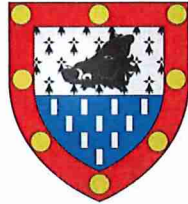


DEPARTEMENT DU MORBIHAN

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 1**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE -ENQUETEUR**

---

# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
<b>I. GENERALITES.....</b>	<b>3</b>
<b>I.1. PRESENTATION SUCCINCTE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>3</b>
<b>I.2. HISTORIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>I.3. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>I.4. RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE CONCERNANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION D'UN PLU.....</b>	<b>3</b>
<b>I.5. CONCERTATION PREALABLE NON OBLIGATOIRE.....</b>	<b>4</b>
<b>II. PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU.....</b>	<b>4</b>
<b>II.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 SUITE A LA DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JUIN 2024.....</b>	<b>4</b>
<b>II.2. L'EVOLUTION DES PIECES COMPOSANT LE PLU.....</b>	<b>4</b>
II.2.1. <i>Mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray.....</i>	<i>4</i>
II.2.2. <i>Reprise des OAP rue du Menech.....</i>	<i>6</i>
II.2.3. <i>Mettre à jour la liste des emplacements réservés (ER).....</i>	<i>6</i>
II.2.4. <i>Mettre à jour la marge de recul de la RD à l'Est du bourg.....</i>	<i>7</i>
II.2.5. <i>Ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination.....</i>	<i>7</i>
II.2.6. <i>Ajustement de certaines dispositions du règlement écrit.....</i>	<i>11</i>
II.2.7. <i>Au titre des incidences prévisibles sur l'environnement, la notice de présentation indique :.....</i>	<i>12</i>
<b>III. AVIS DES ORGANISMES CONSULTES.....</b>	<b>12</b>
<b>III.1. AVIS CONFORME DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE).....</b>	<b>12</b>
<b>III.2. AVIS DES ORGANISMES CONSULTES.....</b>	<b>12</b>
III.2.1. <i>Préfet du Morbihan / DDTM/ SUHC/UPU.....</i>	<i>12</i>
III.2.2. <i>Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne – DT du Morbihan.....</i>	<i>12</i>
III.2.3. <i>Comité Régional de la Conchyliculteur de Bretagne Sud.....</i>	<i>12</i>
III.2.4. <i>CDPENAF.....</i>	<i>13</i>
III.2.5. <i>Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA).....</i>	<i>13</i>
<b>III.3. SUITE DONNEE AUX AVIS RECUEILLIS.....</b>	<b>14</b>
<b>IV. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>14</b>
<b>IV.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....</b>	<b>14</b>
<b>IV.2. L'ORGANISATION DE L'ENQUETE.....</b>	<b>14</b>
IV.2.1. <i>Réunion préparatoire.....</i>	<i>14</i>
IV.2.2. <i>Visite des lieux.....</i>	<i>15</i>
IV.2.3. <i>Information du public.....</i>	<i>15</i>
IV.2.4. <i>Composition du dossier.....</i>	<i>15</i>
<b>IV.3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>15</b>
IV.3.1. <i>Les permanences.....</i>	<i>15</i>
IV.3.2. <i>Affichage de l'avis d'enquête publique et de l'arrêté de Mme la maire de Landaul.....</i>	<i>15</i>
IV.3.3. <i>Les observations du public.....</i>	<i>15</i>
<b>IV.4. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....</b>	<b>16</b>
<b>IV.5. MEMOIRE EN REPOSE DE MME LE MAIRE DE LANDAUL.....</b>	<b>16</b>
<b>V. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>16</b>
<b>VI. QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR ET REPONSES DE MME LE MAIRE.....</b>	<b>16</b>
<b>VII. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>16</b>
<b>VIII. ANNEXES.....</b>	<b>17</b>



## LOCALISATION DE LA COMMUNE DE LANDAUL



### I. GENERALITES

#### I.1. Présentation succincte de la commune

La commune littorale de Landaul, se situe à égale distance de Lorient et de Vannes et se niche au fond de la ria d'Étel. Elle couvre une superficie d'environ 1.730 hectares et recense une population de 2 458 habitants en 2021 (soit une évolution de +8,66 % par rapport à 2015). La RN 165 à 2X2 voies et la ligne SNCF lui confèrent des atouts en termes d'accessibilité. Cette commune dispose d'un environnement boisé et compte une partie littorale.

#### I.2. Historique

Le PLU de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 21 septembre 2017. Il a déjà fait l'objet d'une modification N°1 et d'une révision allégée approuvées le 19 janvier 2020. La présente procédure porte sur une modification N°2 engagée par délibération du conseil municipal en date du 24 mai 2023.

#### I.3. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landaul.

#### I.4. Rappel du cadre règlementaire concernant la procédure de modification d'un PLU

En application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les changements envisagés :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

La modification de droit commun est régie par :

