension, notamment en terme de méthodologie des inventaires des cours d'eau et des zones humides.
- Une argumentation plus approfondie sur la qualification du secteur de la gare est nécessaire au regard des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Ce point sera plus particulièrement détaillé au point 5 « Conclusions sur le fond du dossier », dans le paragraphe dédié à la loi Littoral.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune a bien pris en compte l'obligation d'intégrer un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Dans son PADD, la commune a défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qu'elle a retenues sous la forme de 8 orientations.

Les orientations sont déclinées en objectifs et prennent bien en considération les enjeux du territoire. Les trois aspects fondamentaux que sont le développement économique, la protection de l'environnement et le développement social et humain ont été pris en compte dans une logique de développement durable.

Evolutions du document à prévoir :

Le syndicat Mixte de la Ria d'Étel, dans son avis, a préconisé deux évolutions en terme de rédaction. Le pétitionnaire a indiqué que ces deux ajouts concernant la gestion des eaux pluviales seront faits tant qu'ils ne changent pas l'économie générale du document.

Il conviendra également de modifier le paragraphe 6.3 car la révision du zonage d'assainissement des eaux usées sanitaires n'a pas été réalisée conjointement à la révision du PLU. Le rapport lié à ce zonage est en cours de finalisation pour transmission à l'autorité environnementale. Dans le dossier soumis à enquête, il ne s'agit que d'une version provisoire de zonage. Le service urbanisme de la commune indiquait, sur ce point, qu'une mise à jour du PLU sous la forme d'un arrêté permettra de réintégrer, ultérieurement, les éléments définitifs de cette étude.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont en cohérence avec les objectifs affichés dans le PADD. Ces orientations permettent d'organiser le développement urbain à venir. Elles précisent donc les choix retenus en matière d'aménagement pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat mais aussi à vocation d'activités économiques. Les secteurs ont été répartis en 3 catégories avec des niveaux de contrainte différents. Pour les OAP de niveau 1 et de niveau 2, aucune servitude de mixité sociale n'est imposée sur ces secteurs. La gestion des eaux pluviales, est en revanche, évoquée pour chaque niveau et préconise une gestion alternative en intégrant cette gestion des eaux aux aménagements paysagers.

Des OAP ont été mises en place pour les zones 1AU. Six zones 1AU sont concernées par des OAP de niveau 3 (secteurs permettant l'accueil de plus de 10 logements) et 3 autres zones par un niveau 2 (secteurs pouvant accueillir de 3 à moins de 10 logements). Ces OAP sont utiles puisqu'en l'absence de maîtrise foncière, elles peuvent permettre à la commune de mettre en place un véritable projet urbain en fixant le cadre d'aménagement de ces différents secteurs.

Suite à l'enquête et aux observations du public, la commune a fait évoluer sa position sur deux points concernant les OAP :

- A la lecture de plusieurs observations, la commune s'est rendue compte que l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs concernés par une OAP de niveau 2 pouvait constituer un frein non négligeable à la densification escomptée sur ces secteurs. Cela concerne 21 OAP sur les 55 prévues dans ce PLU. Dans son mémoire en réponse, elle a donc fait part, de son intention de supprimer cette obligation d'opération d'aménagement d'ensemble en rappelant que l'OAP a pour objectifs de localiser les secteurs avec un potentiel constructible et d'en fixer la densité. Seuls les principes de densité et d'accès s'appliqueront donc désormais pour le niveau 2.
- Une OAP va également être supprimée. De niveau 1, elle concernait 3 parcelles (169 a/ 171/172) et a fait l'objet de deux observations du public. La commune, reconnaissant la pertinence des arguments apportés et par conséquent la difficulté d'aménagement sur la zone, elle a décidé de retirer ce secteur de la liste des OAP.

Le commissaire enquêteur considère que ces deux évolutions vont dans le bon sens. Pour la première, les expressions du public montraient, en effet, que cette contrainte risquait d'aller à l'encontre de l'objectif de densification fixé. Pour la deuxième, la commune a tenu compte de la réalité du terrain, à l'occasion d'observations formulées par le public.

REGLEMENT ECRIT

Le règlement définit 17 zones différentes réparties en zones naturelles et forestières, agricoles, zones urbaines et à urbaniser. Les annexes du règlement précisent les règles en matière des aires de stationnement, reprennent la liste des plantes invasives de Bretagne ainsi que les cartes et le guide d'application en matière de risque de submersion marine.

Les dispositions du règlement précisent clairement ce qui est possible et ce qui ne l'est pas pour chaque type de zonage.

A noter que peu d'observations ont concerné le règlement pendant l'enquête, excepté quelques points en lien avec des intérêts particuliers et une contribution plus collective, au niveau d'un ajout concernant les énergies renouvelables que la commune se propose d'intégrer dans sa version définitive. Le commissaire enquêteur est favorable à la reprise de cette contribution (CF avis observations du public).

Les modifications suivantes, pour lesquelles la commune a donné son accord, devront être réalisées :

Suite à l'avis du Préfet, le pétitionnaire s'engage à modifier les règlements écrit et graphique en créant un nouveau zonage en zone agricole. La création d'un sous-zonage Ab permettra d'interdire ainsi l'implantation de toute nouvelle construction agricole dans les espaces situés en coupure d'urbanisation.

Le Préfet demande également à ce que le règlement écrit fasse mention de l'indication du niveau de plancher neuf au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues pour les zones Na et que les dispositions particulières relatives au risque de submersion marine soient reprises également dans la partie règlement des zones Aa.

La Chambre d'agriculture a demandé à ce que deux modifications en terme de formulation soient prises en compte (suppression du groupe de mots « directement liées et », dans l'introduction P 79 et de remplacer « activités » par exploitations dans le titre de l'article A.2.2.

Concernant le Règlement, la SNCF a formulé, dans son avis, deux modifications du règlement en lien avec les articles 2 et 11.

Le syndicat Mixte de la Ria d'Étel, dans son avis, a préconisé pour chaque règlement applicable aux différentes zones, de modifier la première phrase du point 3 « Assainissement des eaux pluviales » : « Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du règlement du zonage des eaux pluviales » et d'ajouter un point sur le volet qualitatif des eaux pluviales dans le règlement du PLU (cf notice de zonage eaux pluviales) notamment en zone 1 Aui, Ui pour les zones de stationnement. Le pétitionnaire s'est engagé à le faire.

Le service urbanisme et habitat notait dans son avis qu'admettre deux annexes sur une propriété sans règle de distance peut induire une dispersion de l'habitat. Le pétitionnaire propose donc, dans les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (article 7) au niveau de l'implantation des annexes, de rajouter une distance d'implantation maximale de 15 mètres. En cas d'installation d'une seconde annexe, il sera ajouté que l'implantation se fasse au plus près de la première avec une séparation minimale de 1,5 m. Des propositions qui permettent de résoudre ce risque de dispersion éventuelle des annexes.

