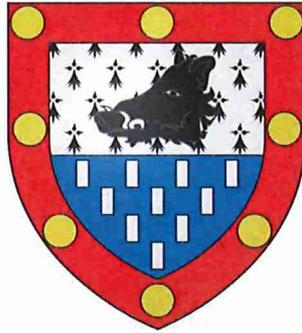


DEPARTEMENT DU MORBIHAN

COMMUNE DE LANDAUL



**ENQUETE PUBLIQUE PORTANT  
SUR LE PROJET DE  
MODIFICATION N°2 DU PLU**

Déroulement entre les 14 octobre 2024 et 15 novembre 2024

**PARTIE N°2**  
**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**  
**du**  
**COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

---

## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
<b>I. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>3</b>
<b>I.1. HISTORIQUE ET PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>3</b>
<i>I.1.1. Historique.....</i>	<i>3</i>
<i>I.1.2. Présentation du projet de modification n°2 du PLU.....</i>	<i>3</i>
<b>I.2. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>3</b>
<b>I.3. BILAN ET SUITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>4</b>
<b>II. AVIS SUR LE DOSSIER ET SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....</b>	<b>5</b>
<b>II.1. MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE VOLET COMMERCIAL DU SCOT DU PAYS D'AURAY .....</b>	<b>5</b>
<b>II.2. – REPRISE DES OAP DE LA RUE DU MENECH .....</b>	<b>5</b>
<b>II.3. – MISE A JOUR LES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>6</b>
<b>II.4. – MISE A JOUR LA MARGE DE REcul DE LA RD A L'EST DU BOURG.....</b>	<b>6</b>
<b>II.5. – MISE A JOUR LA LISTE DES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION .....</b>	<b>6</b>
<b>II.6. – AJUSTEMENT DE CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT POUR TENIR COMPTE DE L'EVOLUTION DU CADRE REGLEMENTAIRE ET POUR FACILITER L'INSTRUCTION ET LA REALISATION DE CERTAINS PROJETS.....</b>	<b>6</b>
<b>II.1. MEMOIRE EN REponse DE LA COMMUNE AU PVS DESIGNÉ PAR LA COMMUNE SOUS L'APPELLATION « REponses AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR » .....</b>	<b>7</b>
<b>III. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>8</b>
<b>IV. CONCLUSION MOTIVEES ET AVIS.....</b>	<b>8</b>

## **I. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **I.1. Historique et présentation du projet soumis à l'enquête publique**

#### **I.1.1. Historique**

Située dans le Morbihan, la commune littorale de Landaul fait partie des 24 communes rattachées à la communauté de communes du Pays d'Auray désignée sous l'appellation Auray Quiberon Terre Atlantique – AQTA- Il s'agit d'un territoire communal de 1 730 ha qui abrite une population de 2 458 habitants selon les sources INSEE de 2021.

Landaul dispose d'un PLU approuvé en septembre 2017 qui a fait l'objet d'une première modification et d'une révision allégée approuvées en février 2020.

La collectivité a convenu de lancer cette seconde modification en mai 2023.

En retour de la saisine officielle de la MRAe et des personnes publiques associées la commune a pris connaissance de leurs avis respectifs.

Ainsi, la MRAe dans son avis conforme daté du 22 avril 2024, pointe la non-conformité de la STEp qui provoque des rejets sur le site Natura 2000 de la ria d'Etel et considère qu'une étude complémentaire, sur la base ERC, des incidences sur l'environnement doit être réalisée.

M. le préfet du Morbihan, par courrier adressé à Mme la maire de Landaul, le 22 avril 2024, émet un avis défavorable à l'ouverture des trois zones 2AU compte tenu des graves dysfonctionnements rencontrés sur la STEp. Les conchyliculteurs de la ria d'Etel représentés par le comité régional de la conchyliculture de Bretagne Sud, s'opposent fermement à l'extension de l'urbanisation au motif du manque de prise en compte de la capacité réelle de l'ensemble des réseaux d'assainissement tant collectif qu'individuels. Cette situation a engendré des manifestations de la profession qui ont été relayées par la presse locale.

