
COMMUNE DE
LANDEVANT
MORBIHAN



PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Pièce n°1 : Notice de Présentation du Projet



PLAN LOCAL D'URBANISME LANDEVANT

Modification n°1

NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

Notice explicative

Mars 2018



Révision générale du PLU
PLU approuvée le 26 juin 2015

Modification simplifiée n°1 du PLU
approuvée le 24 mars 2016

Modification n°1 du PLU
approuvée le

SOMMAIRE

1.	LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
2.	JUSTIFICATIONS	5
2.1.	La création d'une zone à vocation d'activité et d'hébergement touristique et de loisirs NT4	5
2.2.	L'adaptation du règlement graphique pour corriger des erreurs matérielles	8
2.3.	L'adaptation du règlement écrit sur la notion de limite séparative	8
3.	LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU AU NIVEAU DU CHATEAU DE LANNOUAN	9
4.	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	10
5.	COMPATIBILITE AVEC LA LOI ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	13
5.2.	Compatibilité avec la Loi	13
5.2.	Compatibilité avec le SCOT du Pays d'Auray	13
6.	LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE P.L.U.	15
6.1.	Un rapport de présentation complété	15
6.2.	Un règlement écrit modifié	16
6.3.	Un règlement graphique (zonage) ajusté	18
7.	ANNEXES	31
7.1.	Annexe 1 : courrier d'AQTA sur les possibilités d'assainissement	31



1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Landévant est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 26 juin 2015. Le PLU a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal le 24 mars 2016. L'objectif de cette procédure était multiple :

- Mettre en cohérence le PLU avec les évolutions de la législation (article 80 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron) concernant la possibilité de construire des annexes en zone naturelle et agricole.
- Par ailleurs, des adaptations liées au projet de développement touristique autour de l'étang de Kerhaut étaient nécessaires au niveau de la légende du règlement graphique qui indiquait que la zone 1AUt2 devait se faire avant la zone 1AUt1 et des précisions à apporter au niveau de l'OAP de ces 2 zones.
- Enfin, les coefficients d'occupation des sols (COS) ayant été supprimés depuis la loi ALUR du 24/03/2014, il convenait de supprimer le COS de la zone 1AUba qui était le seul qui demeurait au règlement écrit du PLU approuvé en juin 2015.

L'objectif de cette nouvelle procédure, précisé dans l'arrêté du maire est d'adapter le PLU en vigueur sur 3 points :

1. La création d'un STECAL activité pour permettre le développement mesuré d'une activité à vocation d'activité d'hébergement touristique et de loisirs ;
2. l'adaptation du règlement graphique pour prendre en compte des erreurs matérielles,
3. la modification de la définition des limites séparatives présentées dans les dispositions générales du règlement écrit et modification de l'article 7 de la zone Ui du règlement écrit.

Le contenu du dossier de modification n°1 du PLU

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD, des OAP et des Annexes), le dossier ne comprend donc que les éléments qui ont été modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir :

- le règlement graphique modifié,
- le règlement écrit modifié,
- le rapport de présentation modifié.

La présente notice explicative ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

Les 3 planches du règlement graphique seront entièrement rééditées à l'échelle 1/5000^{ème} pour l'approbation.

Il en est de même pour le règlement écrit et le rapport de présentation qui sera complété.

La procédure de modification

La prise en compte des 3 objets cités précédemment **satisfait aux conditions de la procédure de modification du PLU**, conformément à l'article L.151-36 du CU, dans la mesure où les adaptations envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'article L.153-36 du CU précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-37 du CU stipule que la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification.

L'article L.153-40 du CU indique qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'EPCI ou le maire notifie le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L'article L.153-41 du CU prévoit que lorsque le projet de modification est soumis à enquête publique, celle-ci est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'EPCI ou le maire.