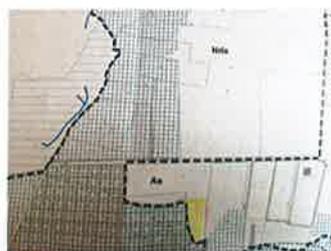
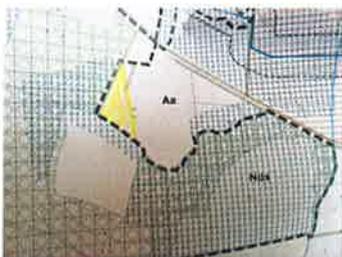
Règlement graphique

Remarque générale : les cartes proposées sont à une échelle correcte en terme de lecture et sont complètes. Pour une meilleure lisibilité, un code couleur par zone aurait été préférable.

Quelques erreurs sont à corriger :

A noter que les points ci-dessous, soulevés par les PPA ont donné lieu à un accord de la commune.

- Deux secteurs n'ont pas de zonage, au sud est du Bourg et à l'ouest de Langombrac'h.
- Deux poches situées à l'ouest de Langombrac'h qui sont en site Natura 2000 devront être requalifiées en Nds.



- Le document d'urbanisme doit couvrir l'ensemble du territoire de la commune y compris les espaces maritimes qui ne sont pas couverts par le zonage dans le projet arrêté.

- L'extension possible de la carrière est zonée en Na dans le projet de PLU. Un changement de zonage s'impose puisque les terres sont exploitées et déclarées à la Politique Agricole Commune et la carrière est elle-même zonée en Aa. Ce point a fait l'objet d'une réserve, dans son avis de la chambre d'agriculture mais également de la CDPENAF et d'une recommandation du Préfet. La commune a indiqué que le zonage Aa sera repris sur le périmètre de projet d'extension de la carrière.

- Il conviendra de matérialiser les secteurs concernés par un zonage Ab interdisant l'implantation de toute nouvelle construction agricole dans les espaces situés en coupure d'urbanisation.

- La Préfecture et la SNCF ont demandé à ce que les limites des zones, notamment dans les secteurs de pleine voie soient revues afin qu'elles ne se situent pas au milieu des emprises ferroviaires mais dans leurs limites latérales.
- La marge de recul à respecter par rapport à l'axe de la RD 19 est de 35 mètres.
- Le SMRE a noté des différences entre l'inventaire des zones humides de 2013, mais également au celui des cours d'eau et celui présent au sein du zonage PLU. Il conviendra de modifier le règlement graphique, si nécessaire.
- Le commissaire enquêteur a, par ailleurs, identifié trois erreurs au niveau de la légende qui seront à corriger :
 - La légende mentionne deux fois « liaison douce existante à conserver en site propre ».
 - Pour les zones à urbaniser, on ne retrouve pas la mention 1 AUB1 qui correspond aux secteurs à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sur Langombrac'h.
 - La liste des emplacements réservés est à actualiser

Annexes

Les annexes sanitaires composées de la notice d'assainissement pluvial et du zonage d'eaux pluviales feront l'objet d'une analyse spécifique dans les conclusions motivées en lien avec l'enquête publique sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

De plus, ce dossier comportait un nombre conséquent d'annexes, notamment :

- le plan du réseau d'eau potable
- le zonage et plan du réseau d'eaux usées
- le projet de zonage de l'assainissement collectif
- le Diagnostic SPANC- Langombrach
- les Servitudes d'Utilité Publique
- le Périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
- la carte des Bois et forêts relevant du régime forestier
- le Périmètre de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières
- le Périmètre de préemption des Espaces Naturels Sensibles
- le Périmètre des Zones d'Aménagement Différé
- l'Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestres

Ces annexes ont permis d'apporter un éclairage sur certains points du dossier.

Quelques modifications seront à opérer :

- Le Préfet demande à ce que la cartographie annexée à l'atlas des zones inondables du Loch et du Sal, sous la forme de plans et guides figure aux annexes du PLU.
- L'annexe sanitaire relative aux réseaux d'eaux usées et aux zonages d'assainissement des eaux usées ne comporte pas toutes les notices techniques. Elle devra être complétée.
- La nouvelle version du plan et du tableau de servitudes, en date de septembre 2016 devra se substituer à celle d'octobre 2015.
- La SNCF demande à ce que l'adresse du service comptent figurant dans le tableau des servitudes soit modifiée et indique que les servitudes d'utilité publique s'appliquant le long du domaine ferroviaire soit mentionnées dans la fiche T1 et que cette zone devra apparaître sur le plan des servitudes sous

une trame spécifique conforme à l'article A126-1 du code de l'urbanisme. Au niveau du plan des servitudes, les terrains du chemin de fer devront apparaître sous une trame spécifique conforme à l'article A126-1 du code de l'urbanisme, en précisant qu'il s'agit d'une zone d'emprise ferroviaire.

Le Commissaire enquêteur estime que le dossier apparaît complet et conforme à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Les documents présentés sont dans l'ensemble bien constitués, clairs et compréhensibles. Toutefois, plusieurs erreurs ont été identifiées et il convient de corriger, ajouter ou modifier les éléments indiqués ci-dessus, pour chaque document, notamment en lien avec les remarques formulées par les personnes publiques associées.

INFORMATION, CONCERTATION ET CONSULTATION PREALABLES

A la lecture du bilan de la concertation, réalisé en conseil municipal, le 3 mai 2016, lors de la séance d'arrêt du projet du PLU, les modalités de concertation ont été respectées conformément à celles fixées dans la délibération de prescription de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

La population, par l'intermédiaire des référents de quartier, a été concertée en amont, dès le lancement de l'élaboration du PLU, fin 2014. En effet, les référents de quartier ont pu participer aux différents ateliers aux côtés des élus, membres de la commission PLU.

Dans son mémoire en réponse, la commune indique avoir contacté les acteurs économiques locaux par courrier pour recueillir leurs éventuels besoins. Tous les agriculteurs ont également été conviés à un entretien lors de permanences en mairie, début 2015.

Ainsi, les habitants, les associations locales et les acteurs économiques du territoire (agriculteurs, entreprises) ont bénéficié d'une information régulière et ce, sous différentes formes (réunion publique, exposition, articles), tout au long de l'élaboration du PLU. Des initiatives qui ont permis une bonne appropriation du projet.

