



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis conforme de la mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,  
sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Landaul (56)**

**n° : 2024-011369**

**Avis conforme rendu**  
**en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne dont les membres suivants (Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol) en ont délibéré collégalement par échanges électroniques, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33, 2<sup>ème</sup> alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 modifié portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 16 juin 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 2 octobre 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne, adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 21 décembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 susvisé ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du code de l'urbanisme, enregistrée sous le n° 2024-011369 relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Landaul (56), reçue de la commune de Landaul le 26 février 2024 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 25 mars 2024 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 19 avril 2024 ;

**Rappelant que** les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

**Considérant** les caractéristiques du projet de modification du plan local d'urbanisme de Landaul qui vise à :

- intégrer au PLU les dispositions du volet commercial issues du SCoT du Pays d'Auray ;
- ouvrir à l'urbanisation 3 secteurs 2AU au sud et à l'est du bourg de Landaul sur une superficie de 3,2 ha et y créer des OAP ;
- modifier l'OAP rue du Menech en y ajoutant un phasage en 3 secteurs ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- mettre à jour la marge de recul de la route départementale ;
- ajouter 13 bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- modifier divers éléments du règlement écrit ;

**Considérant** les caractéristiques du territoire de Landaul :

- commune littorale, d'une superficie de 1 740 ha, abritant 2 429 habitants répartis sur 940 résidences principales (Insee 2020), située à 10 km à l'est de Lorient au fond de la ria d'Étel, et dont le PLU a été approuvé en 2017 et révisé en 2020 ;
- membre de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique et concernée par le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays d'Auray approuvé en 2014 ;
- concerné par la présence d'une zone Natura 2000 (Zone spéciale de conservation « Ria d'Étel »), de 3 zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et d'une ZNIEFF de type 2 ;
- compris dans le périmètre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Golfe du Morbihan et Ria d'Étel dont le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) prévoit notamment la diminution du risque de contamination liée à la collecte et au transfert des eaux usées (orientation H3) et la protection de l'ensemble des zones humides, ces dernières occupant près de 608 ha sur le territoire communal ;
- concerné par 2 masses d'eaux : la masse d'eau « la Demi-Ville et ses affluents depuis la source jusqu'à l'estuaire » (FRGR0103), en bon état écologique et la masse d'eau de transition « rivière d'Étel », en état écologique moyen ;
- marqué par la présence de 3 zones conchylicoles à l'embouchure de la rivière d'Étel : « anse du Kerihulo », « la Côte », « anse du Listrec », classées en catégorie A et B ;

**Considérant** que le projet d'ouverture est essentiellement orienté vers une consommation et une artificialisation significatives d'espaces agricoles et naturels, à l'échelle de la commune, présentant pour certains secteurs des sensibilités en termes de zones humides et de biodiversité, alors que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne vise un objectif de zéro consommation nette de terres agricoles et naturelles d'ici 2040 et la réduction de 50 % de la consommation foncière en 2030 par rapport à la période 2011-2020 ;

**Considérant** qu'il convient de limiter l'extension de l'urbanisation et de favoriser la densification en s'appuyant sur une analyse prospective fine de l'évolution démographique et des besoins effectifs de logements qu'elle engendre le cas échéant, et ce, dans un objectif de sobriété foncière ;

**Considérant** que le taux de vacance atteint 9 % et que la construction neuve risque de concurrencer fortement les potentielles réhabilitations ;



**Considérant** que la présence de zones humides et de continuités régionales essentielles aux mammifères de Bretagne au sein de secteurs ouverts à l'urbanisation nécessite une étude complémentaire permettant une meilleure mise en œuvre du principe d'évitement-réduction-compensation des incidences sur l'environnement du projet ;

**Considérant** que le dossier ne traite pas suffisamment de l'incidence des ouvertures à l'urbanisation sur les fonctionnalités des zones humides ou des zones de continuités écologiques, ni de la perte de terres agricoles et de prairies constituant des ressources finies en termes de biodiversité et de stockage de carbone ;

**Considérant** que la non-conformité de la station de traitement des eaux usées, dont les effluents sont rejetés dans le ruisseau de Kerlino rejoignant ensuite le site Natura 2000 de la ria d'Etel, est susceptible de contribuer à la dégradation de la masse d'eau, en qualité écologique moyenne, et à la qualité bactériologique insuffisante des zones de production conchylicole et de pêche à pied situées en aval ;

**Considérant** que, bien que le dossier mentionne que « les flux vont être dirigés vers la station de Landévant », le manque d'éléments présentés relatifs à la mise en conformité des capacités épuratoires de la commune à court terme ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement, dans la mesure où la totalité du projet d'ouverture à l'urbanisation est situé dans le périmètre d'assainissement collectif, ce qui entraînera une augmentation de la charge polluante et pourra de la sorte amplifier les dysfonctionnements susmentionnés et les pollutions dans un milieu particulièrement sensible ;

#### **Rend l'avis qui suit :**

La modification n°2 du plan local d'urbanisme de Landaul (56) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale par la commune de Landaul.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Landaul rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la MRAe.