L'article L.153-43 du CU prévoit également qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

(Articles L.153-36 à L.153-44 du CU)

Arrêté du Maire prescrivant la modification du PLU



Elaboration technique du projet de modification du PLU (notice de présentation et extrait des pièces du dossier de PLU modifiés)



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du CU **et aux Maires des communes concernées + demande d'examen au cas par cas concernant l'évaluation environnementale**



Préparation de l'enquête publique

- ▶ Publication notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique d'un avis et affichage au siège de la communauté ainsi que dans la ou les mairies concernées, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci
- ▶ Dossier : joindre au dossier qui a fait l'objet de la notification, l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées + avis de l'Autorité Environnementale



Enquête publique (1 mois minimum)

- ▶ Dossier complet en mairie (comprenant les avis PPA éventuels) accompagné d'un registre d'enquête permettant au public d'y inscrire ses observations
- ▶ Rédaction du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur (1 mois maximum après la clôture de l'enquête) et validation de ceux-ci par le Tribunal Administratif (15 jours)



Approbation de la modification du PLU par délibération du Conseil Municipal

- ▶ Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA ainsi que des observations du public
- ▶ Suite à l'approbation, transmission du dossier en Préfecture en 2 exemplaires accompagnés de la délibération (pour le contrôle de légalité)
- ▶ Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération en mairie pendant un mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en caractères apparents et rubrique Annonces Légales)
- ▶ Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

Contrôle de légalité : 2 mois

2. JUSTIFICATIONS

2.1. La création d'une zone à vocation d'activité et d'hébergement touristique et de loisirs NT4

❖ Localisation et description de la zone objet de la modification

Le nouveau secteur NT4 correspond au domaine du Château de Lannouan (XVIIIème siècle), édifié par la famille de Perrien, en remplacement d'un édifice du XVème siècle. La seigneurie de Lannouan ou Lanuan est le berceau de la famille Lannouan, puis passe successivement entre les mains des familles Keraudren, Kermeno et Perrien (en 1701). Le château et sa chapelle privée étaient en 1778 la propriété du sieur du Garo, puis du comte de Beaumont et d'Athens Dream Campania Naviera (depuis 1981). Outre, le bâti patrimonial, un jardin d'agrément datant du XVIIème siècle y est remarquable ; on y retrouve un jardin potager, une terrasse en terre-plein, un étang, une orangerie...



Photo du Château de Lannouan

L'allée bordée de talus reliant le château au bourg indique le fort lien de l'édifice avec sa commune : les Perrien ont donné plusieurs maires de Landévant au 19e siècle et ont eu une forte influence sur son développement : mairie, école, traverse du bourg.



Photo aérienne du domaine du Château et sa proximité avec le bourg au sud-ouest

Cette propriété privée, fermée par de hauts murs, est particulièrement intéressante, car elle est imbriquée au nord-est de l'agglomération du centre bourg. L'ensemble du site, situé à proximité immédiate du centre-ville, offre en effet un cadre vert partiellement ouvert au public (existence d'un chemin piéton). Les chemins et la route communale allant de Landévant à Kerfraval sont encadrés de jolis murets de pierres sèches.

❖ Description du projet

La propriété du Château de Lannouan représente 80 hectares de terres pour grande partie arborée et aménagée avec la présence d'un étang, de cheminements et d'un ensemble bâti autour du Château.

Le Château étant habité et rénové au moment de la révision du PLU, il avait été maintenu en zone naturelle avec l'identification au règlement graphique de 5 bâtiments pouvant changer de destination.

Le projet est de mettre en valeur ce patrimoine naturel et bâti en permettant le développement de l'activité d'hébergement touristique et de loisirs.

Au-delà de la dimension « hébergement touristique du Château », les propriétaires du site projettent également une mise en valeur des autres bâtiments du tènement, de manière à ce que celui-ci puisse accueillir à terme plusieurs types d'hébergements et des manifestations diverses afin de rendre accessible cet ensemble patrimonial, identitaire de la commune.

Les espaces extérieurs font également l'objet d'une attention particulière, la préservation et la valorisation du parc.