Les possibilités de prise en compte des attentes des uns ou des autres ont été également nombreuses (courrier de recueil des besoins pour les entreprises, permanences pour les demandes individuelles de propriétaires, entretiens avec les agriculteurs, mise en place d'une boîte à idées) et ont permis, sans aucun doute, d'enrichir le projet en tenant compte des besoins exprimés.

La phase de consultation a été dense et a permis d'enrichir le projet dès sa phase d'élaboration. Les élus municipaux ont accordé une grande importance à cette étape. Près de 50 réunions ou ateliers ou débats en conseil municipal ont été organisés, entre juillet 2014 et juin 2016, ainsi que des entretiens individuels avec les propriétaires qui le souhaitaient.

Le commissaire enquêteur considère que la commune de Landaul a mis en place des modalités de concertation, consultation et information proportionnées à l'importance du projet.

PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

Le public a été informé de la tenue de l'enquête :

- par affichage de l'avis sur 19 lieux de la commune
- par deux publications dans la presse locale (Ouest France et Télégramme), dans les délais impartis.
- par insertion de l'avis sur le site internet de la commune
- par le bulletin municipal de janvier 2017

Le Commissaire enquêteur considère que la municipalité de Landaul a fait le nécessaire en matière d'information du public pour cette enquête.

PARTICIPATION DU PUBLIC

La participation du public a été correcte en ce qui concerne l'enquête sur le Plan Local d'urbanisme. A noter que peu de contributions ont porté sur les enjeux globaux ou sur l'intérêt général du dossier. En effet, dans leur grande majorité, les observations concernaient des demandes de constructibilité de terrains privés, qui étaient auparavant constructibles au POS et qui ne le sont plus, dans le PLU.

4. CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Comme précédemment évoqué, le public a principalement fait des observations sur des questions portant sur le droit du sol. En effet, plusieurs propriétaires se sont inquiétés de la remise en cause de certains droits à construire et ont par conséquent sollicité le classement en zone constructible de leur parcelle, dans le nouveau document d'urbanisme. Le public s'est, en revanche, peu saisi des enjeux plus globaux liés au territoire ou au développement de la commune.

Toutes les observations formulées par le public ont donné lieu à une réponse individuelle de la commune, dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse. Ce mémoire en réponse a donc permis de répondre aux interrogations ou demandes formulées par le public, lors de cette consultation. Il a permis également au dossier d'évoluer en tenant compte au plus près de la réalité du terrain (Suppression d'OAP, modification des limites constructibles...).

Les observations formulées par le public ne remettent pas en cause ce projet de PLU et ont permis de faire évoluer le document d'urbanisme sur plusieurs points en tenant compte notamment de la réalité du terrain.

5. CONCLUSIONS SUR LE FOND DU DOSSIER

REMARQUE GENERALE

Le projet de PLU de la commune de Landaul est un document globalement de qualité en dépit de quelques erreurs et d'un manque, parfois, de justification de certains choix. Il traduit, en tout cas, les orientations qu'entend prendre la commune en terme d'aménagements urbanistiques.

Landaul souhaite poursuivre son développement démographique mais sous la forme d'une croissance maîtrisée au regard des structures publiques nécessaires. La commune envisage une population de 2700 habitants dans 15 ans soit 550 habitants supplémentaires. Pour atteindre cet objectif, elle vise une gestion économe de l'espace tout en préservant l'environnement, le caractère à la fois rural et littoral du territoire et en confortant l'activité agricole et le développement économique.

La croissance démographique visée reste toutefois importante mais réaliste avec l'accueil de 36 nouveaux habitants en moyenne par an qui implique la construction de 345 nouveaux logements. La commune a des atouts. Elle est située à proximité de « la quatre voies », entre les deux bassins d'emplois de Vannes et Lorient et à proximité de celui Auray.

Elle estime que les équipements communaux sont adaptés et pourront répondre aux besoins de la nouvelle population projetée.

LA LOI LITTORAL

La loi Littoral s'applique à l'ensemble du territoire communal. Le projet de PLU a pris en compte les grands principes édictés par la loi littoral, au niveau de la lutte contre le mitage, la mise en place de coupures d'urbanisation, l'identification et la préservation des espaces les plus remarquables, la préservation des espaces boisés classés, la délimitation des espaces proches du rivage, l'inconstructibilité de la bande des 100m.

Toutefois deux points nécessitent une vigilance particulière.

Les coupures d'urbanisation

Dans leur avis, les services de la Préfecture demandent de bien identifier toutes les coupures d'urbanisation en raison d'écarts entre la représentation graphique et la description littérale dans le rapport de présentation. En effet, l'identification exhaustive de ces coupures ainsi que leur justification dans le rapport de présentation est essentielle ainsi que leur localisation sur une carte.

Les zones agricoles situées au sein de coupures d'urbanisation ont été classées en Aa, zonage qui autorise, dans le règlement écrit, la construction et l'installation agricole. Pour rappel, la loi n'autorise dans ces coupures, en zone agricole, que des extensions limitées des bâtiments agricoles existants. Dans son avis, le Préfet a d'ailleurs demandé à la commune de Landaul d'adapter les règlements écrit et graphique en ce sens. En réponse à la réserve exprimée, la commune envisage la création d'un zonage Ab interdisant l'implantation de toute nouvelle construction agricole dans les espaces situés dans la coupure d'urbanisation. Cela permettra d'être en cohérence avec les principes de la loi littoral.

Il conviendra donc de s'assurer que toutes les coupures d'urbanisation soient bien identifiées et que leur classement soit en zone naturelle ou en zone agricole. Ce premier point fera l'objet d'une recommandation.

La création d'un sous-zonage Ab interdisant l'implantation de toute nouvelle construction agricole dans les espaces situés dans les coupures d'urbanisation, comme précédemment indiqué, fera l'objet d'une réserve.

L'extension de l'urbanisation

Concernant l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages, l'extension envisagée au niveau du quartier de la gare et plus précisément au niveau de sa zone d'activité sans que ce secteur soit qualifié ni d'agglomération ni de village dans ce projet de PLU est problématique et constitue une véritable fragilité juridique.

Dans le rapport de présentation, ce secteur est présenté comme un « secteur à vocation économique ». Le Préfet, dans son avis, faisait, en effet, remarquer qu'il sera utile de justifier dans le rapport de présentation, la qualification de cette zone au regard des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. La jurisprudence est constante sur ce point et interdit d'étendre des ensembles bâtis qui ne constituent ni une agglomération ni un village au sens de cet article L121-8.