Fait à Rennes, le 22 avril 2024

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président

**Signé**

Jean-Pierre Guellec

RECU LE  
25 AVR. 2024



PRÉFET  
DU MORBIHAN

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Vannes, le

22 AVR. 2024

Service urbanisme, habitat et construction  
Unité planification de l'urbanisme

Le préfet

Affaire suivie par : Emmanuel Cadoret  
Tél. : 02 56 63 73 80  
Courriel : emmanuel.cadoret@morbihan.gouv.fr

à

Madame le maire  
1 place de la mairie  
56690 Landaul

**Objet : Avis sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de Landaul**

Par courrier en date du 26 février 2024, vous m'avez transmis le dossier de modification de droit commun n°2 de votre PLU portant sur :

- la mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray ;
- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones 2AU ;
- la reprise des OAP rue du Menèch ;
- la mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- la mise à jour de la marge de recul de la route départementale à l'Est du bourg et reprise du règlement écrit sur ce sujet ;
- la mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- l'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.

Les éléments de cette modification appellent les observations détaillées ci-après :

#### **A. Ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones 2AU**

Le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU situées dans la moitié sud du bourg pour permettre la réalisation d'une cinquantaine de logements.

L'article R 151-20 du Code de l'urbanisme stipule que « *peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone [...] »*

Afin d'entrer, dans le champ d'application de l'article précité, la notice de présentation de la présente modification doit justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces 3 zones au regard de l'analyse de la capacité suffisante des réseaux. Or, cette justification n'apparaît aucunement dans le document arrêté.

De plus, plusieurs dysfonctionnements majeurs ont été constatés récemment sur la station d'épuration de la commune, indiquant que le réseau d'assainissement n'a pas une capacité suffisante pour absorber cette urbanisation future. En effet, la station de Landaul est en surcharge hydraulique depuis de nombreuses années.

Conformément à mon courrier en date du 20 mars 2024, dans l'attente de la mise en œuvre des travaux nécessaires et de la résolution effective de ce problème, il convient de ne pas aggraver la situation, notamment par de nouveaux raccordements aux réseaux dont l'ouverture à l'urbanisation de ces 3 zones 2AU.

**En conséquence, je formule un avis défavorable sur ce point, qui doit être retiré de la présente modification.**

#### **B. Ajustement de certaines dispositions du règlement écrit**

L'ajustement de certaines dispositions du règlement écrit concerne l'intégration des évolutions apportées par la charte de l'agriculture et de l'urbanisme en zones A et N.

Le règlement ne reprend pas exactement la rédaction de la charte. En effet, à la page 47 il est indiqué une hauteur de l'annexe limitée à 4m50 à l'égout de toiture et à la page 48, la hauteur de l'annexe est limitée à 3m50 au point le plus haut.

**Il convient de reprendre la rédaction de la charte qui indique : «une annexe unique de moins de 40 m<sup>2</sup> et de 3,50 m de hauteur au faîtage».**

#### **C. Autres points de la modification**

Les autres points n'appellent pas de remarque de ma part.

#### **Conclusion**

J'émet un avis défavorable à la modification concernant l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU, contraire à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

Pour les autres points, j'émet un avis favorable sous réserve de tenir compte de mes observations.

Le préfet

  
Pascal BOLOT





RECU LE  
25 AVR. 2024

Auray, le 25 avril 2024

Mairie de Landaul  
À l'attention de Mme le Maire  
1 place de la Mairie  
56 690 LANDAUL

Objet : *Projet de modification n° 2 du PLU – Saisine pour avis des PPA*  
Vos ref : LP/08-2024  
Nos ref : SC\_2024\_07\_URB\_PLU\_Landaul\_M2\_avis PPA\_CRC-BS

Madame le Maire,

Par mail du 19 mars 2024, vous avez soumis pour avis au CRC Bretagne Sud la modification n° 2 du PLU de la commune de Landaul. Ce projet présente plusieurs objectifs, dont celui d'ouvrir à l'urbanisation une partie des zones 2AU du PLU de Landaul (p.6 de la notice de présentation).

Bien que le territoire de votre commune ne présente pas de zone affectée spécifiquement à la conchyliculture (zone Ao ou Ac), son urbanisation croissante pose un réel problème aux activités conchyloles voisines, comme nous allons le voir ci-dessous.

En effet, votre commune est située à quelques kilomètres à l'Est de la ria d'Étel, l'un des principaux bassins de production conchylole du Morbihan avec ses 25 entreprises conchyloles, représentant plus de 70 emplois et 55 ETP. On y cultive différents coquillages : majoritairement des huitres, mais aussi des palourdes, des moules et des coques.

La ria d'Étel constitue ainsi une zone de production conchylole remarquable du Sud de la Bretagne, dont le potentiel mérite d'être préservé, voire développé. Malheureusement, la qualité des eaux conchyloles actuelle ne permet pas d'assurer cette préservation et encore moins un éventuel développement dans ce secteur.

Dans l'examen de ce projet de modification n° 2 du PLU de Landaul, l'attention du CRC-BS porte en particulier sur les points suivants :

- La protection des espaces conchyloles par le maintien des espaces dédiés à l'activité sur les sites actifs ou en veille, identifiés par un zonage adapté ; et la possibilité de développement de ces activités ;
- Les dispositions propres à assurer une bonne qualité des eaux conchyloles.