La communauté de communes, AQTA, recommande de reporter l'ouverture de ces trois secteurs pour les mêmes raisons.

Après avoir pris connaissance de ces avis, le conseil municipal réuni le 27 juin 2024 convient de renoncer à l'ouverture de ces trois zones 2AU.

#### **I.1.2. Présentation du projet de modification n°2 du PLU**

Dans le cadre de cette procédure, la commune de Landaul souhaite procéder à divers ajustements des règlements écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme afin de :

- le mettre en compatibilité avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray
- reprendre les OAP de la rue du Ménech
- mettre à jour les emplacements réservés
- Mettre à jour la marge de recul de la RD à l'Est du bourg
- mettre à jour la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination
- ajuster certaines dispositions du règlement écrit pour tenir compte de l'évolution du cadre réglementaire et pour faciliter l'instruction et la réalisation de certains projets.

La procédure de modification est engagée conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153.48 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique a été organisée dans les conditions prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33).

### **I.2. Le déroulement de l'enquête publique**

Suite à la saisine du président du tribunal administratif de Rennes par Mme le Maire de LANDAUL, Madame la conseillère déléguée du tribunal a désigné, par ordonnance du 11 juin 2024, M. Jean-Paul BOLEAT, en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté de Mme le Maire de Landaul portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 26 septembre 2024. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du lundi 14 octobre 2024 au vendredi 15 novembre 2024 inclus. Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête en mairie de Landaul, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sur un poste informatique tenu à la disposition du public et sur le site Internet de la commune.

Il indique également que :

- Les pièces seront également consultables par voie dématérialisée et par téléchargement sur le site internet de la commune : <http://www.landaul.fr>.
- Chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification n° 2 du PLU et consigner ses observations, propositions sur le registre d'enquête ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à son attention

---

en mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante : [urbanisme@landaul.fr](mailto:urbanisme@landaul.fr) (dans ce cas, noter en objet du mail « Observations projet modification n° 2 du pour commissaire enquêteur »).

Sur un plan pratique, à compter du lundi 14 octobre 2024 à 9 heures, le dossier d'enquête présentant le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les avis des personnes publiques associées et le registre d'enquête publique unique ont été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs en mairie de Landaul aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier était bien accessible en mairie depuis un poste informatique ainsi que sur le site Internet de la commune. Le second avis d'information est paru dans la presse le lundi 28 octobre 2024 soit au-delà du délai de huit jours.

Cette situation n'a manifestement pas généré d'impact préjudiciable à la consultation du public.

Le commissaire-enquêteur a tenu 3 séances de permanence qu'au cours desquelles il a reçu au total 12 personnes, dont Mme le Maire de Landaul. Pour mémoire, lors de la seconde permanence trois conseillers municipaux se déclarant appartenir à l'opposition municipale ont rencontré et échangé avec le commissaire-enquêteur sur le contenu de l'enquête.

Cette dernière s'est terminée comme le prévoyait l'arrêté municipal le vendredi 15 novembre 2024 à 17h00.

### **I.3. Bilan et suite de l'enquête publique**

Seize personnes sont venues consulter le projet de modification n°2 du PLU de Landaul.

Cette enquête publique a donc dans les faits, peu mobilisé la population de Landaul.

Le projet a donné lieu à une seule observation écrite : un courrier, référencé

A l'issue de la clôture de l'enquête publique le 15 novembre 2024 à 17h15, le commissaire-enquêteur a rencontré madame OLLIVIER-FRANKEL, maire de Landaul.