En effet, le rapport de présentation indique, en effet, page 182, qu'un seul espace urbanisé correspond aux critères des agglomérations sur le territoire de Landaul. Il s'agit du bourg et de ses extensions récentes. Pour Langombrac'h, c'est le terme de village qui est repris. Pour le secteur de la Gare, c'est l'appellation « secteur à vocation économique » qui a été mentionnée et il est indiqué par ailleurs que « le tissu résidentiel présent sur ce secteur ne répond pas à la définition de l'agglomération ou du village et ne peut donc pas être considéré comme tel ». Pour la partie résidentielle de ce secteur de la gare, le classement est prévu en Na. Pour la partie qui accueille les activités économiques, les zones sont classées en Ui, secteur destiné à recevoir tous les établissements professionnels à caractère industriel, artisanal et commercial ou de services dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation. Un sous-zonage Ui1 et Ui2 est envisagé en fonction de la hauteur des constructions. Une zone en extension d'urbanisation, 1AUi est également prévue.

Cette extension de la zone d'activité de Landaul a fait l'objet d'une enquête publique, à l'automne 2016, pour engager une déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS. Ce projet est porté par la communauté de communes AQTA. En effet, n'ayant pas la compétence en matière de PLU, cet établissement public de coopération intercommunale a sollicité le Préfet pour engager une déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS pour la réalisation de l'extension et la requalification de la zone d'activité de la gare. Cette extension est destinée au développement d'une entreprise existante.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT d'Auray reconnaît au secteur de la gare de Landaul, le caractère de villages et agglomérations, selon les modalités d'application de la loi Littoral. Ces éléments ont été repris par la commune dans son mémoire en réponse.

Si le DOO évoque sur le secteur de la gare un tissu structuré comprenant la zone économique et le secteur résidentiel, la commune entend (Cf réponse à l'observation R26) identifier le secteur de la gare uniquement comme une agglomération à vocation économique en rappelant au déposant de l'observation R26 que le zonage en Na du secteur résidentiel a été discuté et validé avec les services de l'Etat et les PPA avant l'arrêt du PLU.

La circulaire ministérielle de mars 2006 a proposé une définition de la notion d'agglomération qui peut, en effet, concerner différents secteurs notamment une zone d'activité. Un espace à rayonnement communautaire, géré par AQTA pourrait, de ce fait, être considéré comme une agglomération.

**La commune s'engage, dans sa réponse au Préfet et dans son mémoire en réponse, à défendre le secteur de la Gare comme agglomération, en complétant le rapport de présentation par une justification approfondie. La justification qui sera faite méritera le plus grand soin, en raison des changements successifs sur la qualification de ce secteur tout au long de la procédure et en raison de la fragilité que peut constituer ce point pour le dossier. Il conviendra également de préciser le périmètre envisagé car le DOO du SCOT englobe à la fois la zone d'activité et le secteur habitat.
Ce point fera l'objet d'une réserve.**

Le projet de PLU devra être corrigé sur ces deux points pour être en cohérence avec la loi Littoral notamment concernant l'interdiction de construction neuve dans les coupures d'urbanisation et l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages.

INTEGRATION DES DOCUMENTS SUPRA-NATIONAUX

SCoT

Des tableaux de synthèse dans le rapport de présentation, de la page 168 à 173, indiquent la manière dont le PLU de Landaul a pris en compte les prescriptions du SCoT AQTA, dans le PADD, le règlement et les OAP.

PLH

Même si le Plan Local d'Habitat et le PLU ne sont pas élaborés pour les mêmes échelles de temps, le PLU de Landaul a cherché à intégrer les enjeux et les objectifs en matière d'habitat, édictés dans le PLH d'Auray Communauté.

SDAGE/SAGE

La commune est comprise dans le périmètre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire Bretagne (SDAGE) 2016-2021 et également dans le périmètre du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel.

Le PLU prend en compte aussi le plan climat-air-énergie territorial.

Le projet de PLU est, dans l'ensemble, en cohérence avec les documents supra communaux (ScoT, PLH, SDAGE-SAGE)

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Les territoires susceptibles d'être inondés par submersion marine sont peu urbanisés et ne sont pas concernés par des extensions d'urbanisation. Pour les secteurs de Larmor et Lann Runigo (habitat épars), le règlement du PLU précise les occupations et utilisations autorisées au regard de l'aléa considéré.

De plus, trois secteurs en zones AU sont concernés par un risque de nappe sub-affleurante. Sur ces secteurs, le règlement interdit la construction de sous-sol sur toute ou partie des parcelles touchées. La commune s'engage à retravailler son rapport de présentation sur ce point et à introduire une information dans le règlement écrit au titre des dispositions générales. Elle indique dans son mémoire en réponse que cette donnée est travaillée à une échelle très importante et qu'elle ne peut pas être reprise précisément à l'échelle locale et induire des interdictions de construire compte tenu de l'imprécision de l'information.

Pour une meilleure prise en compte des risques, il conviendra, toutefois, de prendre en compte les remarques exprimées par la DDTM. Pour rappel, suite à ces observations, le commissaire enquêteur préconise que les plans de l'atlas des zones inondables et le guide d'application du R111-2 en zone soient annexés au PLU. Le commissaire enquêteur est favorable à cette demande puisque cet atlas constitue un outil de connaissance du risque et de prise en compte de ce risque dans les projets du territoire et dans l'instruction des actes d'urbanisme.

De même, le moulin de Guillemain, classé en Na est concerné, sur le règlement graphique, par une limitation de la constructibilité ou de l'occupation en raisons des risques d'inondation. Il conviendra, en effet, de compléter le règlement écrit sur ce point en précisant le niveau de plancher neuf exigé, pour une mise en cohérence des deux documents. Pour finir, les dispositions concernant les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R151-31 2° du code de l'urbanisme devront être dans le règlement pour les zones agricoles en sachant que pour Landaul, les espaces soumis à ce risque sont soit classés en zone agricole soit en zone naturelle.

Le document d'urbanisme proposé permet une bonne prise en compte des différents risques présents sur le territoire. Le commissaire enquêteur considère qu'il mérite, toutefois, d'être complété sur les 3 points, développés ci-dessus.

VERS UNE URBANISATION MODEREE ET MIEUX ENCADREE

Réduction de la consommation foncière

La croissance démographique escomptée, certes importante mais relativement modérée par rapport à la période précédente s'accompagne d'une volonté manifeste d'infléchir la politique urbanistique antérieurement conduite qui a engendré une urbanisation ou artificialisation de 42 ha (4ha /an) dont 23 ha liés au développement résidentiel, ces 10 dernières années, de 2005 à 2014.

