

Enquête publique

Enquête publique

# Modification n°1 du PLU

Commune de LANDAUL  
(56)

Enquêtes publiques N° E19000271/35

.....

Conclusions motivées et avis personnel du commissaire -  
enquêteur

.....

*Joanna LECLERCQ*  
*Commissaire – enquêtrice*

*Février 2020*

# CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL

## TABLE DES MATIERES

1.	Rappel du projet, objet de l'enquête publique .....	2
	L'une des enquêtes publiques, concernait la modification n°1 du PLU : .....	2
2.	Bilan de l'enquête publique .....	3
3.	Avis du commissaire enquêteur .....	4
3.1.	Avis du commissaire-enquêteur sur l'information du public .....	4
3.2.	Avis du commissaire-enquêteur sur le projet de modification du plan local d'urbanisme, par rapport aux demandes individuelles .....	4
4.	Avis global du commissaire-enquêteur .....	6

## 1. RAPPEL DU PROJET, OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Trois enquêtes publiques se sont déroulées de manière conjointes. Elles ont été prescrites par arrêté municipal en date du 21 novembre 2019, par le Maire de la commune de LANDAUL.

L'une des enquêtes publiques, concernait la modification n°1 du PLU :

Il s'agissait de modifications liées au règlement du Plan Local d'Urbanisme, afin d'ajuster certains contours qui ne correspondaient pas à la réalité du terrain:

- Une adaptation des règles de stationnement concernant l'habitat individuel afin de faciliter l'application de la règle
- Une modification de l'article 11 des zones U et 1 AU concernant la largeur maximale des pignons autorisées
- Une modification des règles d'extensions des habitations en zones A et N
- Une suppression des annexes en zone A et N
- Une redélimitation du zonage Ni du site du Poulvern pour permettre la prise en compte de l'existant
- Une correction d'erreurs matérielles concernant la délimitation de différents EBC
- Une précision sur la définition de terrain naturel en zones U pouvant porter aujourd'hui interprétation
- Une modification du contour de l'emplacement réservé n°12

## 2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Au cours de l'enquête publique, qui a débuté le **mercredi 11 décembre 2019 (8h30)** et s'est clôturée le **vendredi 10 janvier 2020 (17h)** soit 31 jours consécutifs, neuf personnes ont été reçues lors des quatre permanences organisées.

Le dossier d'enquête était consultable en Mairie de LANDAUL, aux heures habituelles d'ouverture au public, à savoir, le :

- Lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h40 à 17h,
- Jeudi matin de 8h30 à 12h
- Samedi de 9h à 12h

La commissaire-enquêtrice a reçu personnellement le public au sein de la Mairie de LANDAUL, dans la salle du conseil, les:

- Mercredi 11 décembre 2019 de 8h30 à 12h,
- Lundi 23 décembre 2019 de 13h40 à 17h,
- Samedi 4 janvier 2020 de 9h à 12h,
- Vendredi 10 janvier 2020 de 13h40 à 17h.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. A la clôture de celle-ci, le registre d'enquête concernant la révision allégée du PLU, comportait **2 annotations dont une accompagnée d'un courrier/note.**

### 3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### 3.1. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'INFORMATION DU PUBLIC

##### Avis du commissaire- enquêteur :

Concernant l'annonce de l'enquête, le public avait plusieurs manières d'avoir connaissance de son déroulement de cette enquête : annonces dans deux journaux locaux Ouest-France et Télégramme, à deux reprises, par affichage en différents points de la commune, 16 panneaux, et un affichage qui a duré 1 mois et demi. Par ailleurs, l'enquête a été annoncée sur le site internet de la Ville, il y a eu également un affichage sur panneau lumineux.

Tout a été mis en œuvre pour informer les habitants de LANDAUL.

Par conséquent, j'estime qu'il y avait suffisamment de possibilités pour la population d'être informée de cette enquête, même si elle n'aura intéressé que peu de personnes.

#### 3.2. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME, PAR RAPPORT AUX DEMANDES INDIVIDUELLES

##### REMARQUES DU PUBLIC

**M. et Mme GETREAU, Trezedy, parcelles cadastrées section ZN n°322 et 323.** Habitation située en secteur A au PLU, avaient déposé une déclaration préalable pour la réalisation d'une véranda de 15m<sup>2</sup> mais leur logement fait déjà 154m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Projet impossible avec le règlement actuel du PLU qui ne permet pas d'extension quand la surface au sol est supérieure à 130m<sup>2</sup>. Se satisfont de cette modification qui permettra les extensions jusqu'à 30% de la surface de plancher existante, permettant la réalisation de leur projet.