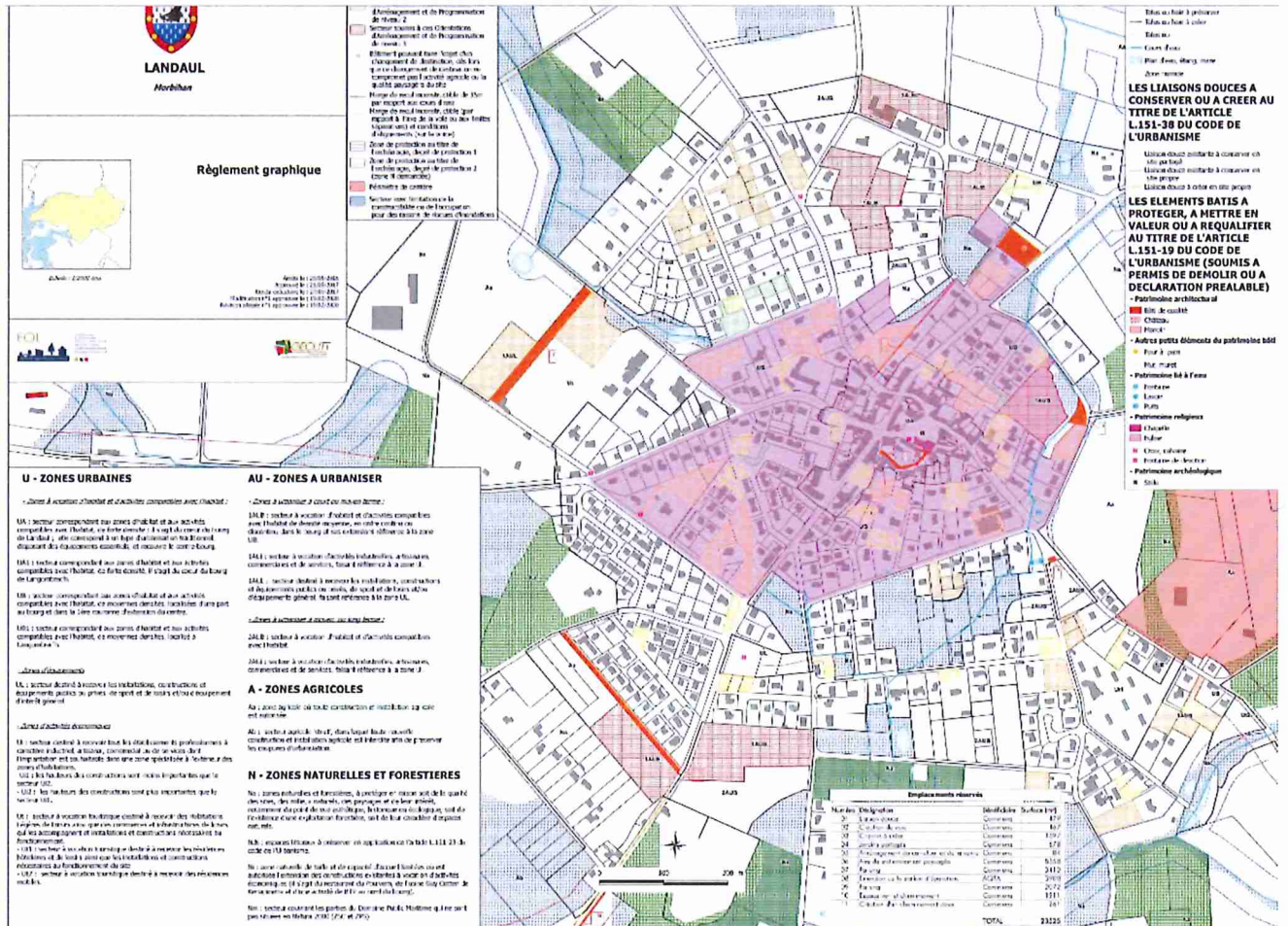
- les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.
- Les articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement



### I.5. Concertation préalable non obligatoire

Le projet de modification n°2 n'étant pas soumis à évaluation environnementale, il n'a donc pas fait l'objet d'une concertation préalable (non obligatoire), conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Pour information, le règlement graphique du PLU actuel



## II. PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

### II.1. Objet de la modification N°2 suite à la décision du conseil municipal du 27 juin 2024

Elle porte sur les six points suivants :

1. Mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray
2. Reprise de l'OAP de la rue du Menech en y ajoutant un phasage en 3 secteurs
3. Mettre à jour la liste des emplacements réservés
4. Mettre à jour la marge de recul de la RD à l'Est du bourg
5. Ajout de 13 bâtiments susceptibles de changer de destination
6. Ajustement de certaines dispositions du règlement écrit.

### II.2.L'évolution des pièces composant le PLU

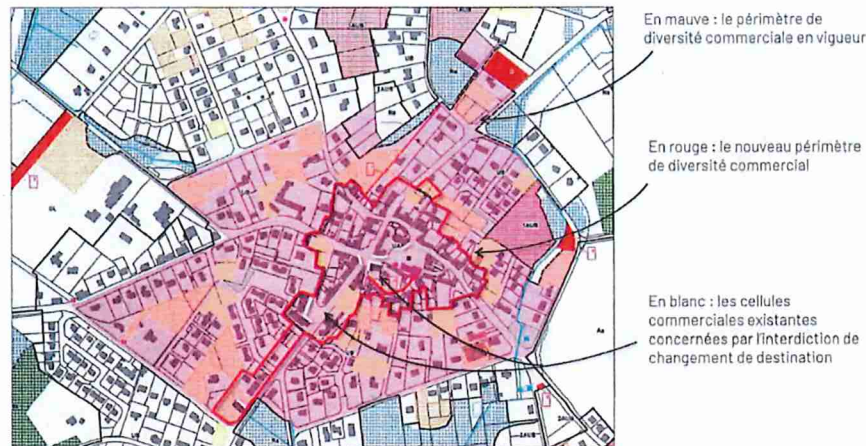
#### II.2.1. Mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray

La modification N°2 porte sur la mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014 qui définit les centralités commerciales :

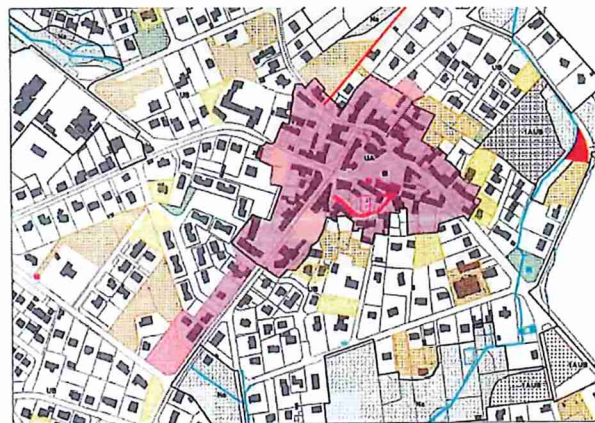
- Densité du bâti
- Espaces publics

- Mixité des fonctions urbaines
- Logiques de déplacement piétons.

### *Modification du règlement graphique : le périmètre actuel de centralité*



### *Et après sa modification*



Sont ajoutées aux dispositions générales concernant le volet gestion des implantations commerciales les dispositions suivantes telles qu'elles apparaissent sur les planches du règlement graphique :

- **Périmètre de la diversité commerciale** : les commerces doivent être implantés dans le périmètre fixé (y compris les points de retrait et de stockage e-commerce)

En dehors du périmètre :

- Les commerces existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher
- Les lieux d'exposition et de vente diverses ne peuvent être autorisés que si la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité et moins de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.
- **Linéaires commerciaux** : sur ces derniers, le rez de chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service telle qu'elles sont définies dans la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Y sont exclues les activités qui ne répondent pas à ces règles.