Ce sont 17 ha de surface qui sont envisagés pour offrir les nouveaux logements dont 50% en réinvestissement urbain. Ces choix représentent une réduction de la consommation foncière d'au moins 30% par rapport aux 10 dernières années, conformément aux objectifs du SCoT. Les espaces urbanisés (habitat, équipements et activités économiques) représentent 111,7 ha soit 6,4% du territoire communal, dans le PLU. Dans le POS, ils représentaient 133,1 ha soit 7,7% de la superficie communale soit 16% de moins. Il en est de même pour les zones à urbaniser qui passent de 50,5 ha (2,9% de la superficie communale) à 16,7 ha dans le PLU soit (1%). Cela représente 33,8 ha de moins soit 3 fois moins qu'avant.

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et aux lois du Grenelle de l'environnement et ALUR, les élus dans leur projet de PLU affichent clairement leur volonté de limiter la consommation d'espace. L'objectif de réduction de la consommation foncière est particulièrement significatif lorsque l'on compare les superficies des zones urbanisables ou à urbaniser entre le POS et le PLU arrêté.

Densification

La densité doit primer sur l'étalement urbain pour limiter la consommation d'espaces d'autant que dans le Scot, il est bien indiqué que l'un des enjeux pour Landaul est de maîtriser l'habitat diffus. La commune a, en effet, cherché à limiter son étalement urbain en mettant fin au mitage et en identifiant et optimisant les espaces disponibles en zones urbaines. Ce PLU intègre bien une analyse complète de la capacité de densification. Une étude réalisée par AQTA a permis de repérer les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain existant. Ainsi, des fonds de parcelle ont été classés en zone AU et identifiés par des OAP dans l'objectif d'optimiser le potentiel foncier disponible déjà existant.

La densité moyenne a été fixée à 20 logements à l'hectare et varie selon les secteurs. L'augmentation des densités au sein des opérations d'aménagement permet une réduction significative de la taille moyenne des parcelles à 500 m². Autre levier, la commune réexaminera, chaque année, son taux de taxe sur les propriétés non bâties mais constructibles au regard des besoins en terrains dans le secteur du bourg et de Langombrac'h.

Si l'analyse de la création de logements par densification sur les terrains libres (sur une parcelle entière ou une portion de parcelle/ des fonds de jardin ou encore par accollement de plusieurs parcelles) a été relativement complète, le projet ne présente aucun élément sur la possible mutation d'emprises déjà bâties (transformation du bâtiment ou démolition /reconstruction).

Des extensions de l'urbanisation

Le potentiel foncier en extension représente 154 logements sur 350 soit 44% du total. Quant au potentiel foncier en densification, ce sont 195 logements sur 350. Des proportions qui sont en parfaite cohérence avec les objectifs du SCoT qui prône que 50 % de la création de logements se fasse dans le tissu urbain actuel.

La commune a fait le choix de centrer son développement urbain sur le bourg et, qui plus est, en extension immédiate. En effet, ce pôle rassemble la majorité des équipements, services et commerces du territoire. En effet, ces zones d'extension de l'urbanisation sont majoritairement situées au sein de l'agglomération principale (11,1ha) sur les 11,6 ha. Le reste soit 0, 5 ha, uniquement en 1AUB1, étant prévu au niveau du village de Langombrac'h.

Les zones AUB (11,6 ha) sont réparties de la manière suivante :

- 6,1 ha en 1AUB (bourg) et 0,5 ha en 1AUB1 (Langombrac'h)
- 5 ha en 2 AUB.

Près de 210 à 230 logements sur les 345 au total sont envisagés sur l'ensemble de ces zones AUB.

Les surfaces offertes en extension d'urbanisation me semblent suffisantes par rapport à l'objectif d'accueil de la population à 15 ans. En effet, en plus de ces zones AU constructibles, il existe au sein des zones U des dents creuses. La commune a su, par ailleurs, conserver son caractère rural qui fait son identité en permettant seulement des extensions de l'habitat sur deux zones.

Le classement en zone 2 AU de certains secteurs situés en extension immédiate du bourg alors que des zones plus éloignées sont créées en zone 1AU peut être surprenant car la logique voudrait que l'ouverture à l'urbanisation se fasse du centre vers l'extérieur.

De la même manière, on peut s'interroger sur l'absence de classement en 2AUB au niveau du village de Langombrac'h. On pourrait penser qu'il conviendrait de privilégier, dans un premier temps, le pôle d'urbanisation principale qu'est le bourg, dans un souci de gestion économe de l'espace et de réduction des déplacements sur le territoire communal et des nuisances liées.

Sur ces deux derniers points, la commune a précisé, dans son mémoire en réponse, les éléments qui ont sous-tendu ses choix en la matière. Le rapport de présentation mériterait, ainsi, d'être complété en s'appuyant sur l'argumentation complémentaire développée dans le mémoire en réponse, d'autant que les choix effectués pour l'ordre d'ouverture des zones d'urbanisation futures ont généré bon nombre de questions de la part du public. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

En ce qui concerne l'extension d'urbanisation, au niveau de la gare, destinée au développement d'une entreprise existante, ce point a déjà été développé, précédemment, dans le paragraphe consacré à la Loi Littoral.

Emplacements réservés

Les 13 emplacements réservés témoignent de la volonté de la commune d'avoir une prise directe sur le foncier pour mener à bien des projets d'intérêt général sur son territoire.

Le rapport de présentation, le Schéma directeur d'assainissement pluvial et le règlement graphique devront être actualisés pour tenir compte du nombre exact et de la localisation des emplacements réservés prévus. Le commissaire enquêteur note que la commune s'engage, dans son mémoire en réponse, à le faire avant l'approbation. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

L'HABITAT

Quantification des besoins en logements

Le PLU prévoit de produire 345 logements sur la durée du PLU, ce qui revient à produire 23 constructions par an. Dans son mémoire en réponse, la commune indique que sur la période 2005-2014, 249 permis de construire pour des logements neufs ont été délivrés (soit près de 25 par an). L'objectif fixé s'inscrit donc dans la continuité de ce qui a été réalisé ces dernières années.

L'objectif tient compte également du desserrement des ménages qui passerait de 2,6 à 2,4, de la vacance des logements stabilisée à 5% du total et de la part des résidences secondaires en baisse.

Un repérage des espaces d'accueil a été réalisé et les critères de choix de ces espaces ont été précisés dans le rapport de présentation. Sur ces 345 logements, sont inclus les 18 bâtiments pouvant changer de destination).

Le nombre global de logements est justifié dans ce document d'urbanisme et permet de répondre aux besoins affichés dans le PADD

Vacance des logements

Près de 6,4 % de logements son vacants sur la totalité du parc. Il aurait été intéressant d'avoir une analyse sur les causes de cette vacance. Est-ce une vacance de désintérêt par rapport à des logements inadaptés ou ne répondant plus aux attentes des ménages ? Est-ce une simple inoccupation passagère ou expectative ou d'attente de transformation du bien ?