Il lui a commenté le déroulement de l'enquête publique et les quelques réactions qu'elle a suscitées. A cette occasion, le commissaire-enquêteur lui a remis en main propre le Procès-Verbal de Synthèse, (annexe 1 du rapport d'enquête) qui intègre notamment ses propres interrogations.

Le mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse a été adressé au commissaire enquêteur par voie électronique le 05 décembre 2024 et reçu par courrier postal le 09 décembre 2024 (annexe 3 du rapport d'enquête).

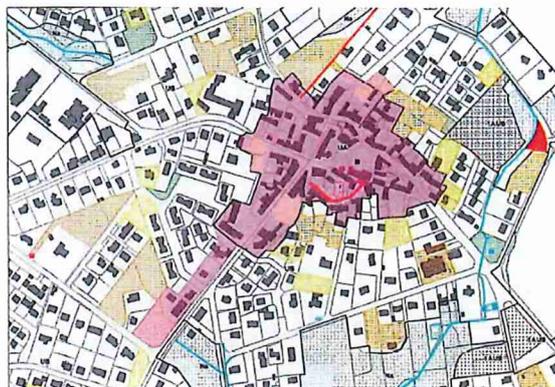
#### **Méthodologie :**

Dans le chapitre 2 de cette partie 2.2. Conclusions et avis sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Landaul, le commissaire-enquêteur procédera à une analyse de chacun des objets que comporte le projet. Ce travail prend en compte l'analyse du dossier, les observations émises lors de l'enquête publique, les propositions du public, les avis émis lors de la consultation administrative, ainsi que les réponses de la commune aux questions du commissaire-enquêteur.

**Dans le chapitre 3**, le commissaire-enquêteur formulera ses conclusions motivées et son avis personnel sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Landaul tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.

## II. AVIS SUR LE DOSSIER ET SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES.

### II.1. Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray



Le contour du périmètre de la centralité est singulièrement réduit par rapport aux dispositions antérieures du PLU. Il redélimite celle du cœur de bourg afin de la rendre plus opérationnelle. Malgré l'absence de commerce actuellement, le nouveau périmètre s'étend sur la rue de la gare. L'ajustement du volet réglementaire interdit des changements de destination des commerces localisés dans l'enceinte de la centralité. Il intègre également des dispositions concernant l'implantation de commerces en les ciblant « artisanat et commerce de détail » et « activité ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Sont exclues les activités commerciales ne répondant pas à ces critères.

Le règlement écrit intègre ces modifications à travers le fléchage des articles par zone :

- Zone U articles U1 : occupations et utilisations du sol interdites
- Zone d'activité, Ui et 1AUi : interdiction de logement de fonction
- Zone UT : interdiction des activités commerciales
- Zone 1AUi : interdiction des constructions à usage d'habitation.

#### Appréciation du commissaire-enquêteur

*Les dispositions retenues me semblent satisfaire la préservation des quelques activités commerciales qui se maintiennent linéairement dans cette commune rurale. Les dispositions prévues conduisent à préserver les pas de porte existants et permettent d'accueillir de nouvelles activités marchandes et ou de service.*

*La commune se donne ainsi les moyens de pouvoir accueillir de nouvelles activités indispensables au développement de son attractivité dans le cadre de la revitalisation du centre bourg. Le projet intègre les observations émises par AQTA.*

### II.2. – Reprise des OAP de la rue du Ménech

Objectif : faciliter la réalisation de logements sur le territoire à travers cette OAP qui prévoit la réalisation de 23 logements.