**M. DREAU Jean-Yves, parcelle ZH 73 :** Fait part d'incohérences dans le PLU, sa parcelle ZH 73 ayant fait l'objet d'une modification de zonage à l'issue de l'enquête publique sur la révision du PLU, passant de N à Aa, il fait remarquer que l'ensemble de la cartographie n'a pas été modifiée dans le sens de ce changement. Sa parcelle est exploitée. Fait la liste de « coquilles », des « copier, coller » dans les documents du PLU

##### REPONSES DE LA COMMUNE :

Remarque formulée par **M. et Mme Getreau André** sur le projet de modification des règles d'extension des habitations en secteur A : **avis favorable ne nécessitant par l'apport d'une réponse de la part de la commune de Landaul.**

Remarques formulées par **M. Le Dréau Jean-Yves** sur la rédaction du rapport de présentation initial du PLU validé en conseil municipal le 21 septembre 2017 : **les remarques formulées ne portent pas sur les modifications identifiées**

dans l'arrêté de prescription du Maire en date du 06 novembre 2018. La commune de Landaul n'apportera donc pas de réponse à ces remarques intervenant hors prescription.

**Avis du commissaire- enquêteur :**

L'objet de l'enquête était d'apporter des modifications au règlement du PLU, dans les zones AU, U, N et A, notamment par la suppression des annexes en zone A et N, la modification des règles d'extensions des habitations en zones A et N, la modification de l'article 11 des zones U et 1 AU concernant la largeur maximale des pignons autorisées, la précision sur la définition de terrain naturel en zone U, l'adaptation des règles de stationnement concernant l'habitat individuel afin de faciliter l'application de la règle. Il s'agissait aussi de redéfinir des zones comme le zonage Ni du site du Poulvern pour permettre la prise en compte de l'existant, la correction d'erreurs matérielles concernant la délimitation de différents EBC ainsi que la modification du contour de l'emplacement réservé n°12.

Je suis favorable à ces modifications car elles permettent des modifications à la marge, soit pour clarifier le règlement en vue d'une meilleure compréhension, soit pour rectifier des erreurs ou omissions qui n'ont pas été détectées lors de l'élaboration, et qui permettent de se conformer à la réalité.

Cependant, l'emplacement réservé N°12 qui se cantonnera à une emprise foncière sur l'espace public, n'a plus besoin de figurer en emplacement réservé. Le tableau dans le règlement graphique est bon, il doit être repris dans le rapport de présentation. Il ne faut donc pas parlé de modification mais de suppression.

Ces différentes modifications respectent les orientations du PADD.

Les modifications envisagées, n'auront, d'un point de vue environnemental, pas d'impacts sur les milieux naturels, la gestion des ressources naturelles, l'aggravation de pollutions, risques ou nuisances. Par ailleurs, Le site Natura 2000, correspondant à la « Ria d'Étel » ne sera pas impacté.

#### 4. AVIS GLOBAL DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

##### **AVIS GLOBAL DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :**

Je considère que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, que le public avait à disposition différents moyens pour être informé du déroulement de cette enquête.

Le dossier présenté était un peu volumineux mais bien organisé avec des parties clairement définies, le sujet était facilement compréhensible. Celui-ci finalement concernait des modifications au règlement du PLU à la marge, dans les zones AU, U, N et A. Il s'agissait aussi de redéfinir des zones comme le zonage Ni du site du Poulvern pour permettre la prise en compte du parking poids lourds et la correction d'erreurs matérielles concernant la délimitation de différents EBC. En ce qui concerne la modification de l'emplacement réservé n°12, qui correspondait à l'emprise pour un bassin de rétention des eaux pluviales, il s'agit bien d'une suppression et non une modification, car cet ouvrage sera aménagé sur du domaine public, l'emprise n'a donc plus lieu d'exister.

Par conséquent, au vu des éléments sus visés (cf 3.) et considérant avoir mené mon enquête en toute impartialité,

**Je décide d'émettre UN AVIS FAVORABLE, à la modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de LANDAUL AVEC UNE RESERVE : intégrer le bon tableau des emplacements réservés dans le rapport de présentation et supprimer l'emplacement réservé n°12, l'aménagement étant envisagé sur du domaine public.**

Le 2 février 2020,

Mme la Commissaire-enquêtrice



Joanna LECLERCQ