Une telle analyse aurait pu permettre d'identifier, à ce niveau, un potentiel de logements.

L'Habitat pour tous

En 2011, 39 logements sociaux soit 4,5% des résidences principales, répartis dans 4 résidences. La commune est propriétaire de 10 logements gérés par Bretagne Sud Habitat. Cinq sont actuellement à l'étude. La commune enregistre 9 demandes par an en moyenne pour un logement social.

La commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. En cas de réalisation d'un programme de logements, la commune a choisi d'instituer une servitude de mixité sociale pour y imposer la réalisation d'un pourcentage affecté à des catégories de logements locatifs. Six secteurs en zone AU susceptibles d'accueillir 22 logements ont été identifiés avec un taux de 20% de logements locatifs sociaux imposés. Elles font l'objet d'une OAP de niveau 3.

Cet objectif permettrait d'avoir 66 logements au total et représenterait 6,6% des nouveaux logements créés.

Le commissaire note que le projet de PLU affiche une volonté d'augmenter le parc social notamment au travers du développement de la construction privée par la mise en place de servitudes de mixité sociale et respecte de ce point de vue les objectifs du Scot à savoir 20% de logements locatifs aidés pour les opérations de plus de 10 logements.

En revanche, il est difficile d'apprécier si ces prévisions sont compatibles avec les objectifs du PLH à savoir 10% en locatifs sociaux et 5% en accession aidée car aucune information sur l'étalement de ces réalisations dans le temps n'est disponible.

VERS LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Conformément à l'article L 121-10 du code de l'urbanisme, le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La part réservée aux espaces préservés de l'urbanisation, à divers titres, dans le PLU est très importante et représente 92,7% du territoire communal. La commune dispose, en effet, d'un vaste territoire naturel et agricole.

Espaces agricoles

L'agriculture est une activité encore très présente sur la commune, avec en 2015, 9 exploitations. La superficie agricole utilisée (SAU) de ces exploitations, certes, en baisse depuis quelques années, couvre toujours 32,9% de la superficie communale soit 570 ha. La pérennité de ce secteur d'activité a bien été pris en compte.

Toutefois l'impact sur les terres agricoles n'est pas négligeable puisque le développement de l'urbanisation se fera au détriment de 9,7 ha de terres agricoles cultivées dont 8,5 ha en zone AU.

Les terres qui avaient un zonage agricole ont, en effet, été empiétées de 305 ha passant de 1012, 8 ha à 707,8 ha (en pourcentage de 60% à 40,7%). Le rapport de présentation explique que cette diminution est en partie due à la prise en compte de la réalité des terres et que la plupart des éléments retirés de la zone A ont été classés en zone naturelle N.

Toutefois, le rapport de présentation n'explique pas selon quels critères ces espaces agricoles destinés dans le PLU à une urbanisation future ont été choisis. Quels ont été les arbitrages ? D'autres espaces pouvaient peut-être avoir un véritable intérêt en terme d'urbanisation et avec un moindre impact sur les activités agricoles ? Ces questions ont été évoquées à plusieurs reprises par le public, lors des permanences.

A noter que la Chambre d'Agriculture considère que le projet constitue un développement urbain cohérent et harmonieux respectueux des espaces agricoles.

Il conviendrait de mieux justifier le choix de reconversion des espaces agricoles en futures zones urbanisables, dans le rapport de présentation.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

La chambre d'agriculture demande, dans son avis, à ce qu'une partie des parcelles exploitées, classées en Na, sur le périmètre des carrières et extensions soit classée en agricole. La commune accède à cette demande et envisage donc de reclasser en agricole le périmètre d'extension possible de la carrière.

Le commissaire enquêteur prend note que la commune s'est engagée à reclasser les 5 à 6 ha correspondant au périmètre d'extension, situés à l'est de la carrière, en terre agricole. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

Espaces naturels

La croissance démographique, certes importante mais relativement modérée par rapport à la période précédente ne remet pas en cause la protection des zones naturelles. En effet, dans le POS, elles représentent 550,5 ha (soit 31,6% du territoire communal) et passent à 903,4 ha (51,9%) dans le PLU arrêté soit un gain de 352,9 ha.

Des milieux naturels remarquables ont été identifiés à plusieurs titres. La commune compte deux ZNIEFF de type 1 et un ZNIEFF de type II, une tourbière. Elle possède un site classé et une zone spéciale de conservation dans le cadre du réseau Natura 2000. Le site Natura 2000 couvre 264 ha sur la commune. Ce site semble globalement bien pris en compte avec 98% de la zone classée en Nds. Le reste étant des terres agricoles. Le PLU n'autorise pas d'aménagements nouveaux susceptibles de dégrader la qualité des habitats ou de perturber des espèces d'intérêt communautaire.

Le règlement graphique devra être modifié puisque deux poches situées à l'ouest de Langombrac'h qui sont en site Natura 2000 devront être requalifiées en Nds

La commune de Landaul a la particularité d'être séparée en deux par la RN 165 et la voie ferrée Lorient-Vannes. A l'échelle locale, ces deux voies de communication qualifiées de « difficilement franchissables » dans le rapport de présentation peuvent constituer, de fait, des points de conflits qui fragmentent les milieux et qui peuvent perturber le déplacement de certaines espèces d'autant qu'il existe des boisements et des haies à proximité. Il conviendra de les intégrer dans l'analyse de la trame verte et bleue qui a pour objectif de préserver et recréer les connexions paysagères nécessaires pour la biodiversité.

Les zones humides représentent 606 ha soit 35% de la superficie communale. Elles ont fait l'objet d'un inventaire en 2013. Elles sont préservées au titre de l'article L 151-23. Par ailleurs, les dispositions générales du règlement écrit rappellent les dispositions relatives à la préservation des zones humides imposées par le SDAGE Loire Bretagne. Il précise également que sur les zones humides identifiées par une trame sont en outre « interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ». L'inventaire des zones humides devra être complété. En effet, le SMRE signale, dans son avis, des différences entre l'inventaire réalisé en 2013 et celui présent au sein du zonage PLU. Ces différences portent sur 3920 m². Il en est de même pour celui réalisé au niveau des cours d'eau (3 secteurs identifiés).

Le Classement en EBC « Espaces Boisés Classé) permet de protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres significatifs ou remarquables. Elle représente une surface de 395 ha soit 22,7% de la surface communale.

Le PLU représente, en outre, une avancée certaine pour la protection du bocage puisque dans le POS, le maillage bocager ne faisait l'objet d'aucune protection particulière. En effet, le règlement protège ce bocage puisqu'en zone A et N, il prescrit que tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié sur le règlement graphique est soumis à une déclaration préalable. Dans les OAP, le maillage bocager à conserver ou à renforcer a également été identifié.