Le règlement écrit du PLU intègre les modifications induites par ces dispositions. Il s'agit notamment des articles suivants :

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



La notice de présentation indique, qu'au titre des incidences sur l'environnement, les modifications apportées permettent de mieux gérer les implantations commerciales dans le centre bourg en favorisant une concentration des enseignes avec pour objectif de limiter les déplacements motorisés.

## II.2.2. Reprise des OAP rue du Menech



Pour faciliter la réalisation de logements, la commune souhaite assouplir les orientations d'aménagement et de programmation de cette OAP en :

- Découpant la zone en trois sous-secteurs
- N'imposant pas la réalisation d'une voie traversante Nord-sud
- Excluant de la zone 1AUB le fond de jardin de la maison située au Sud-ouest.

Sur le ratio de 21 logements à l'hectare minimum, hors VRD, ce secteur accueillerait 23 logements ainsi répartis :

- 5 logements en A
- 11 logements en B
- 7 logements en C.

Ces trois sous-secteurs seront accessibles depuis les rues du Menech et des Moulins.

Au titre des incidences sur l'environnement la notice de présentation indique :

Les modifications apportées impactent les modalités de réalisation des aménagements (réalisation en trois sous-secteurs) et suppriment l'obligation de réaliser une voie traversante. Le premier point n'a pas d'incidences sur l'environnement, il ne conditionne que la phase opérationnelle du projet. Le second point permet de limiter les incidences sur l'environnement, en réduisant les emprises de voiries (imperméabilisées) au profit probablement de surfaces de jardins. Il peut avoir une incidence positive sur l'environnement.

## II.2.3. Mettre à jour la liste des emplacements réservés (ER)

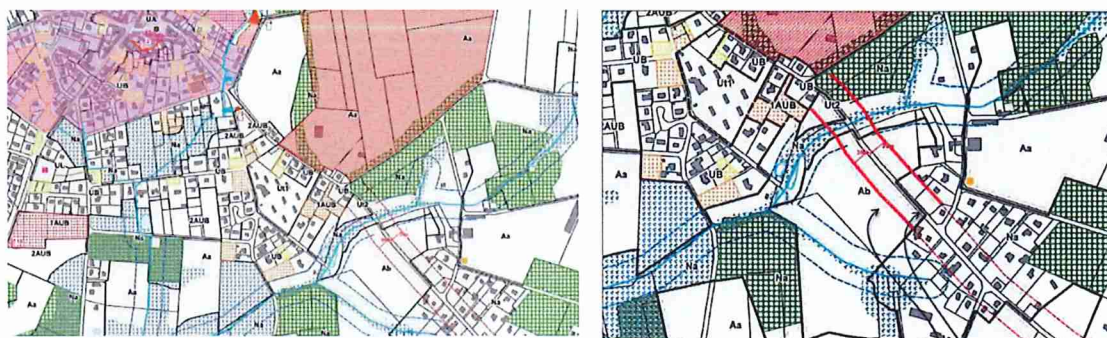
Le tableau ci-dessous identifie les 11 emplacements réservés sur lesquels 4 sont supprimés car soit déjà réalisés ou n'étant plus en projet dont la STEp car les flux seront dirigés à l'avenir vers celle de Landévant.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
01	Liaison douce	Commune	479
02	Création de voie	Commune	467
03	Chemin à créer	Commune	1897
04	Jardins partagés	Commune	678
<del>05</del>	<del>Aménagement du carrefour et de la voirie</del>	<del>Commune</del>	<del>84</del>
06	Aire de stationnement paysagées	Commune	8358
07	Parking	Commune	3410
<del>08</del>	<del>Extension de la station d'épuration</del>	<del>AQTA</del>	<del>3908</del>
<del>09</del>	<del>Parking</del>	<del>Commune</del>	<del>2072</del>
<del>10</del>	<del>Espace vert et cheminement</del>	<del>Commune</del>	<del>1211</del>
11	Création d'un cheminement doux	Commune	261



#### II.2.4. Mettre à jour la marge de recul de la RD à l'Est du bourg

Le panneau d'entrée d'agglomération se situe désormais à l'entrée Ouest du lieu-dit « Kerguestin » sur la RD 19. Il est ainsi ajouté aux articles 6 de toutes les zones, une disposition qui indique que le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie -RD- ne pourra être inférieure à 35m et ramené à 25 m pour les constructions autres que les habitations concernées par les RD 19, 16 et 765. Ce recul inconstructible par rapport aux RD ne s'applique pas à l'adaptation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.



La notice explicative précise au titre des incidences prévisibles sur l'environnement :

Les modifications apportées n'ont pas d'incidence significatives sur l'environnement puisqu'elles ne permettent que de faire évoluer à la marge les constructions existantes dans les marges de recul. Elles ne permettent pas la réalisation de nouvelles constructions.

#### II.2.5. Ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination

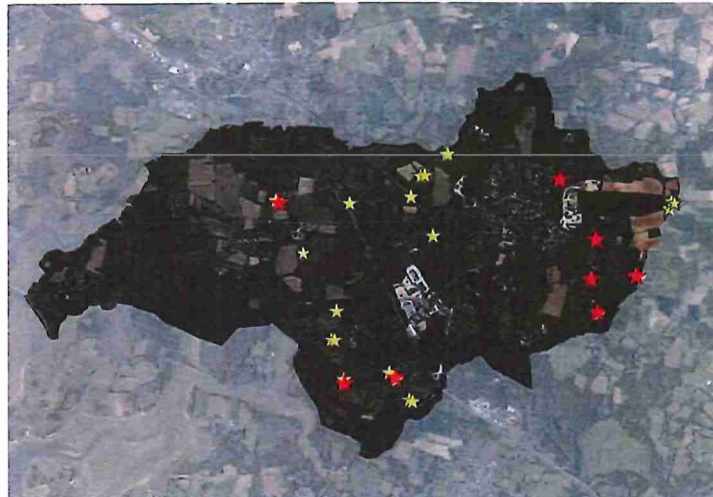
La commune projette de rajouter 13 bâtiments, situés en zone A et N, à la liste de ceux susceptibles de changer de destination.