Le nouveau zonage, resserré au plus près du bâti existant permettrait de valoriser le site en autorisant le changement de destination des bâtiments sans modification de l'aspect architectural de ceux-ci et l'installation mesurée de structures légères et démontables liées à l'activité de la zone.

Orientations architecturales et paysagères :

- Maintien des volumétries et aspect extérieur des constructions existantes
- Inscription qualitative des stationnements (stabilisé) et éléments de structures légères dans le site
- Mise en valeur des éléments paysagers (bocage, boisements...)

❖ Rendre possible un projet économique d'intérêt public

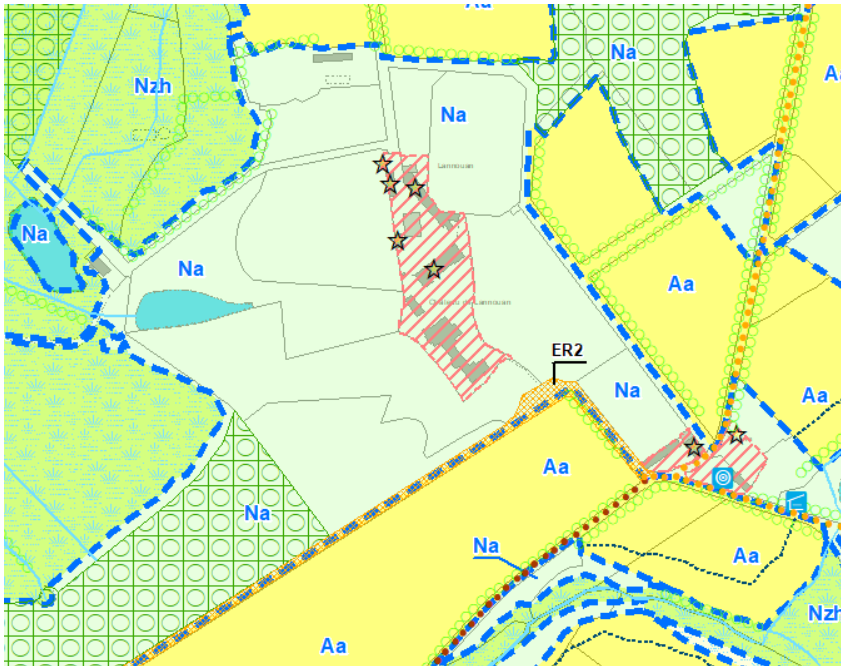
Le recours à cette procédure de modification se justifie par l'enjeu économique que représente le projet pour le territoire communal.

La commune souhaite donc favoriser cette activité et permettre son développement car elle est porteuse d'emplois et permet de renforcer les équipements touristiques sur le territoire et comme cela vient d'être présenté, de mettre en valeur un ensemble bâti identitaire de la commune. L'ouverture au public des lieux dans le cadre de manifestations diverses, l'entretien du domaine, la valorisation du bâti et le développement de liaisons douces, dans le respect de la qualité architecturale et paysagère des lieux, sont autant d'éléments en faveur de ce projet de modification du PLU.

Dans un contexte économique national difficile, ce projet revêt un intérêt communal et intercommunal en termes de développement économique, touristique et de création d'emplois.

Or aujourd'hui, les parcelles concernées sont classées en zone naturelle généraliste qui ne permet pas la réalisation de ce projet.

❖ Situation au regard du P.L.U. de 2015



Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 28/04/2015

Le zonage du Château est principalement un zonage naturel avec d'autres éléments graphiques s'appliquant :

- 5 Bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- L'ensemble bâti du Château soumis à permis de démolir

Le PADD du PLU approuvé en 2015 précise que la commune souhaite mettre en avant les caractéristiques architecturales et paysagères et inciter à la découverte de son territoire.

Ainsi, elle :

- encourage la réhabilitation du petit patrimoine bâti, préserve les talus, boisements et arbres remarquables
- protège les chemins de randonnées et les chemins creux permettant la découverte du patrimoine.