Dans ce projet de PLU, la volonté de préserver les espaces naturels est clairement affichée. Le paysage rural de Landaul est valorisé.

En ce qui concerne la protection de la diversité des espèces, des habitats et des continuités écologiques, le commissaire enquêteur considère que la commune devra intégrer les deux ruptures franches que constituent la voie ferrée et la route nationale dans son analyse de la TVB et expliciter leur impact et les possibilités de franchissement, dans son rapport de présentation. La représentation graphique devra être complétée en faisant apparaître le réseau écologique mais aussi ces deux obstacles. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

La préservation des systèmes aquatiques et des zones humides ainsi que l'amélioration de la collecte des eaux pluviales et des eaux usées sont recherchées. Le commissaire enquêteur constate que les dispositions législatives et réglementaires en matière d'environnement sont par ailleurs respectées.

STECAL

4 zones Ni de taille limitée ont été retenues. Le choix s'est porté uniquement sur des extensions pour des constructions à vocation d'activité économique. Il s'agit du restaurant du Poulvern, de l'usine Guy Cotten de Kerlapinette, du débit de boisson de la Gare et d'une activité de BTP au Nord du bourg.

Au titre du L151-13 du code de l'urbanisme, la CDPENAF a donné un avis favorable pour les 4 STECAL zonées en Ni.

Au niveau du règlement écrit, au sein des secteurs Ni ne sont admis que les extensions des bâtiments existants à usage d'activité économique, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, ces extensions ne seront autorisées que sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante.

Il conviendra également de corriger le règlement en matière de changement de destination possible. Dans son mémoire en réponse, la commune indique que le rapport l'autorise mais pas le règlement. Il s'agit d'une erreur matérielle et qu'il faut prendre en compte les éléments du rapport.

Le caractère exceptionnel des STECAL, par le nombre de quatre, a bien été pris en compte. Cette identification permettra d'accompagner les 4 structures retenues dans leur éventuel développement économique futur. Une mise en compatibilité du règlement avec le rapport de présentation pour les changements de destination devra être réalisée.

Changement de destination pour des Bâtiments en Zone A et N

18 bâtiments ont été désignés sur le document graphique par une étoile. Au titre du L151-12 du code de l'urbanisme, la CDPENAF a donné un avis favorable. Cette possibilité offerte par le règlement permet, outre de protéger du bâti de qualité, d'autoriser la diversification des activités des exploitants agricoles.

Après examen, un 19^e bâtiment (observation R7) pourrait également être pris en compte à ce titre. La commune s'est dite favorable à la demande formulée, dans son mémoire en réponse, sous réserve d'un avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF.

Dans les secteurs à vocation agricole ou naturelle, aucun micro zonage n'a été conservé et le reclassement de ces zones a bien été envisagé sous la forme de création de quatre secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) et le changement de destination pour 18 bâtiments existants identifiés, des constructions isolées présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES PATRIMOINES

Le patrimoine naturel a été traité dans la partie dédiée aux espaces naturels, ce PLU comprend :

En ce qui concerne le patrimoine bâti :

- une zone de présomption de prescription archéologique
- 74 éléments du patrimoine (architectural, religieux, petit patrimoine) ont été repérés pour être protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- 18 bâtiments ont été recensés et pourront faire l'objet d'un changement de destination. Cette possibilité permettra de valoriser un bâti de qualité. Sur les 18, 13 ont la mention « bâti de qualité ». Ce sont pour la plupart d'anciens bâtiments ruraux traditionnels en pierre.

Le CE considère que la commune de Landaul a eu le souci de prendre en compte l'aspect patrimonial de son territoire dans ce projet.

LE STATIONNEMENT ET LES MOBILITES/ TRANSPORT

La commune indique qu'elle souhaite limiter au maximum les déplacements des habitants en privilégiant l'urbanisation du bourg, en soutenant et en développant l'offre de commerces, d'équipements et de services publics de proximité. Elle entend ainsi conforter la centralité et l'attractivité du bourg de Landaul. Il est vrai qu'en raison notamment de la dispersion du bâti, l'utilisation de la voiture est dominante. Sur le bourg, elle dispose déjà de 150 places de stationnement public de véhicules et deux emplacements réservés sont prévus pour la création de parking.

Quelques aménagements ponctuels permettent, déjà à l'heure actuelle, des liaisons piétonnes. La commune a plusieurs projets concrets pour limiter le recours à la voiture et inciter aux déplacements doux. Elle envisage de créer un axe piéton-vélo dans le bourg et également pour relier la zone de la gare au bourg. Elle souhaite créer des cheminements doux dans les futures zones d'urbanisation (identifiées pour chaque OAP de niveau 3) ainsi que des interconnexions entre les cheminements de loisirs (grandes boucles) et les cheminements dits « urbains ».

Les principaux cheminements doux existants représentent un linéaire de 22 935 m. S'il existe à l'heure actuelle quelques aménagements ponctuels qui permettent des liaisons piétonnes, cela ne constitue pas réellement un réseau structuré. Pour l'avenir, la création de nouveaux cheminements doux est prévue représentant 894 m. Ils ont été identifiés pour assurer des boucles piétonnes. Des emplacements réservés sont également prévus pour réaliser ces déplacements doux (emplacements réservés 1/3/10 et 11).

La commune semble mener une véritable réflexion pour développer les déplacements doux à l'échelle communale. Pour que cette volonté puisse s'appréhender concrètement, un plan représentant l'existant et les projets à venir (liaisons douces reliant les futures zones d'habitat aux principaux équipements de la commune), inséré dans le rapport de présentation, aurait tout son sens. D'autant que ce plan a été fourni par la commune dans son mémoire en réponse.

Dans son avis, le Préfet suggère de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones nouvelles à la réalisation effective ou programmée de ces cheminements. Le commissaire enquêteur reprend à son compte la proposition du Préfet de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones aux cheminements doux envisagés. Par ailleurs, les OAP constituent un moyen pour assurer partiellement la réalisation de ces projets d'intérêt collectif.

La commune souhaite également, par ailleurs développer les transports collectifs en incitant au covoiturage par la création de stationnements réservés à cette pratique. La gare en tant que pôle d'échanges multi modal constitue également un véritable atout pour le territoire. La commune a également prévu, à cet endroit, d'aménager une aire de stationnement paysagée grâce à un emplacement réservé intégré au PLU.

La carte des liaisons douces, fournie dans le mémoire en réponse, pourrait être intégrée au rapport de présentation.