I - S'agissant de la protection des espaces conchylicoles, comme dit précédemment, votre commune ne présente pas de zone affectée spécifiquement à la conchyliculture (zone Ao ou Ac).

Nous n'avons donc pas d'observations particulières concernant la protection des espaces conchylicoles.

II - S'agissant de la préservation de la qualité des eaux conchylicoles, la modification N°2 du PLU de Landaul appelle plusieurs remarques de notre part.

### **1) Adéquation entre construction de nouveaux logements et capacité réelle d'assainissement**

Le développement des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU), prévu par la loi ELAN, ne doit pas porter atteinte à la qualité des eaux conchylicoles. Il convient de souligner que celles-ci peuvent subir de graves dégradations – susceptibles de porter atteinte à la vitalité, voire à la viabilité, de ce secteur d'activité – en raison de dysfonctionnements dans l'assainissement. **La densification des logements dans les secteurs identifiés par le projet de modification simplifiée doit être conditionnée à l'existence de capacités suffisantes en termes d'assainissement.**

Il semble donc important pour le CRC-BS de souligner que **toute construction nouvelle devra être précédée d'une vérification de la capacité du site en termes d'assainissement**, qu'il soit collectif ou individuel.

Sur les zones en SPANC, le CRC rappelle que le **suivi des installations individuelles est obligatoire**. Une attention particulière doit être apportée aux installations individuelles qui ne répondent pas aux règles en vigueur en matière d'assainissement individuel.

**Un bilan du suivi SPANC actualisé devrait être fourni en annexe des documents du PLU.** D'autant plus que celui datant de l'approbation du PLU en 2017 faisait état de plus de 45,8 % des filières de traitement individuelles non conformes à la réglementation actuelle. Cela « sans compter les habitations classées en P3 concernent des logements ou les travaux à réaliser sont minimales (fissure au niveau des regards ...) » (p.48 des *Annexes sanitaires Réseaux d'eaux usées et zonage d'assainissement eaux usées* du PLU approuvé de 2017), sinon ce pourcentage monterait à plus de 98% puisque seules 4 installations sur les 201 enquêtées présentaient un « bon fonctionnement ».

De plus, la situation de **l'assainissement collectif** est également alarmante avec des débordements réguliers de la station d'épuration (STEP) de Landaul, notamment cet hiver 2023/2024. Ce type de débordements est lié à une surcharge hydraulique du réseau de collecte due à l'entrée d'eaux parasites (de la nappe phréatique) lors des périodes de « nappe haute ». Ces entrées d'eaux sont la conséquence de la vétusté du réseau (canalisations poreuses). Ce type de débordement peut entraîner une contamination des



zones conchylicoles par le Norovirus (virus de la gastro-entérite) à l'origine de TIAC (Toxi-Infections Alimentaires Collectives). A titre d'exemple, la zone conchylicole amont de la Ria d'Étel (56.05.4) a fait l'objet d'une fermeture pour TIAC à Norovirus du 02/01/2020 au 13/02/2020.

C'est pourquoi le Syndicat ostréicole de la ria d'Étel a porté plainte contre X en 2020 et le 25 janvier 2024, concernant ces dysfonctionnements des réseaux d'assainissements collectifs amenant à des débordements de STEP. Un moratoire sur les demandes concernant l'habitat a également été demandé par le syndicat, avec une réponse de la part de Monsieur le Préfet (qui recevra une copie de ce courrier) souhaitant attirer votre attention sur les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme dans le cadre des autorisations de construire et des projets d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ne permettant pas de respecter ces dispositions.

Or, nous sommes dans ce dernier cas, avec en supplément la suppression de l'emplacement réservé N°8 prévu pour l'extension de la STEP de Landaul. La justification indiquée dans la notice de présentation transmise étant : « son extension n'est plus nécessaire, les flux vont être dirigés vers la station de Landévant » (p.35). Pourtant, les travaux nécessaires sur la STEP de Landévant ont également été repoussés, ce qui ne permet pas d'assurer que les conditions de collecte et de traitement des eaux usées seront conformes à la réglementation citée précédemment.

Dans cette situation, une ouverture à l'urbanisation de zones supplémentaires pour la construction d'environ **70 logements** n'est pas acceptable aux vues de la capacité d'assainissement insuffisante, déjà en l'état actuel. En effet, il ne s'agit pas de vérifier les capacités de traitement des eaux usées des STEP de Landaul et de Landévant uniquement, mais également l'état des réseaux d'assainissement au global (canalisations poreuses notamment) car, en cas de fortes pluies (épisodes météorologiques de plus en plus fréquents), ces réseaux amènent des quantités d'eaux à traiter, usées et pluviales confondues, trop importantes vis-à-vis des capacités de traitement des STEP, comme nous allons le voir ci-dessous.

## 2) Gestion des eaux parasites

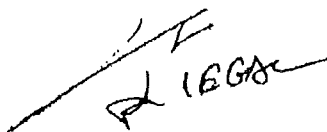
Le CRC-BS regrette la **non prise en compte d'un coefficient d'imperméabilisation maximum des sols** dans les *Annexes sanitaires Réseaux et zonages d'eaux pluviales* du PLU.