Par ailleurs dans son rapport de présentation de 2015, la commune identifie le domaine de Lannouan comme une unité paysagère, identité de la commune et il est indiqué en matière d'enjeux paysagers et patrimoniaux « Assurer la valorisation du site et encourager notamment les connexions piétonnes/cycliste depuis le bourg. »

Ainsi, la modification du zonage en vue de la réalisation du projet développé ci-dessus répond aux enjeux de valorisation du site et de découverte du territoire affichés dans les différents documents du PLU approuvé en 2015.

2.2. L'adaptation du règlement graphique pour corriger des erreurs matérielles

❖ Description des adaptations

Suite à la numérisation du PLU, les services de la Communauté de Communes AQTA, ont relevé quelques erreurs matérielles sur le document graphique du PLU approuvé le 26 juin 2015. Celles-ci correspondent principalement à des oublis d'étiquettes induisant des zones sans nom.

Il est à noter que l'ensemble des erreurs induisent uniquement des modifications de forme du règlement graphique et non de fond; ainsi elles n'engendrent aucune modification des surfaces.

N° de l'erreur matérielle et de l'extrait présenté en partie 6 « Les conséquences sur le dossier de PLU »	Type d'erreur matérielle
1	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
2	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
3	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
4	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
5	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
6	Une étiquette de prescription (patrimoine) est positionnée sur la zone et empêche de voir la zone Na
7	L'étoile pour le changement de destination est mal positionnée
8	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
9	Le règlement graphique identifie une zone N, or le règlement écrit ne fait référence à aucune zone N, les zones N généralistes sont identifiées en Na
10	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
11	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
12	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone

2.3. L'adaptation du règlement écrit sur la notion de limite séparative

❖ Adaptation de la définition des limites séparatives dans les dispositions générales

La commune se retrouve confrontée, dans le cadre de l'instruction des permis sur la base du PLU approuvé en 2015, à un souci de lecture de la règle relative aux limites séparatives.

En effet la définition proposée dans les dispositions générales est erronée.

Ainsi la commune souhaite modifier la définition afin de permettre l'instruction des demandes d'urbanisme.

❖ Modification de la règle liée à l'implantation en limite séparative – Article 7 de la zone Ui

L'article 7 du règlement écrit de la zone Ui traite des limites séparatives latérales sans faire référence aux limites en fond de parcelle. En effet, il est inscrit :

« Les constructions principales et annexes pourront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Uib, Uib1, Uib2, Uib3 et Uic	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5 m

Ainsi la commune souhaite prendre en compte ces limites en fond de parcelle faisant partie des limites séparatives en supprimant la référence aux limites séparatives latérales et en traitant globalement des limites séparatives. La définition des limites séparatives proposée dans les dispositions générales précisera bien qu'elles renvoient aux limites latérales et aux limites en fond de parcelle.

3. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU AU NIVEAU DU CHATEAU DE LANNOUAN

❖ Descriptif des évolutions règlementaires souhaitées

Création d'un STECAL activité, c'est-à-dire d'une nouvelle zone NT4 à vocation d'activité d'hébergement touristique et de loisirs dont le règlement écrit associé permettra :

- le changement de destination des bâtiments existants
- l'installation mesurée de structures démontables liées à l'activité de la zone

Le périmètre de ce STECAL comprend les parcelles E446-447-448-449-474.

❖ Desserte en réseaux

Réseau électrique	Tous les réseaux sont présents ; le projet peut être desservi par les réseaux existants
Réseau Télécoms	
Gestion des eaux usées	Le projet peut fonctionner avec un dispositif d'assainissement non collectif, comme cela est prévu au zonage d'assainissement approuvé au prochain conseil communautaire. Toutefois, la communauté de communes n'écarte pas un raccordement à l'assainissement collectif après réalisation d'une étude technico économique. La station d'épuration pourrait recevoir les eaux usées générées par l'établissement, la station n'ayant à ce jour pas atteint sa capacité organique nominale. (Cf courrier d'AQTA annexé à la présente notice).
Réseau d'eau potable	Le site est desservi par le réseau d'eau potable
Gestion des eaux pluviales	La procédure de modification n'a pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales

❖ Accès, principes de voirie et stationnements :

L'accès se fera via la route de Landévant à Kerfraval, par l'accès existant.