En ce qui concerne les autres modes de déplacement, pour rappel, la commune est constituée d'actifs à hauteur de 63,4% et seuls 15,7% de ces actifs travaillent sur Landaul. Les migrations pendulaires sont par conséquent importantes. Le commissaire enquêteur considère donc que les options prises en faveur du co-voiturage ou du train comme moyen de locomotion vont dans le bon sens.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le commerce

La municipalité souhaite maintenir et développer un tissu commercial de proximité. Actuellement, les commerces sont principalement situés en centre bourg. Dans son PLU, elle a défini, pour ce faire, deux centralités commerciales, le centre-bourg et Langombrac'h. L'implantation de commerces est donc interdite ailleurs que dans ces deux périmètres. La CCI, dans son avis, s'est dite satisfaite de ces choix d'avoir conforté le commerce au centre-bourg et à Langombrac'h en y définissant des périmètres de diversité commerciale.

La création de ces deux périmètres de diversité commerciale permettra d'atteindre l'objectif de développement du tissu commercial de proximité et d'éviter une dilution du commerce sur l'ensemble du territoire. Il sera nécessaire de compléter le règlement écrit sur ce point pour les zones d'activités économiques.

Les zones industrielles

La commune dispose de deux zones artisanales et industrielles (15 entreprises sur le secteur de la gare et 10 à Langombrac'h). Elle a su spécialiser ses différents espaces.

Une croissance démographique ne peut être soutenue que par une croissance économique. Il s'agit bien donc pour la commune d'un enjeu de pouvoir conserver des capacités de développement économique. A ce titre, l'extension de 4 ha sur la zone de la gare, reconnu d'intérêt communautaire par le Scot, s'inscrit pleinement dans ce développement.

Le tourisme

Le territoire a une vocation limitée mais possède toutefois un village vacances de 342 lits

En ce qui concerne la demande d'un classement N indicé pour les campings, la commune a rappelé dans son mémoire en réponse qu'il était conditionné à la présence d'un arrêté préfectoral autorisant l'activité. Pour l'activité d'«accrobranche», la commune indique, par ailleurs que l'activité permise au POS est une activité de loisirs et doit être reprise au PLU pour la seule parcelle utilisée pour l'activité, au regard de l'activité centre équestre et camping.

ENERGIES RENOUVELABLES

Le PLU de Landaul encourage l'urbanisation économe en consommation d'énergies. Si la performance énergétique dans les constructions nouvelles, l'utilisation d'énergies renouvelables ou de dispositifs favorisant la consommation de ressources recyclables (réseau de chaleur par exemple) permettent d'économiser l'énergie, cela passe aussi par une organisation urbaine qui privilégie l'urbanisation au niveau de l'agglomération, l'augmentation des densités en limitant l'étalement mais aussi des formes urbaines plus compactes.

Par un règlement souple et notamment par l'absence de règles de hauteurs sous réserve d'une bonne insertion des dispositifs, elle entend encourager le recours aux systèmes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, pompe à chaleur).

Dans ses OAP, les prescriptions incitent à tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments afin de profiter du maximum d'ensoleillement et encouragent à utiliser des systèmes de production d'énergies renouvelables.

La prise en compte, à l'issue de la consultation, d'une proposition (R29) faite par le public au sujet des équipements oeuvrant en faveur de la transition énergétique montre que la commune est sensible à la question. Considérant que la proposition était pertinente, la commune s'est engagée à enrichir son règlement écrit sur ce point. Comme précédemment indiqué, le commissaire enquêteur est favorable à ce que cette contribution du public soit reprise dans la version définitive du règlement.

A noter que le PADD rend obligatoire, pour toutes les opérations de constructions supérieures à 3 logements, l'intégration des dispositifs utilisant des énergies renouvelables ou favorisant la consommation des ressources recyclables. Pour lui donner plus de force, cette disposition pourrait être reprise dans le règlement écrit (article 15) et dans les OAP.

6. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir :

- assuré les permanences en mairie aux heures et aux jours entérinés par l'arrêté du maire
- veillé à la régularité de la procédure
- procédé à l'examen du dossier soumis au public et des observations orales et écrites recueillies
- donné mon avis personnel sur les différents points du projet et répondu aux observations formulées par le public

Le commissaire Enquêteur constate que:

- l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions
- la publicité de l'enquête publique a été réalisée dans les règles
- le dossier complet a été mis à disposition du public
- le public a pu formuler ses avis et observations, pendant toute la durée de l'enquête

En conséquence, à l'examen du projet du PLU, des avis des personnes publiques associées, des contributions de la population, des réponses de la commune aux PPA, au public et au commissaire enquêteur :

J'émet un **avis favorable** au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme assorti de :

* **Deux réserves** :

- La définition des agglomérations, villages qui conditionne la constructibilité des secteurs impactés par la loi Littoral n'est pas, pour le secteur de la gare, suffisamment justifiée, dans le rapport de présentation. Cette qualification d'agglomération et la délimitation précise du secteur concerné doivent permettre d'asseoir la sécurité juridique de l'extension envisagée.

- Dans les espaces agricoles situés dans les coupures d'urbanisation, il est nécessaire de créer un sous-zonage Ab pour y interdire l'implantation de toute construction neuve.

* **Six recommandations** :

- Les coupures d'urbanisation devront être clairement répertoriées et justifiées. Il conviendra aussi de les matérialiser toutes sur la carte dédiée.

- Le périmètre d'extension de la carrière devrait être reclassé en zone agricole.

- La commune de Landaul a la particularité d'être séparée en deux par la RN 165 et la voie ferrée Lorient-Vannes. A l'échelle locale, ces deux voies de communication constituent, de fait, des points de conflits qui fragmentent les milieux et qui peuvent perturber le déplacement de certaines espèces. Le commissaire enquêteur considère que la commune devra reprendre ces éléments concernant ces deux ruptures franches dans la TVB et les expliciter dans son rapport de présentation.

- Le rapport de présentation mériterait d'être complété au sujet des zones d'urbanisation futures. Une justification plus approfondie pour chaque zone permettrait de comprendre la logique du choix d'échéance retenue pour l'ouverture à l'urbanisation (classification en 1 AUB ou 2 AUB)

- De la même manière, il serait intéressant de mieux justifier le choix de reconversion des espaces agricoles retenus pour les futures zones urbanisables, dans le rapport de présentation.

- Il conviendra également de corriger les différents documents constitutifs du PLU en matière d'emplacements réservés pour les mettre en compatibilité.

Un exemplaire de ce complément de conclusions a été adressé au maire de Landaul et au tribunal Administratif.

A Ploemeur, le 25 avril 2017

Le commissaire Enquêteur

Karine Valton