En effet, en lien avec le potentiel futur raccordement au réseau d'assainissement collectif (évoqué dans plusieurs zones ouvertes à l'urbanisation), la problématique de gestion des eaux pluviales en aval de zones urbanisées retient notre attention. Car, les problèmes d'infiltration des eaux parasites dans les réseaux d'assainissement sont à l'origine de débordements réguliers de ces réseaux en période de « nappes hautes », débordements qui peuvent nuire à la qualité des eaux conchylicoles. Il convient donc d'apprécier la capacité de l'assainissement collectif en prenant également en compte **l'ensemble des eaux qui arrivent réellement à la station d'épuration** (c'est-à-dire en incluant les eaux parasites drainées par les tuyaux poreux).

Pour conclure, étant donné le manque de prise en compte de la capacité réelle de l'ensemble des réseaux d'assainissement, tant collectif qu'individuel, le CRC Bretagne Sud émet, vis-à-vis du projet de modification N°2 du PLU de Landaul soumis à son examen, un avis défavorable.

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à l'avis du CRC Bretagne Sud et nous tenons disponibles pour continuer à échanger avec vous sur ce projet de modification du PLU de Landaul.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sincères salutations.



**Le Président,**  
Philippe LE GAL

Copie : Monsieur le Préfet du Morbihan

## Urbanisme - Mairie Landaul

**De:** accueil@landaul.fr  
**Envoyé:** mardi 2 avril 2024 12:14  
**À:** MAIRE; 'DGS Landaul'; 'Urbanisme - Mairie Landaul'  
**Objet:** TR: Landaul modification n 2 du PLU

REÇU LE  
- 2 AVR. 2024

**De :** DELAFOULHOUZE Yann <yann.delafoulhouze@cma-bretagne.fr>  
**Envoyé :** mardi 2 avril 2024 12:02  
**À :** accueil@landaul.fr  
**Objet :** Landaul modification n 2 du PLU

Madame le Maire

La CMA de Bretagne, Direction Territoriale du Morbihan accuse réception de votre courrier en date du 27 février et précise qu'elle n'a pas de remarques à formuler quant à la modification n° 2 du PLU visant à permettre la création de zones constructibles par densification du centre bourg, à redéfinir le périmètre de centralité du bourg et à mettre le PLU en conformité avec le SCOT.

Vous en souhaitant bonne réception

Cordialement



**Yann DELAFOULHOUZE**

Responsable Conseil

**Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne - DT du Morbihan**

10 Boulevard des Iles - CS 82311

56008 Vannes Cedex

02 97 63 95 28 - 06 81 17 32 43

[yann.delafoulhouze@cma-Bretagne.fr](mailto:yann.delafoulhouze@cma-Bretagne.fr) / [www.cma.bzh](http://www.cma.bzh)

**OFFRE DE SERVICE  
CONSEIL ET FORMATION 2024**

SE FORMER  
GÉRER  
CRÉER  
DEVELOPPER

Consulter le catalogue



REÇU LE  
24 MAI 2024

Auray, le 17 mai 2024

Personne chargée du dossier :  
Mme Marie-Laure JOYEUX  
Chargée de Planification en urbanisme  
Tél : 02.97.29.42.92  
[marie-laure.joyeux@auray-quiberon.fr](mailto:marie-laure.joyeux@auray-quiberon.fr)

**Mme Dominique OLLIVIER-FRANKEL**  
**Maire de LANDAUL**  
1 Place de la Mairie  
56690 LANDAUL

**N réf.** : PLR/EM/VR/MLJ/CB/2024-060

**OBJET** : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Landaul

Madame le Maire,

Le 27 février dernier, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Landaul a été notifié au Pays d'Auray, en charge du suivi et de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme et je vous en remercie.

Après analyse, il apparaît que certains éléments pourraient être adaptés pour favoriser la compatibilité de votre document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray. Il me semble opportun que la commune puisse en tenir compte avant l'approbation de la modification du PLU.

C'est pourquoi, je vous prie de bien vouloir trouver joint à ce courrier les remarques du Pays d'Auray qui seront à intégrer au dossier d'enquête publique.

Madame Marie-Laure JOYEUX, chargée de planification en urbanisme, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire relatif à ce courrier ou à votre procédure.

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

Le Président,

Philippe LE RAY



## Observations et recommandations sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Landaul

### Analyse du projet de PLU au regard de sa compatibilité avec le SCOT

#### En matière commerciale

La procédure de modification a entre autres pour objet de mettre en compatibilité le PLU de Landaul avec le volet commercial du SCOT. En effet, ce dernier précise les modalités d'implantation des commerces, en définissant notamment les localisations préférentielles des commerces. Pour la Commune de Landaul, le SCOT prévoit la possibilité d'implantation de commerces au sein d'une ou de plusieurs centralités à définir au sein du PLU.

Le PLU en vigueur définissait déjà des centralités commerciales, la présente modification permet de redélimiter celle située en cœur de bourg afin de la rendre plus opérationnelle en se basant sur les principes et objectifs de redynamisation des centralités portés par le SCOT. Ce nouveau périmètre plus resserré est également étiré en linéaire le long de la rue de la Gare malgré l'absence de commerce existant.