Ils se situent aux différents lieux-dits suivants : Kergolvy, Kergolven, Kergoullec, kerguestin, Kerhillio, Kervadec, Trévadec, Trézidy, Kergroix et Kerbasco.

La carte ci-dessous les identifie :

- Par une étoile jaune, ceux déjà identifiés précédemment
- Par une étoile rouge, ceux projetés.





Extraits du dossier, les reportages photographiques successifs, ci-dessous, les identifient

Kergolvy

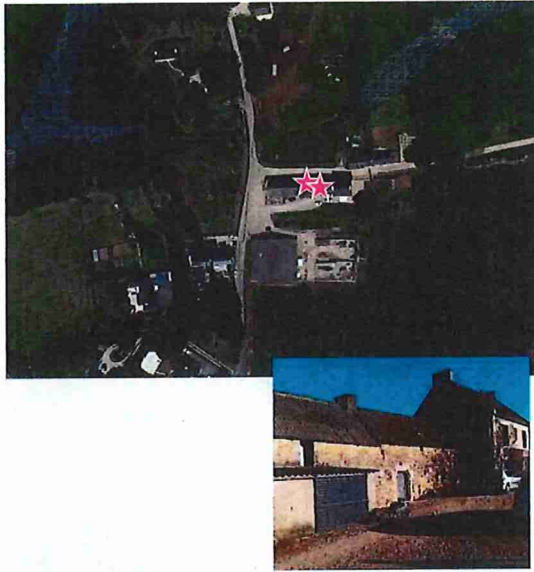
Kergolven



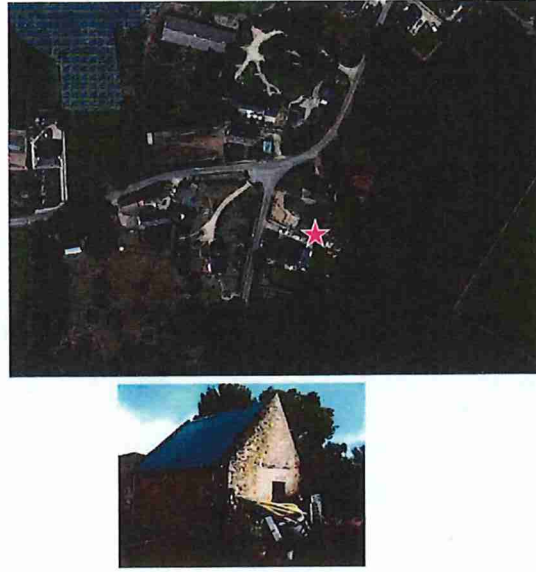
Lieux	Périmètre sanitaire	Exploitation agricole	Zone d'épandage
Kergolvy	Non	Non	Oui
Kergolven	Non	Non	Oui



Kergoulec



Kerguestin

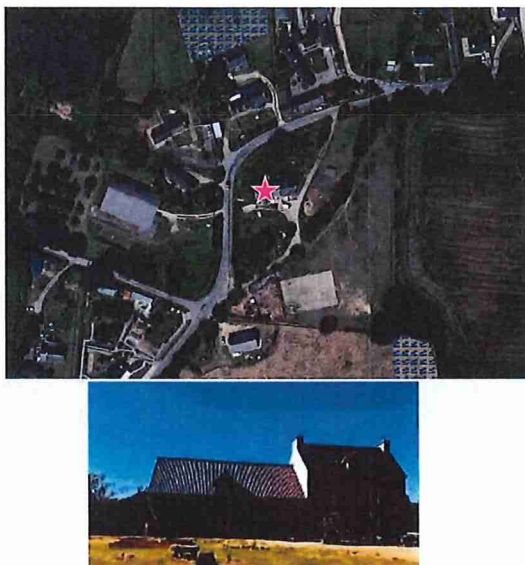


Lieux	Périmètre sanitaire	Exploitation agricole	Zone d'épandage
Kergoulec	Non	Reprise ?	Non
Kerguestin	Non	Non	

Kerhilio

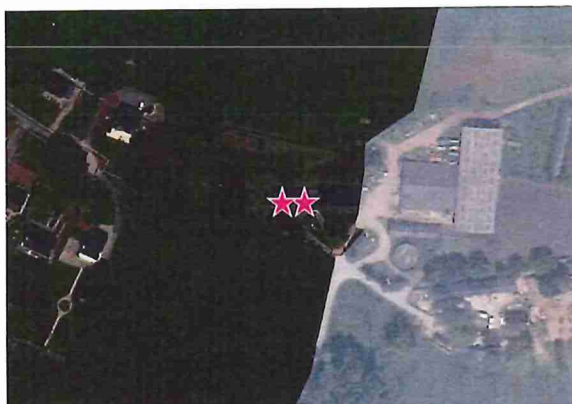


Kervadec

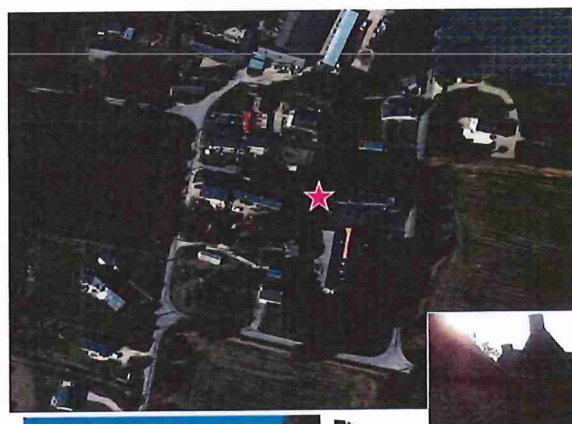


Lieux	Périmètre sanitaire	Exploitation agricole	Zone d'épandage
Kerhilio	Non	Non	?
Kervadec	Non	Non	?

Treavrec



Trezedy



Des travaux ont été réalisés pour couvrir le bâtiment.  
Les 4 murs sont existants.