Le stationnement sera traité en stabilisé compte tenu du caractère naturel de la zone. Il pourra se faire dans le prolongement de l'accès face au Château.

L'importance du parc, la proximité du bourg et la volonté de mettre en valeur le site sont autant d'éléments en faveur du développement et de l'aménagement de liaisons douces.

4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification du PLU n°1 n'aura que peu d'impact sur l'environnement et n'aura pas d'incidences sur la préservation du site Natura 2000.

❖ Prise en compte de la biodiversité

La création du STECAL revient à créer un sous-secteur naturel sur un site actuellement classé en zone naturelle dont les possibilités sont très limitées. Il s'agit de permettre le changement de destination des bâtiments existants et la possibilité d'installer une structure démontable.

Par ailleurs, la préservation et l'entretien des éléments paysagers (bocage, boisements, étang...) existants contribuent au maintien d'éléments naturels facteurs de biodiversité.

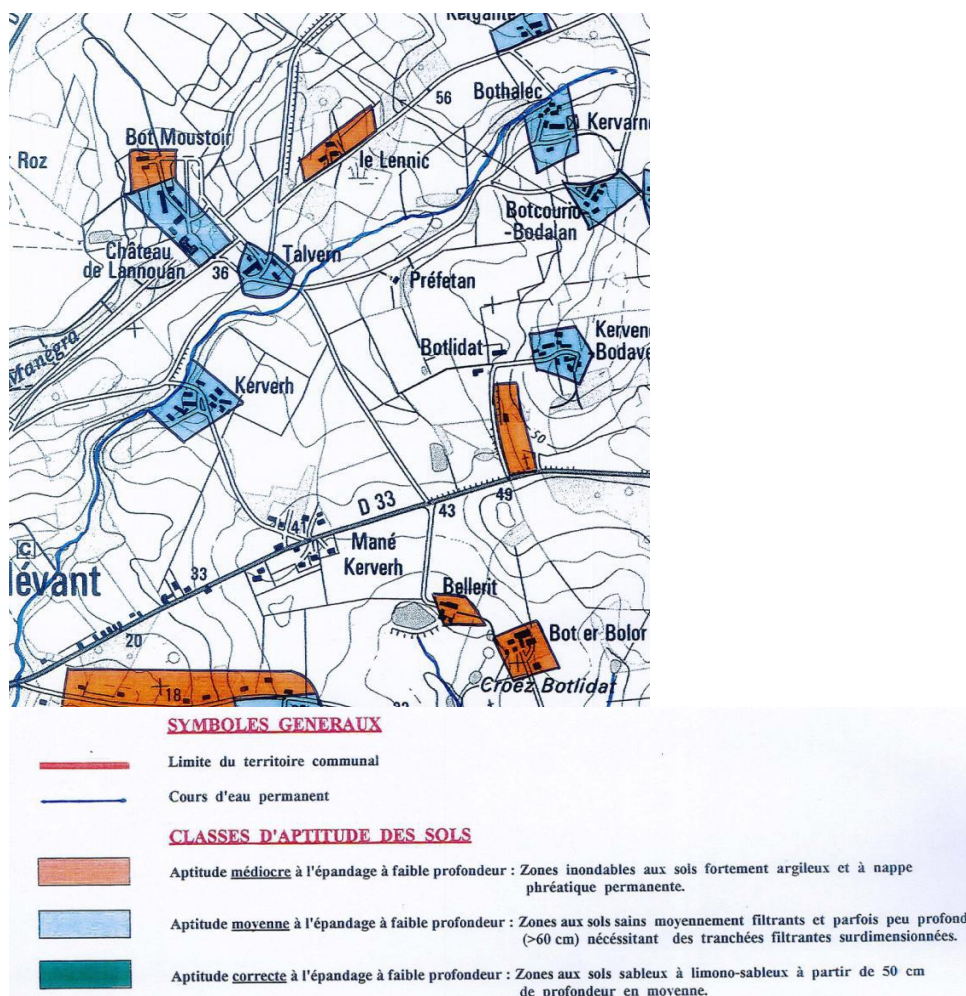
❖ Prise en compte de la gestion des eaux