#### Appréciation du commissaire-enquêteur

*Le PADD, identifie bien cette OAP, zonée en IAU.*

*Le PADD indique concernant les zones IAU : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).*

*En zone IAUB et IAUBI les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions), qui pourra se réaliser soit par tranches successives, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

*Concernant l'assainissement des eaux usées, il est écrit : Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue. En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement*

*autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).*



*Certes, ce site bénéficie de la présence du réseau de collecte des EU mais je relève que les importants dysfonctionnements observés sur la STEp et soulignés dans les avis concordants émis par la MRAe, le CRC Bretagne Sud et le Préfet, il est absolument inconcevable en l'état actuel de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur qui pourrait accueillir 23 nouveaux logements. Ainsi et raisonnablement, la décision de réaliser ce projet doit donc être suspendue jusqu'à la remise en ordre des installations de traitement.*

### **II.3.– Mise à jour les emplacements réservés**

Le PLU comprend actuellement 11 emplacements réservés sur lesquels le projet de modification prévoit la suppression de 4 d'entre eux retirés des projets communaux dont celui prévu pour l'extension de la STEp (ER 08).

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*A la demande d'AQTA, la commune, dans son mémoire en réponse, conserve l'ER N°8 qu'elle avait supprimé et rajoute à la demande d'AQTA un nouvel E.R de 30 M2 pour un poste de refoulement. Je suis favorable à ces dispositions qui préservent les dispositions nécessaires aux travaux concernant la STEp et le transfert des effluents vers Landévant.*

### **II.4.– Mise à jour la marge de recul de la RD à l'Est du bourg**

Pour tenir compte du déplacement d'entrée d'agglomération à l'Ouest de Kerguestin.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur :**

*Je constate que le panneau d'entrée d'agglomération se trouve excessivement loin de celle-ci. Cependant pas d'observation particulière sur le retrait de la marge de recul de 35m.*

### **II.5.– Mise à jour la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination**

Il s'agit de compléter la liste existante par 13 nouveaux bâtiments.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Après visite des bâtiments recensés, je relève qu'ils ont perdu leur affectation d'origine. Je considère ainsi qu'ils peuvent être utilement préservés car ils présentent toutes les caractéristiques requises pour être aménagés en logement d'habitation dans le cadre d'un changement de destination.*

### **II.6.– Ajustement de certaines dispositions du règlement écrit pour tenir compte de l'évolution du cadre réglementaire et pour faciliter l'instruction et la réalisation de certains projets.**

Il s'agit de faire évoluer un certain nombre de dispositions du règlement écrit pour s'adapter au contexte réglementaire actuel et faciliter l'instruction d'autorisation d'urbanisme.

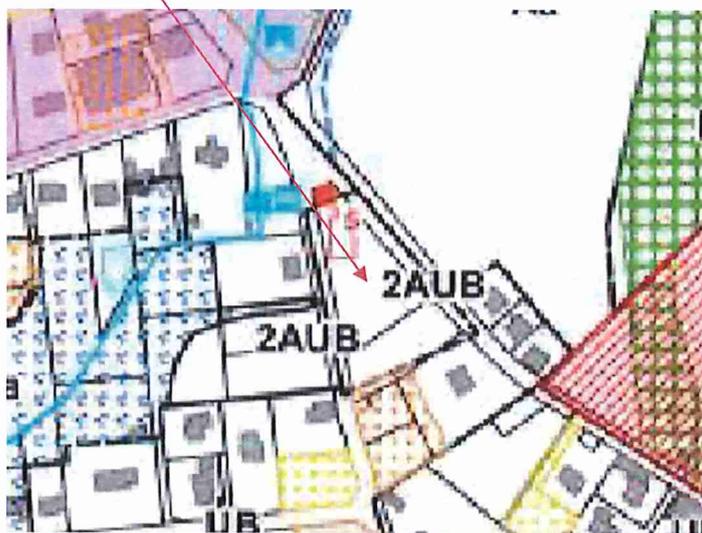
**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le projet présenté intègre l'essentiel des propositions exprimées par AQTA dans le cadre de son avis. Il s'agit d'ajustements pratiques et cohérents sollicités par le service instructeur. Ces ajustements ne portent aucune atteinte par ailleurs aux dispositions générales du PLU.*