Lieux	Périmètre sanitaire	Exploitation agricole	Zone d'épandage
Tréavrec	?	Oui	?
Trezedy	Non	Non	Non

Kerbasco



Kergroix



Lieux	Périmètre sanitaire	Exploitation agricole	Zone d'épandage
Kerbasco	Non	A proximité	Non
Kergroix	A confirmer	Oui	Oui



- 
- *La commune rappelle que l'autorisation d'urbanisme nécessaire au changement de destination doit recueillir l'avis favorable de la CDPENAF en zone A ou de la CDNPS en zone N pour pouvoir être délivrée.*

Au titre des incidences prévisibles sur l'environnement, le dossier indique :

La possibilité de changer la destination de 10 bâtiments supplémentaires n'a pas d'incidence majeur, dans cette commune qui compte 2 400 habitants et plus de 1 000 logements (INSEE 2019). Le changement de destination est par ailleurs un outil de préservation du patrimoine bâti. Cette modification peut donc avoir un effet positif sur l'environnement, notamment du point de vue du paysage.

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

Un certain nombre de dispositions du règlement écrit sont à faire évoluer pour s'adapter au contexte réglementaire actuel et /ou faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont ainsi concernés :

- Les articles suivants : U.3, U.7, 11, UL, Ui.6, UL.7, UL.10, 7, A.2, N.2, A, N.9, N.10, 6, 15, 13 des zones Ua, Ub et AUB et 12.
- La mise à jour de l'annexe 2 concernant les espèces invasives interdites
- La mise à jour de l'annexe 3 concernant les espèces préconisées pour les plantations
- La mise à jour de l'annexe 4 concernant la réglementation applicable aux piscines

Les modifications apportées visent à :

1. Mentionner la réglementation applicable aux énergies renouvelables : panneaux photovoltaïques, éoliennes...

1. Préciser que les liaisons douces peuvent être utilisées pour créer une voie sous réserve de justifier la nécessité technique et sous réserve de maintenir l'usage public. Les matériaux drainants seront utilisés et ceux imperméabilisants interdits.
2. Préciser qu'en zone Ua un recul sera imposé en cas de présence d'un talus en limite séparative.
3. Préciser, pour chaque zone, que les coupes et abattage d'arbre sont soumis à autorisation (déclaration préalable). En cas d'autorisation, chaque coupe ou abattage devra être compensé de façon équivalente à raison de 1 pour 1.
4. Préciser, pour chaque zone, que les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire sont autorisés en toiture (pour chaque zone). Les encadrements doivent être de couleur sombre.
5. Permettre en UL et en Ui, l'implantation des constructions à 0 ou 1,90m de la voie.
6. Permettre en UL l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative et ou en retrait d'au moins 1,90m.
7. Limiter la hauteur des constructions à 12m en UL.
8. Permettre l'implantation à 0 ou 1,90 m des limites séparatives en Ui, Ut, 1AUL et 1AUi2.
9. Intégrer les évolutions apportées par la loi ELAN aux constructions agricoles en espaces proches du rivage (EPR). Les nouvelles constructions agricoles peuvent être autorisées sous certaines conditions figurant déjà dans cet article. Dans les EPR, seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées.
10. Permettre l'installation d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
11. Intégrer les évolutions apportées par la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan :
  - extensions mesurées des habitation existantes situées en zones A et Na, 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir dépasser 50 m2.
  - construction d'une annexe accolée à la construction principale 40m2 maximum et hauteur maximale 4,50m à l'égout de toiture.
12. Permettre l'implantation à 0 ou 1,90 m des limites séparatives en A et N.
13. Mieux encadrer, pour chaque zone, l'aspect architectural des constructions à vocation d'habitat. Les modifications refondent cet article en prescrivant des dispositions sur le traitement des volumes des constructions, des matériaux, du traitement des toitures et des façades.
14. Encadrer, pour chaque zone, la réalisation des clôtures : nature, hauteur, achèvement des aménagements extérieurs.
15. Prendre en compte les conditions climatiques du terrain pour l'implantation des constructions (ensoleillement, vents...) et favoriser les apports solaires.
16. Afficher la réglementation applicable aux panneaux solaires au sol
17. Améliorer la qualité environnementale des projets dans les zones à vocation principales d'habitat : les amendements portent sur le pourcentage d'espaces verts, la quantité des plantations et le coefficient maximum d'imperméabilisation.
18. Planter et aménager les aires de stationnement (annexe I du règlement écrit).

**II.2.6. Au titre des incidences prévisibles sur l'environnement, la notice de présentation indique :**  
Les modifications apportées sont mineures et ont pour objectif de clarifier les droits à construire dans certains secteurs, d'apporter de la souplesse dans les règles d'implantation notamment et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

### III. AVIS DES ORGANISMES CONSULTÉS

#### III.1. Avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

Elle écrit dans son avis daté du 22 avril 2024, que la modification N°2 du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'elle doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale.

Elle développe son avis en évoquant :

- Une consommation et une artificialisation significatives d'espaces agricoles et naturels alors que le SRADDET Bretagne vis un objectif de zéro consommation nette de terres agricoles d'ici 2040
- Le taux de vacance de 9% et l'impact des constructions neuves sur des projets de réhabilitation de constructions existantes
- La présence de zones humides, les continuités écologiques, la biodiversité et le stockage du carbone
- La nécessité d'une étude complémentaire sur la base ERC des incidences sur l'environnement du projet
- La non-conformité de la STEp entraînant des rejets sur le site Natura 2000 de la ria d'Étel et que le manque d'éléments relatifs à la mise en conformité des capacités épuratoires ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

Elle considère que la modification n°2 est susceptible d'avoir des conséquences sur l'environnement et sur la santé humaine et que par conséquent elle doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Landaul.

#### III.2. Avis des organismes consultés

Par courrier adressé les 26 ou 27 février 2024 (selon les destinataires), et conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, madame la maire de la commune de Landaul a transmis le dossier de modification de droit commun N°2 du PLU aux personnes publiques associées.

##### III.2.1. Préfet du Morbihan / DDTM/ SUHC/UPU

Dans son courrier du 22 avril 2024, émet un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation des trois zones 2AU contraire à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme. Il demande leur retrait de la présente modification.

**Pour information, cet article dit :** *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*  
*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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

Le préfet demande par ailleurs de reprendre la rédaction de la charte de l'agriculture qui indique : « une annexe unique de moins de 40 m<sup>2</sup> et de 3,50m au faîtage » contrairement à ce qui est prévu à savoir 4,50m de hauteur à l'égout de toiture.