Afin de concentrer et de regrouper le commerce, il semblerait opportun d'arrêter la centralité plus en amont. Si la Commune souhaite tout de même intégrer la rue de la Gare à son périmètre, il serait plus cohérent d'intégrer dans ce cas les deux côtés de la rue.

La présente procédure conforte également les outils déjà en place et rajoute un linéaire d'interdiction de changement de destination sur les cellules commerciales situées au sein de la centralité commerciale. Toutefois, on peut s'interroger sur l'opportunité d'inscrire un linéaire sur le cabinet médical situé tout au sud du périmètre de centralité, d'autant plus qu'il s'agit d'un bâtiment communal.

Enfin le règlement écrit est complété afin d'intégrer le nouveau dispositif réglementant l'implantation des commerces. Il est notamment listé au sein des dispositions générales les activités concernées et celles exclues du champ d'application. L'écriture proposée est cependant trop large puisqu'elle soumet toutes « les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle » au volet commercial et donc à une implantation au sein de la centralité commerciale. Le SCOT dans le cadre de son volet commercial ne régleme pas l'implantation de cabinet médical ou de maison d'assistante maternelle par exemple. Si toutefois le PLU va au-delà de l'exigence du SCOT, il n'en demeure pas moins que cette intention communale est intéressante dans le cadre d'une politique de revitalisation de centre-ville.

## PETR du Pays d'Auray

N° 2024DP/06 – Feuille 1

### DECISION DU PRESIDENT

dans le cadre de la délégation prévue par délibération  
du Comité syndical en date du 13 septembre 2023

### Avis sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Landaul

Je soussigné, Philippe LE RAY, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2023DC27 du Comité syndical du 13 septembre 2023, donnant délégation au Président pour l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'élaboration ou d'évolution des documents d'urbanisme, plans, schémas et programmes auxquels le Pays d'Auray est associé en tant qu'établissement public porteur d'un SCoT, en particulier dans le cadre des procédures propres aux SCoT limitrophes et aux autres documents d'urbanisme (PLU, PLUI, carte communale), ainsi que les procédures et documents liés (sites patrimoniaux remarquables, plan de prévention des risques), de même que s'agissant du SRADDET, des SAGES et des PLH ;

Considérant que le Pays d'Auray est compétent en matière d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il est consulté lors de la modification des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire en application des articles L. 132-9 et L. 153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet de modification n°2 du PLU de la Commune de Landaul a été notifié au Pays d'Auray le 27 février 2024 ;

Considérant que dans le cadre de la période de notification de ce projet aux Personnes Publiques Associées (PPA), il est possible de faire état à la Commune de remarques ou souhaits d'ajustements du document et de les verser au dossier d'enquête publique ;



## N° 2024DP/06 – Feuille 2

### DÉCIDE

de soumettre à la Commune de Landaul les remarques et suggestions annexées à la présente décision visant à permettre l'amélioration de la rédaction du PLU en vue d'en faciliter l'application, d'en renforcer la sécurité juridique et de veiller à la compatibilité avec le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray.

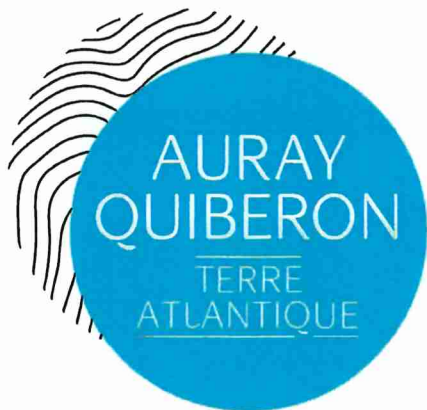
Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié électroniquement le : **21 MAI 2024**

Fait à Auray, le 17 mai 2024

Le Président,

  
Philippe LE RAY





RECU LE  
28 MAI 2024

Mme Dominique OLLIVIER-FRANKEL  
Maire de Landaul  
1 Place de la Mairie  
56690 LANDAUL

Auray, le 02 mai 2024

Dossier suivi par : Marie-Laure JOYEUX – [marie-laure.joyeux@auray-quiberon.fr](mailto:marie-laure.joyeux@auray-quiberon.fr)

Réf : PLR/YC/CD/NJ/VR/MLJ/AG/2024-1984

Objet : Observations sur le projet de modification du PLU

PJ : Décision du Président – Avis sur le projet de modification du PLU

Madame le Maire,

Le 27 février dernier, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Landaul a été notifié pour avis à Auray Quiberon Terre Atlantique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

Après analyse, il apparaît que certains éléments seraient à adapter pour assurer une plus grande cohérence et compatibilité de votre document d'urbanisme avec les projets et politiques communautaires.

C'est pourquoi, je vous prie de bien vouloir trouver joint à ce courrier les remarques d'Auray Quiberon Terre Atlantique sur cette procédure. Elles seront à intégrer au dossier d'enquête publique.