Concernant la gestion des eaux pluviales : la commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

Concernant la gestion des eaux usées :

Le projet peut fonctionner avec un dispositif d'assainissement non collectif, comme cela est prévu au zonage d'assainissement approuvé au prochain conseil communautaire d'Auray Quiberon Terre Atlantique compétente en matière d'assainissement sur la commune.

La carte suivante présente l'aptitude des sols sur le secteur du Château de Lannouan qui permet d'y réaliser un assainissement autonome.



Toutefois, la communauté de communes n'écarte pas un raccordement à l'assainissement collectif après réalisation d'une étude technico économique. La station d'épuration pourrait recevoir les eaux usées générées par l'établissement, la station n'ayant à ce jour pas atteint sa capacité organique nominale. (Cf courrier d'AQTA annexé à la présente notice).

❖ Impact agricole

La procédure de modification vise à créer un sous-secteur au sein de la zone naturelle. Ainsi aucune terre agricole n'est concernée.

De plus, la procédure vise principalement à autoriser le changement de destination d'un bien dont la destination actuelle n'est pas agricole mais de l'habitat, ainsi l'impact de la procédure de modification sur l'activité agricole est limitée.

Le domaine est par ailleurs entouré de bois et d'éléments bocagers venant réduire l'impact et les nuisances visuelles ou sonores pouvant exister.

Il est important de préciser que la nouvelle zone NT4 fait partie d'un domaine de 80 hectares.



Extrait du registre parcellaire graphique 2015- zone de Lannouan

❖ Impact patrimonial et paysager

L'impact visuel et paysager du STECAL sera très limité dans la mesure où :

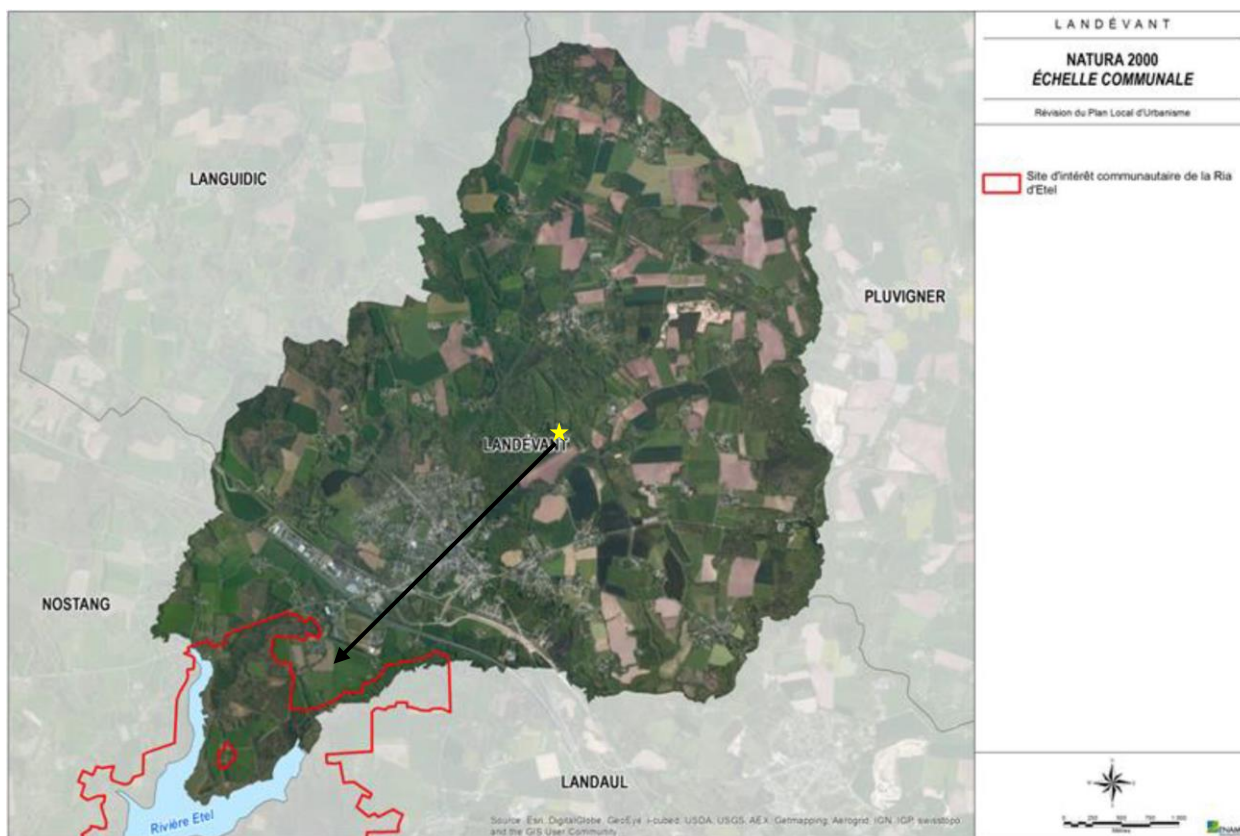
- La superficie du secteur reste limitée ;
- Les dispositions réglementaires applicables au STECAL sont définies de façon à favoriser l'intégration du projet dans le site, en limitant notamment les possibilités de construction.