##### III.2.2. Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne – DT du Morbihan

Courrier électronique du 02 avril 2024 par lequel elle informe qu'elle n'a pas de remarque à formuler.

##### III.2.3. Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud

Courrier de 4 pages, daté du 25 avril 2024.

Au terme d'une analyse circonstanciée très développée et argumentée, elle émet un avis défavorable au projet au motif du manque de prise en compte de la capacité réelle de l'ensemble des réseaux d'assainissement tant collectif qu'individuels.



### III.2.4. CDPENAF

Avis favorable, du 18 juin 2024, sous réserve que les annexes soient limitées à 3,50m de hauteur de faitage.

### III.2.5. Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA)

Observations émises dans son courrier joint au dossier :

- **Au titre de la compatibilité du Projet avec le SCoT :**
  - Fait observer qu'afin de concentrer et de regrouper le commerce il semblerait opportun d'arrêter la centralité plus en amont.
  - Si la commune le souhaite, il serait plus cohérent d'intégrer les deux côtés de la rue de la Gare dans le périmètre des centralités commerciales.
  - S'interroge sur l'opportunité d'inscrire un linéaire commercial, sur le cabinet médical situé à l'extrémité du périmètre de la centralité
  
- **Au titre de la sécurité juridique et de la facilitation du règlement écrit :**
  - Émet des remarques facilitant l'application du règlement écrit et favorisant sa sécurité juridique ; cela concerne :

Article 3, zone U et AU	Proposition : règle imposant l'utilisation de matériaux drainants /voirie
Article 6	Distances d'alignement par rapport aux limites séparatives
Article 7, zone UL	Equipement public, distance minimale de 1,90m /limité séparative
Article 7, zones A et N	Règle d'implantation/ construction agricole
Article 7, zone U	Imposer recul de 3 m/limites séparatives /talus, haies identifiées sur le règlement graphique
Article 2, zone A	Mises à jour loi ELAN
Article 2, zone A et N	Définition, implantation et limitation de la taille des annexes
Articles 9 et 10, zones A et N	Extension des constructions/changement de destination
Article 11	Règle concernant les matériaux / toiture, volumes secondaires
Article 11, les clôtures	Ramener de 1,80m à 1,60m la hauteur /bordure de voie
Article 13	Ajout : 20% surface minimale des espaces verts/regroupement dans un aménagement

- Propose que le règlement commande la plantation d'un arbre pour 3 emplacements de stationnement mais dans une zone désimperméabilisée. Le règlement écrit doit être complété de rappels concernant la réglementation portant sur les délais de réalisation des aménagements extérieurs concernant les panneaux solaires et les piscines.
  
- **Au titre de la compatibilité de la modification n°2 avec le Programme Local de l'Habitat**
  - Indique que compte tenu des dysfonctionnements relevés sur la station d'épuration (STEP) communale de Landaul, il convient de limiter les nouveaux raccordements d'eaux usées et de reporter l'ouverture des trois zones 2 AU à l'urbanisation dans l'attente de la réalisation des travaux d'extension/ réhabilitation de la STEP de Landévant et la conduite de transfert de Landaul vers Landévant. Ces opérations seraient envisageable courant 20207-2028.
  - Demande le maintien de l'emplacement réservé N°8 pour l'extension de la STEP et indique que deux nouveaux emplacements doivent être prévus sur les parcelles ZM10 et ZM 103 pour la réalisation d'un poste de refoulement.

*Il apparait que le dossier soumis à l'enquête publique intègre un bon nombre des observations exprimées par AQTA sur les volets respectifs concernant la centralité commerciale et la facilitation du règlement écrit et sa sécurité juridique.*

### **III.3. Suite donnée aux avis recueillis**

Au regard de l'avis conforme de la MRAe et des avis défavorables du Préfet du Morbihan et du Comité Régional de la Conchyliculture, le conseil municipal de Landaul dans sa délibération du 27 juin 2024, citée dans la notice explicative jointe au dossier, décide de :

- Retirer le projet d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de la modification du PLU
- Ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification du PLU
- Maintient l'OAP de la rue du Ménech, (située en zone 1AU)
- Poursuivre la procédure de modification du PLU, en organisant une enquête publique, conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Par arrêté du 24 mai 2024, madame le maire de Landaul fixe ainsi les modalités de l'enquête publique.

## **IV. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **IV.1. Désignation du commissaire-enquêteur**

Par décision N° E240000104 / 35 du 11 juin 2024, la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes désigne M. Jean-Paul BOLEAT en qualité de commissaire-enquêteur

### **IV.2. L'organisation de l'enquête**

#### **IV.2.1. Réunion préparatoire**

A l'issue de la désignation par le T.A, le commissaire-enquêteur (CE) a contacté téléphoniquement la marie de Landaul afin d'identifier la période à laquelle elle envisageait le lancement de la procédure.

Il a ainsi établi un contact avec Mme Leticia POITARD en charge du dossier au service de l'urbanisme.

Par mel du 02 aout 2024, elle lui propose un début d'enquête le 14 octobre 2024 matin et un achèvement le 15 novembre après-midi soit sur une période de 33 jour consécutive.

Le 06 aout 2024, le commissaire-enquêteur lui fait connaitre son accord sur ces dispositions.

Le 29 aout 2024, Mme POITARD transmet via « We Transfer » l'avis des PPA, la notice de présentation et les OAP.

Elle informe le C.E par le même message électronique que Mme le maire et Mme LE GOULVEN (conseillère déléguée à l'urbanisme) participeront au rendez-vous prévu initialement le 13 septembre pour convenir de l'organisation de l'enquête.

Le 13 septembre 2024, le commissaire-enquêteur s'est rendu à ce rendez-vous.

A cette occasion au cours des échanges, il a fait part de quelques observations pour la mise au point du dossier. Elles portaient notamment sur la :

- Note de présentation à actualiser
- Réponse attendue de la MRAe à la suite de son avis conforme,
- Suppression des zones 2 AU,
- Hauteur des annexes en zone A et N,
- Suppression de l'emplacement réservé n°8 concernant la STEp alors AQTA demande son maintien et l'ajout de deux parcelles pour l'installation d'un poste de refoulement,
- Situation de l'OAP de la rue du Ménéch.

Mme le maire a fait savoir que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU étaient désormais abandonnées.