Mme Marie-Laure Joyeux, chargée de Planification Urbaine, se tient à votre disposition pour tout renseignement concernant le contenu et les modalités de prise en compte du présent courrier.

Espérant que ces éléments puissent être utiles à la commune dans l'élaboration de son projet, je vous prie de recevoir, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Philippe LE RAY

**Communauté de communes  
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE**

**DECISION DU PRESIDENT**

**Avis sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme  
de la Commune de Landaul**

Je soussigné, Philippe LE RAY, Président de la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2021DC/017 du Conseil communautaire du 26 mars 2021 donnant délégation au Président pour l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'évolution des documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, carte communale, qu'il s'agisse d'élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité), et sur les procédures et documents liés (Sites Patrimoniaux Remarquables, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Plan de Prévention des Risques) des communes du territoire ou des Communes voisines ;

Considérant que la Communauté de communes est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) et est autorité organisatrice de la mobilité dans son ressort territorial, elle est associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire, en application des articles L. 132-7 et L. 153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet de modification n°2 du PLU de la Commune de Landaul a été notifié à Auray Quiberon Terre Atlantique par courrier reçu le 27 février 2024 ;

Considérant que dans le cadre de la période de notification de ce projet aux Personnes Publiques Associées (PPA), il est possible de faire état à la Commune de remarques ou souhaits d'ajustements du document et de les verser au dossier d'enquête publique ;



Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le

ID : 056-200043123-20240514-2024DP174-AU

## N° 2024DP174 - Feuillet 2

### DÉCIDE

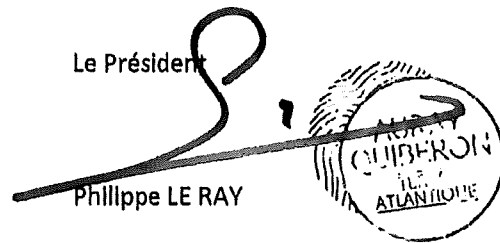
de porter à l'enquête publique les remarques et propositions annexées à la présente décision visant à favoriser la cohérence et la compatibilité du PLU avec les différents projets et politiques communautaires en particulier en matière d'habitat et de gestion des eaux usées.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère  
exécutoire de cet acte publié électroniquement le : **17 MAI 2024**

Fait à Auray, le **14 MAI 2024**

Le Président

Philippe LE RAY

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Philippe LE RAY', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'AMOR ATLANTIQUE' around the perimeter.



AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le

ID : 056-200043123-20240514-2024DP174-AU

## Observations et recommandations sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landaul

### Analyse du projet de PLU au regard des différentes compétences d'AQTA et de sa compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat

#### En matière de gestion des eaux usées

La station d'épuration de Landaul, d'une capacité nominale de 1 500 équivalent-habitant présente en 2022 des taux de charge organique et hydraulique moyens annuels de l'ordre, respectivement, de 44 % et 95 %. Néanmoins ces valeurs reposent seulement sur 2 analyses annuelles conformément à la réglementation. Il convient par conséquent d'être prudents sur ces valeurs.

En considérant les hypothèses suivantes :

- 50 habitations supplémentaires
- 1 habitant = 1 équivalent-habitant soit 60 kg DBO5/j et 120 l/j
- Données Insee 2020 : 2,58 hab/logement

Nous obtenons :

- ⇒ Charge organique supplémentaire = 7,7 kg DBO5/j
- ⇒ Charge hydraulique supplémentaire = 15,5 m<sup>3</sup>/j

La station épuration actuelle a donc la capacité de traiter la charge organique supplémentaire.

Cependant la station d'épuration de Landaul rencontre des difficultés liées à la charge hydraulique reçue en période de nappe haute et/ou temps de pluie. En effet, le réseau de collecte de Landaul est très sensible aux apports d'eaux claires parasites en période de nappe haute et/ou en temps de pluie engendrant des surcharges hydrauliques en entrée de station sur ces périodes et des dysfonctionnements des ouvrages de traitement. La Direction du Cycle de l'Eau d'AQTA lance sur l'année 2024-2025 une étude diagnostique et un schéma directeur sur le système de collecte de Landaul. L'objectif de l'étude étant de localiser et estimer les apports d'eaux claires parasites et établir un programme de travaux de réhabilitation des réseaux.

Par ailleurs une étude de faisabilité sur les systèmes d'assainissement des communes de Landévant, Landaul et Locoal-Mendon a été menée en 2016-2017 et a conduit au scénario suivant :

- Transfert des eaux usées de Landaul vers la station d'épuration de Landévant avec réhabilitation et extension de celle-ci et abandon de la station d'épuration de Landaul dont le milieu récepteur (ruisseau de Kerlino n'a pas une capacité suffisante pour accepter les évolutions de l'urbanisation à horizon 2030, la charge organique totale estimée en 2016-2017 étant de l'ordre de 3 300 EH).

A la demande des services de l'Etat, une mise à jour de cette étude sera lancée courant 2024 et l'hypothèse du maintien et de la réhabilitation de la station de Landaul sera réétudiée.

En considérant le temps alloué à l'établissement des dossiers de demande d'autorisation et le délai d'instruction par les services de l'état, un démarrage des travaux d'extension/réhabilitation de la station d'épuration de Landévant et de la conduite de transfert de Landaul vers Landévant serait envisageable courant 2027-2028.