*Je n'ai aucune observation à exprimer.*

R1 Lors de sa visite, Mme ANNIC ne comprends pas que la parcelle ZL251 zonée en 2AUB ne soit pas constructible immédiatement car toutes les infrastructures existent

Propriété de Mme ANNIC



**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*J'ai informé cette dame que le zonage de la parcelle ne varie pas dans le cadre de la présente modification. Lors de sa visite je lui ai présenté et commenté le règlement écrit du PLU correspondant à la définition de ce zonage.*

## II.1. Mémoire en réponse de la commune au PVS désigné par la commune sous l'appellation « Réponses aux questions du commissaire-enquêteur »

- Quelle suite réservez-vous aux deux demandes d'AQTA :
  - La conservation de l'ER n°8 pour la STEp
  - La réservation d'un emplacement réservé de 30 M2 sur la parcelle ZM 103 pour un poste de refoulement.

**Réponse de la commune**

Suite favorable aux deux demandes d'AQTA

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Décision justifiée pour permettre à AQTA de prendre en charge la résolution des sérieux problèmes d'assainissement des eaux usées qui pénalisent le développement de l'urbanisation de la commune.*

- CDPENAF : Article zone A et N demande que la hauteur des annexes soit ramenée de 4,50 m à 3,50m.

Allez-vous y donner suite ?

**Réponse de la commune**

Mise en conformité avec la demande de la CDPENAFF

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Rien à ajouter*

- Compte tenu des restrictions émises par le Préfet et la CRC pour l'abandon des zones 2AU suite aux dysfonctionnements de la STEp, quelle disposition prendrez-vous dans l'attente de la conformité des rejets, pour l'urbanisation de la zone IAU du Ménéch qui est prévue pour accueillir 23 nouveaux logements ?

**Réponse de la commune**

Rencontre avec les propriétaires, qui ne sont pas pressés. Démarrage du projet fin 2006 voire 2027. D'ici là la restriction sera levée suite aux solutions apportées par les services d'AQTA

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Si j'entends bien le commentaire de la commune, il me paraît cependant nécessaire de dire plus clairement qu'aucune autorisation de bâtir ne pourra être délivrée tant que la STEp dysfonctionnera et qu'AQTA n'aura réglé ce sujet et aucune échéance n'a été portée à ma connaissance. Ce point fait l'objet d'une réserve.*

- Quel est l'intérêt de supprimer la marge de recul de 35 m sur la RD 16 dans un secteur non urbanisable ?

**Réponse de la commune**

La marge de recul est justifiée par la modification de l'implantation du panneau d'entrée d'agglomération. Le recul inconstructible par rapport aux routes départementales ne s'applique pas à l'implantation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Je prends acte sans être convaincu pour autant de ce que cette suppression de la marge de recul de 35m apportera dans un secteur non urbanisable. Je retiens que cette modification ne revêt aucun enjeu manifeste.*

### III. ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Je n'ai pas de commentaire particulier à exprimer sur les conditions d'organisation et du bon déroulement de l'enquête publique si ce n'est que le second avis dans la presse a été publié 15 jours après le début de l'enquête.

J'estime cependant que cette irrégularité n'a pas eu de conséquence sur l'impact de la communication faite à l'attention du public qui disposait du site de la mairie et de l'affichage réglementaire. Je n'ai recueilli aucune protestation à ce sujet.

Je relève que les excellentes conditions offertes pour l'accueil du public dans la grande salle du conseil municipal facile d'accès.