Avant le début de l'enquête, le commissaire-enquêteur s'est entretenu à plusieurs reprises avec Mme POITARD en charge du dossier à la mairie afin de veiller à un certain nombre de dispositions dont les dates de publication dans la presse l'avis et la communication au public de l'avis d'AQTA qui portait initialement une mention de confidentialité.

Dans l'avis d'information publié dans la presse le 02 octobre 2024, le commissaire-enquêteur a relevé « une coquille » concernant l'adresse à laquelle le dossier peut être consulté par internet. Il a aussitôt alerté téléphoniquement Mme la DGS de la mairie de Landaul de cette situation en l'absence de Mme Poitard en charge du suivi de cette affaire. Il a parallèlement doublé cette communication par un message sur la messagerie électronique de Mme Poitard en l'invitant à intervenir auprès de Médialex. Un rectificatif a été publié le samedi 05 octobre 2024 dans ces deux quotidiens en indiquant la bonne adresse du site dématérialisé pour consulter ou télécharger les pièces du dossier : [WWW.landaul.fr](http://WWW.landaul.fr).



#### IV.2.2. Visite des lieux

Le commissaire-enquêteur s'est rendu sur le site de l'ER n°8 et de l'OAP de la rue du Ménech à l'issue de la réunion et a procédé également à la visite des bâtiment susceptibles de changer de destination.

#### IV.2.3. Information du public

Conformément à l'arrêté de Mme le maire de Landaul du 26 septembre 2024, le public disposait des moyens suivants pour consulter le dossier et s'exprimer :

Dossier et registre tenus à la disposition durant les heures d'ouverture de la mairie

Site internet de la commune : [www.landaul.fr](http://www.landaul.fr)

Courrier au commissaire-enquêteur adressé à la mairie

Courrier par voie électronique : [urbanisme@landaul.fr](mailto:urbanisme@landaul.fr) en indiquant « Observations Projet de Modification n°2 du PLU pour commissaire-enquêteur ».

Dès le début de la première permanence de l'enquête, le commissaire-enquêteur s'est assuré de la mise en ligne du dossier afin de permettre sa consultation par le public.

#### IV.2.4. Composition du dossier

1. Notice de présentation
2. Orientations d'aménagement et de programmation –OAP-
3. Avis de personnes publiques associées –PPA-
4. Pièces diverses (arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête, avis PPA, avis d'information...)

Tous ces éléments ont été contrôlés et paraphés par le commissaire-enquêteur avant le début de l'enquête le 14 octobre 2024.

### IV.3. Déroulement de l'enquête publique

#### IV.3.1. Les permanences

Au nombre de trois, elles se sont tenues selon le tableau suivant :

DATES	HORAIRES	LIEUX
14 octobre 2024	9h00 /12h00	Mairie de Landaul
Le 02 novembre 2024	9h00 / 12h00	Mairie de Landaul
Le 15 novembre 2024	14h00 / 17h00	Mairie de Landaul

#### IV.3.2. Affichage de l'avis d'enquête publique et de l'arrêté de Mme la maire de Landaul

Le 1<sup>er</sup> avis a été publié dans les deux quotidiens Ouest-France et Le Télégramme dans leur édition du 02 octobre 2024.

Le second avis dans les mêmes journaux le lundi 28 octobre 2024. Pour information, le commissaire-enquêteur avait indiqué par mel adressé à la commune et daté du 30 septembre 2024 que le second avis devait faire l'objet d'une publication dans les 8 jours après le début de l'enquête.

L'affichage réglementaire a été positionné de façon très lisible :

- Rue de l'Argoat
- Rue de l'Océan
- Rue du stade
- Rue de Kerjulien
- Village de Langombrac'h
- A la mairie

#### IV.3.3. Les observations du public

- Visites :

Date	Public	Objet
14/10/2024	1 dame, non identifiée	Demande d'information sur l'objet de l'enquête publique/ Concernée par une parcelle située en dent creuse dans un village.
02/11/2024	8 personnes	Demandes d'informations diverses en relation ou non avec l'objet de la modification n°2
15/11/2024	7 personnes	Demandes diverses concernant l'objet de l'enquête.

- **Mel**  
D1 : mel d'AQTA du 24 octobre 2024 concernant l'emplacement à réserver pour la création d'un poste de refoulement sur la parcelle ZM 103.
- **Courrier**  
R1 de Mme Guénaëlle ANNIC concernant la constructibilité de la parcelle ZL 251 classée en 2AUB
- R2 courrier de M et Mme LE PALUD portant sur la possibilité éventuelle de retrouver la destination initiale des pas de porte transformés en logements dans le centre bourg.

#### **IV.4. Procès-verbal de synthèse**

Compte tenu de la faible densité des interventions du public, le commissaire-enquêteur a commenté et remis à madame le maire de Landaul le procès-verbal de synthèse à l'issue de la clôture de l'enquête publique.

#### **IV.5. Mémoire en réponse de Mme le maire de Landaul**

Sous la désignation « réponses aux questions du commissaire-enquêteur », document réceptionné par courrier électronique le 05 décembre 2024 et suivi d'un envoi postal.

### **V. CONTRIBUTIONS DU PUBLIC**

<b>Références</b>	<b>Dépositaires</b>	<b>Objet</b>
R1	Mme ANNIC 72 Bd Prince Félix L-1513 Luxembourg	Ne comprends pas que la parcelle ZL251 zonée en 2AU ne soit pas constructible immédiatement car toutes les infrastructures existent.
R2	M. Mme LE PALUD Didier Mane Castel Landaul	Demande s'il ne serait pas possible que les anciens commerces du centre bourg transformés en logements puissent retrouver leur destination initiale.

Une personne a fait observer que selon elle, une anomalie rédactionnelle figure dans la lecture du règlement de la zone Nds qui semblerait plus permissif dans la bande des 100m qu'au-delà.

### **VI. QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

1. 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.
2. 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 ?
3. 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 1AU du Ménéch qui est prévue pour accueillir 23 nouveaux logements ?
4. Quel est l'intérêt de supprimer la marge de recul de 35 m sur la RD 16 dans un secteur non urbanisable ?

### **VII. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

Le déroulement de l'enquête n'a pas connu d'aléa particulier et j'estime que l'information du public n'appelle pas de commentaire.

Le mémoire en réponse de la commune de Landaul apporte les informations aux questions évoquées dans le PVS.