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le 17/05/2024

ID : 056-200043123-20240514-2024DP174-AU

Il convient donc de limiter les nouveaux raccordements d'eaux usées conformément au courrier que vous a communiqué M. le Préfet le 20 mars 2024. L'urbanisation des 3 zones 2 AU prévues dans le cadre de cette modification doit être reporté.

Par ailleurs, dans l'attente du résultat de l'étude diagnostique en cours, il est demandé à la commune de bien vouloir conserver l'emplacement réservé n°8 prévu pour l'extension de la station d'épuration. En outre, afin de faciliter le possible transfert des eaux vers Landévant, deux nouveaux emplacements permettant la réalisation de poste de refoulement seraient à prévoir sur les parcelles ZM 10 et ZM103. Des plans seront transmis en ce sens à la commune.

### En matière de politique locale de l'habitat

Outre la remarque concernant la capacité de la station d'épuration à accueillir de nouveaux effluents liés à l'ouverture de zones 2AU, les OAP proposées soulèvent des remarques notamment concernant le secteur de la rue des Capucines. En effet, il a été fait le choix de le diviser en sous-secteurs opérationnels ce qui entraîne la multiplication des accès sur une voie qui reste à viabiliser. Le découpage par tranche empêchera le partage équitable de prise en charge financière des travaux inhérents.

De plus, avec le découpage envisagé, cette OAP permet la réalisation de 17 logements dont 2 logements locatifs sociaux. Si la commune faisait le choix de rationaliser l'aménagement de ce secteur et en reprenant la densité de 21 logements par hectare (à l'instar de ce qui a été choisi pour le secteur 4), cette OAP pourrait permettre la réalisation minimum de 21 logements et donc de 4 logements locatifs sociaux. Dans le souci de l'atteinte des objectifs de production de logements et de mixité sociale portés par le PLH, et des objectifs d'optimisation d'espace portés par le ZAN, le maintien d'un aménagement sous la forme d'une opération d'ensemble serait préférable ou a minima d'opérations réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone selon un schéma de desserte et d'organisation global à établir dans l'OAP. D'autant plus que d'expérience on sait qu'il est quasi impossible de trouver des bailleurs sociaux pour des opérations de si faible importance.

Enfin, la partie nord de la zone 2AU a été rebasculée en zone urbaine. Afin de ne pas empêcher une urbanisation à moyen ou long terme de ces secteurs, l'OAP devra prévoir des principes de desserte et/ou des règles d'implantation des constructions n'empêchant pas la desserte ultérieure de ces fonciers par le sud.

## Remarques diverses visant à faciliter l'application du document d'urbanisme et sa sécurité juridique

### Le règlement écrit

Article 3, zone U et AU : une règle imposant l'utilisation de matériaux drainants pour la réalisation des voies vient compléter le règlement écrit. Elle s'impose aux opérations. Ce terme est à préciser. En effet la commune souhaite-t-elle imposer cette règle à tout nouveau projet de construction ou aux opérations d'aménagements d'ensemble ?

Article 6 : de manière générale, les distances d'alignement par rapport aux limites séparatives ont été revues. La présente modification pourrait également être l'occasion d'harmoniser les termes utilisés. En effet, les articles 6 évoquent les limites parcellaires, les limites séparatives et les limites séparatives latérales. Ce dernier terme étant parfois difficile à identifier en fonction de la forme de la parcelle, il est conseillé de retenir systématiquement à la notion de limites séparatives.

Article 7, zone UL : la règle semble contraignante pour cette zone ayant vocation à recevoir des équipements publics. En fonction de la volonté communale, il pourrait être demandé plutôt que l'implantation se fasse sur au moins une limite séparative ou à au moins 1,90m.

Article 7, zones A et N : tout comme pour la zone UL, la rédaction de la règle est complétante puisque que les extensions bâtementaires ; les nouvelles constructions à usage d'habitation. Ainsi, par exemple, la rédaction proposée impose une implantation sur au moins une limite séparative en zone N. Or, la construction se situe peut-être à une distance de la limite séparative ne permettant pas le respect de cette règle. Il pourrait également être précisé qu'aucune règle d'implantation ne s'applique aux constructions agricoles.

Article 7, zone U : la règle est modifiée afin d'imposer, et non plus de préconiser, un recul de 3 m par rapport au talus ou haie qu'il est préférable de conserver.

Cette règle fait doublon avec celle réglementant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives par rapport aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (article U.7 – 3). Cette dernière s'impose par rapport aux haies ou talus identifiés sur le règlement graphique.

D'autre part la notion de haie « qu'il est préférable de conserver » est très floue et subjective. Elle sera ainsi difficile à appliquer : qui aura notamment la charge de justifier de la nécessité ou non de conserver la haie ? Il serait ainsi préférable de repérer les éventuelles haies complémentaires à protéger au titre de la loi Paysage et de se contenter d'une règle de recul par rapport à ces haies identifiées au règlement graphique.