### IV. CONCLUSION MOTIVEES ET AVIS

Je conçois que le nouveau périmètre du volet commercial restreint de centralité réponde mieux à l'organisation spatiale de ce centre bourg rural. La commune s'attache à préserver ainsi les linéaires commerciaux situés en rez de chaussée des constructions anciennes existantes. En interdisant leur changement de destination ce qui s'est déjà produit pour d'autres anciens pas de porte définitivement perdus, les dispositions contenues dans le règlement écrit permettent de soutenir le commerce et les activités de proximité. Elles préserveront également l'accueil de nouvelles implantations susceptibles de satisfaire les attentes de la population. Je retiens que le nouveau périmètre plus resserré s'adapte mieux au contexte local. **Je suis donc favorable à cette nouvelle définition.**

Je retiens que la commune de Landaul a pris en compte les avis défavorables du Préfet et du comité régional de la conchyliculture opposés à l'ouverture de 3 zones 2AU et en les retirant du projet initial de modification n°2. Sont mis en cause, les dysfonctionnements de la STEP qui entraînent des rejets polluants dans le milieu récepteur sensible.

En revanche, L'OAP du Menech, située en secteur 1AU, ne fait l'objet d'aucune observation alors que ce secteur pourra accueillir à terme 23 nouveaux logements. Je n'ai pas de remarque à exprimer sur l'organisation interne prévue pour la desserte des 3 sous-secteurs. J'estime que la réalisation de cette OAP doit toutefois être suspendue jusqu'à la résorption des dysfonctionnements de la STEP par AQTA en charge de l'assainissement des eaux usées. **J'émetts une réserve sur ce point.**

Je relève l'intention de la commune de mettre à jour le règlement graphique en supprimant la marge de recul de 35 m de la RD 19 au motif que le panneau d'entrée d'agglomération se situe à l'entrée Ouest de Kerguestin. J'estime néanmoins qu'il se trouve à une position éloignée du secteur bâti. Il a probablement été localisé à cet emplacement pour limiter la vitesse des usagers sur la RD.

Cette demande n'appelle de ma part aucun commentaire dès lors que ce tronçon routier se situe dans un secteur désormais considéré comme étant aggloméré. **Je suis donc favorable.**

Concernant la mise à jour des bâtiments susceptibles de changer de destination je valide la liste présentée car leur qualité justifie leur intégration d'autant qu'il ne porte pas d'atteinte préjudiciables aux activités agricoles.

**Je suis donc favorable.**

Le tableau des emplacements réservés prévoit la suppression des N°S 05, 08, 09 et 10.

A la demande d'AQTA le n° 8 concernant l'extension de la STEP, doit être maintenu. Un autre ER de 30 m2 sur la parcelle ZM 103 doit être rajouté pour le même sujet.

**J'émetts une recommandation sachant que la commune consent déjà cette mesure.**

Le règlement écrit fait l'objet d'ajustements mineurs pour tenir compte de l'évolution du cadre réglementaire et pour faciliter l'instruction et la réalisation de certains projets. Ces modifications clarifient les droits à construire pour certains secteurs, assouplissent les règles d'implantation des projets de constructions. J'observe que les dispositions présentées figurent déjà dans de nombreux autres règlements de PLU d'autres communes ; elles n'ont ainsi rien d'exceptionnel.

Il y a lieu de retenir que la totalité des adaptations portées par ce projet de modification n°2 ne porte aucune atteinte à l'environnement.

**J'émetts un avis favorable.**

Au terme de cette enquête publique, je conclus que globalement les dispositions contenues dans le projet de modification n°2 auraient plutôt un impact positif sur l'environnement en favorisant par exemple le développement des surfaces perméabilisées dans les nouveaux projets d'urbanisme.

**En conclusion, après avoir examiné individuellement chaque thème, j'émetts un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de Landaul tel qu'il est présenté à l'enquête publique assorti cependant d'une réserve et d'une recommandation.**

**Réserve : dans l'attente qu'AQTA remette en bon ordre le traitement des eaux usées de la commune de Landaul, surseoir à l'ouverture de la zone 1AU du Ménéch.**

**Recommandation : rajouter un nouvel emplacement réservé en réponse à la demande d'AQTA et maintenir l'emplacement réservé n°8.**

Rédigé à Moustoir-Ac le 09 décembre 2024



Le commissaire-enquêteur  
Jean-Paul BOLEAT