Dans ces conditions je retiens que les conditions sont réunies pour me permettre d'émettre mes conclusions et mon avis motivé dans la 2ème partie de ce rapport sur l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de la commune de Landaul.

---

Je clos ce jour la « Partie 1 - Rapport d'enquête publique ».

La « Partie 2 - CONCLUSIONS ET AVIS » fait l'objet d'un document séparé, associé et relié au présent rapport.

## VIII. ANNEXES

1. Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
2. PV de synthèse
4. Mémoire en réponse de Madame la maire de Landaul.

Rédigé à Moustoir-Ac, le novembre 2024

par le commissaire -enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JP Boleat', is centered on the page.

Jean-Paul BOLEAT

**Annexe1.**



## ANNEXE 1



MAIRIE DE LANDAUL  
MORBHAN

A2024-100

### ARRETE PORTANT LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION AU PUBLIC DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Le Maire de Landaul,  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-45 et suivants,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le PLU approuvé le 21 septembre 2017,  
Vu l'arrêté n°A2023-05 en date du 24 mai 2023 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU,  
Considérant qu'il y a lieu de préciser les modalités de mise à disposition du projet, conformément à l'article L103-47 du Code de l'Urbanisme,

#### ARRETE

**Article 1**  
Le dossier de modification n°2 du PLU de Landaul sera tenu à disposition du public pendant un mois à compter du 14 octobre 2024, selon les modalités suivantes :

- Publication sur le site internet de la Mairie de Landaul du dossier de modification n°2 (<https://www.landaul.fr>)
- Mise à disposition d'une adresse mail permettant au public de formuler ses observations par voie numérique : [urbanisme@landaul.fr](mailto:urbanisme@landaul.fr)
- Mise à disposition en Mairie de Landaul d'un dossier papier dédié à la procédure, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie
- Mise à disposition en Mairie de Landaul d'un registre permettant au public de formuler ses observations au format papier, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie
- Mise à disposition en Mairie de Landaul d'un poste informatique permettant au public de consulter le dossier
- Affichage en mairie de Landaul d'un avis au public précisant l'objet, le lieu et heures où le public pourra faire ses observations

**Article 2**  
Un avis de mise à disposition du dossier sera porté à la connaissance du public au moins 5 jours avant le début de la mise à disposition.

**Article 3**  
Le dossier mis à disposition du public contiendra : la notice de présentation du projet de modification n°2, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'avis de l'autorité environnementale et les avis des personnes publiques associées.

**Article 4**  
Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie.

1, Place de la Mairie 56990 LANDAUL - TELEPHONE : 02 97 24 60 05 - MAIL : [accueil@landaul.fr](mailto:accueil@landaul.fr)

**Article 5**  
A l'issue de la mise à disposition du public, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibère et approuvera le projet de modification n°2 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

**Article 6**  
Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes (3, rue de la Mairie - 35 044 RENNES Cedex ou via le site [www.literecours.fr](http://www.literecours.fr)).

**Article 7**  
Madame le Maire de Landaul sera chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Landaul, le 28 septembre 2024  
Madame le Maire  
Dominique GUYON



## COMMUNE DE LANDAUL

### ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU

# PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

A l'intention de Madame le Maire de LANDAUL.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée, entre les 14 octobre et 15 novembre 2024, dans le cadre du projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), je vous adresse, conformément à l'arrêté municipal définissant les conditions du déroulement de l'enquête publique et à l'article R.123-18 du code de l'environnement le procès-verbal de synthèse des observations du public recueillies au cours de l'enquête.

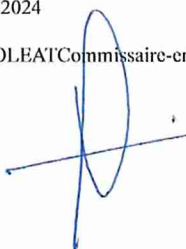
En réponse à ce procès-verbal de synthèse, et conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement je vous informe qu'en votre qualité de responsable du projet, vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations.

A ce procès-verbal de synthèse, sont jointes les questions complémentaires du commissaire- enquêteur.

Remis et commenté à madame le maire de Landaul

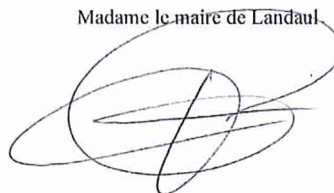
Le 15 novembre 2024

Par Jean-Paul BOLEAT Commissaire-enquêteur.



*PVS / Landaul / Modification N°2 PLU*

Madame le maire de Landaul



### I. PERMANENCES TENUES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Trois permanences ont été tenues en mairie les 14 octobre et 02 et 15 novembre 2024.

### II. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans une excellente ambiance, elle a permis à 17 personnes de rencontrer le commissaire-enquêteur.

Un bon nombre de réponses ont ainsi pu leur être apportées directement par le commissaire-enquêteur au cours des conversations.

### III. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Références	Dépositaires	Objet
R1	Mme ANNIC 72 Bd Prince Félix L-1513 Luxembourg	Ne comprends pas que la parcelle ZL251 zonée en 2AU ne soit pas constructible immédiatement car toutes les infrastructures existent.
R2	M. Mme LE PALUD Didier Mane Castel Landaul	Demande s'il ne serait pas possible que les anciens commerces du centre bourg transformés en logements puissent retrouver leur destination initiale.

Une personne a fait observer que selon elle une anomalie rédactionnelle qui figure dans la lecture du règlement de la zone Nds qui semblerait plus permissif dans la bande des 100m qu'au-delà.

### QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. 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.
2. 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 ?
3. 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 1AU du Ménéch qui est prévue pour accueillir 23 nouveaux logements ?
4. Quel est l'intérêt de supprimer la marge de recul de 35 m sur la RD 16 dans un secteur non urbanisable ?

*PVS / Landaul / Modification N°2 PLU*



## Réponses aux questions du commissaire enquêteur

1. 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.

Suite favorable aux deux demandes d'Aqta.

2. 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 ?

Mise en conformité avec la demande du CDPENAF

3. 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'urbanisme de la zone 1AU du Menech qui est prévue pour accueillir 23 nouveaux logements ?

Rencontre avec les propriétaires, qui ne sont pas pressés. Démarrage du projet fin 2026, voir 2027. D'ici là, la restriction sera levée, suite aux solutions apportées par les services d'AQTA.

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

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.