Article 2, zone A : cet article a été complété des nouvelles dispositions issues de la loi ELAN. Cela pourrait être l'occasion d'ajuster la mise en page de cet article puisque les Infrastructures d'intérêt général, les affouillements et exhaussements et les constructions d'intérêt général ne font pas partie des conditions pour autoriser les constructions agricoles. Il faut donc mettre ces dispositions « à la ligne ».

Article 2, Zone A et N : les dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme liées aux extensions et aux annexes sont reprises. Toutefois, Landaul étant une commune littorale, il conviendrait de limiter la taille des annexes en pourcentage de la construction existante. La rédaction proposée autorise une nouvelle annexe de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, or cette surface combinée aux possibilités d'extension offerte par le règlement écrit pourrait conduire à dépasser la surface de la construction existante et donc à sortir de la définition d'extension (agrandissement présentant des dimensions inférieures à celles-ci) et risquer d'entrer dans la catégorie des extensions d'urbanisation contraires à la loi Littoral hors agglomération, village ou secteur déjà urbanisé (SDU).

Il conviendrait également de modifier la définition d'annexe présente dans les dispositions générales qui dispose que les annexes sont des constructions détachées de la construction principale. La rédaction proposée par le lexique national de l'urbanisme pourrait être reprise : « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

Articles 9 et 10, zones A et N : la présente modification permet d'étendre les habitations issues de changement de destination en modifiant l'article 2. Dans un souci de cohérence et pour ne pas bloquer les projets, il convient de compléter également les articles 9 et 10 en ce sens.

Article 11 : Il conviendrait de préciser la règle concernant la toiture des volumes secondaires. Au regard de la rédaction proposée, le souhait de la commune n'est pas clair : est-il souhaité d'autoriser uniquement le zinc et les toits végétalisés ? La nouvelle rédaction autorise tous les matériaux (ardoise, tuiles, bac acier...).

Dans la partie concernant les extensions, les paragraphes 1 et 4 sont à harmoniser. En effet, ils prévoient des possibilités différentes quant à l'aspect des extensions.

Enfin, les règles liées à la rénovation et aux extensions portent sur le bâti en pierres apparentes. Il est important de définir cette notion : est-ce que le bâti doit être entièrement en pierres apparentes, ou seulement 3, 2 ou 1 façades ? Est-ce que si l'encadrement des fenêtres est en pierres apparentes cela suffit ? Dans l'idéal, un inventaire du bâti concerné et identifié sur le règlement graphique aurait été préférable, d'autant plus qu'un bâtiment en pierres n'est pas forcément un patrimoine de qualité et à l'inverse beaucoup de patrimoines intéressants sont enduits. A noter qu'il existe un inventaire réalisé par la Région Bretagne qui pourrait aider la commune à identifier le patrimoine d'intérêt : <https://kartenn.region-bretagne.fr/patrimoine/#>



Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le 17/05/2024

ID : 056-200043123-20240514-2024DP174-AU

Article 11, les clôtures : elles sont limitées à 1.80m en limites de voies. Cela s'applique à la hauteur tant d'un point de vue d'intégration paysagère qu'en terme de sécurité routière pour assurer une visibilité suffisante, notamment aux intersections. Une hauteur d'1.60m est en général retenue pour les clôtures donnant sur la voie publique.

Article 13 : une règle est ajoutée afin de prévoir une surface minimale de 20% pour les espaces verts. Afin d'éviter une répartition « en confettis » de ces espaces verts, cette règle pourrait être complétée de la manière suivante : « *les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noues paysagères et accessibles.* »

Cette disposition peut également être complétée de la manière suivante : « *Des aménagements complémentaires (cheminements, aires de jeux de détente et de repos, ...etc.) peuvent être réalisés dans les espaces libres paysagers à réaliser, mais en aucun cas des aires de stationnement en aérien, ni des aménagements de voirie. Des accès y compris automobiles à un terrain y sont toutefois possibles.* »

Par ailleurs, il est également prévu la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Le règlement pourrait imposer une zone désimperméabilisée autour de ces arbres afin de favoriser leur bonne vitalité. Elle pourrait être équivalente à 2 fois la surface du houppier.

Enfin, le règlement est complété de rappels à la réglementation (délai de réalisation des aménagements extérieurs, panneaux solaires et piscines). Si le souci d'information du public est légitime, cette donnée risque de se trouver en décalage en cas d'évolution de la réglementation à moins de prévoir une évolution systématique du PLU.



**PRÉFET  
DU MORBIHAN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Vannes, le **18 JUIN 2024**

Service urbanisme, habitat et construction  
Affaire suivie par : Karine Bouxin et  
Régine Le Divenach  
Mél : ddtm-cdpenaf@morbihan.gouv.fr

**Le préfet**

à

Mme le maire de Landaul  
1 Place de la mairie  
56690 LANDAUL

**OBJET :** commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)

En date du 26 février 2024 et conformément aux dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis de la CDPENAF, le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

La commission a émis le 21 mai 2024 :

- au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (règlement des zones A et N des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes) **un avis favorable sous réserve que les annexes soit limitées à 3,50 m de hauteur de faitage.**

La CDPENAF émet cet avis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur.

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

Pour le Préfet, par délégation,  
Le secrétaire général,

  
Stéphane JARLÉGAND