Le projet vise même à une mise en valeur du paysage en permettant le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial, ce qui permet de préserver ce patrimoine.

Les éléments naturels seront conservés et également mis en valeur par l'entretien du site et le développement de liaisons douces.

❖ Incidences sur le ou les sites Natura 2000

La commune de Landévant est concernée par un site Natura 2000. Il s'agit d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5300028 dénommée « Ria d'Étel ».



Sites Natura 2000 concernés par le PLU de LANDEVANT

Les terrains objets de la modification s'inscrivent au sein des espaces naturels au Nord-est du bourg et en dehors de tout périmètre de protection des espaces naturels (site classé, NATURA 2000,...) et notamment à plus de 2 km du site Natura 2000.

❖ Impact sur les déplacements

Compte tenu de la vocation touristique du site, la problématique des déplacements motorisés et des liaisons douces est importante. Toutefois, l'impact de ces deux-ci sera minime :

- Le domaine dispose déjà d'un accès au site et l'accueil sur le site se fera par l'aménagement d'un espace de stationnement en matériaux stabilisés avec une finition identique au parking existant face au Château, afin de conserver l'harmonie d'ensemble.

Par ailleurs, en termes de trafic, celui-ci sera ponctuel lors d'événements.

- Le site est également accessible par des liaisons douces dont le développement et la valorisation est prévue, répondant aux enjeux du PLU approuvé en 2015.

➔ La création de la zone NT4 n'aura donc pas d'incidence notable sur l'environnement.

5. COMPATIBILITE AVEC LA LOI ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

5.2. Compatibilité avec la Loi

❖ Article L.151-13 du Code de l'urbanisme

L'article pré-cité précise que le PLU « peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; [...] »

Ainsi le PLU de Landévant a délimité dans son PLU approuvé en 2015, un unique STECAL activité Ni. La procédure de modification vise à délimiter une zone NT4, au plus près du bâti afin de permettre le changement de destination et l'installation mesurée de structures démontables liées à l'activité de la zone. Ainsi le périmètre est limité au bâti et à l'espace face au Château afin de permettre le stationnement et l'installation éventuelle d'une structure démontable et les possibilités offertes sont également limitées.

Conformément au code de l'urbanisme, l'objet de la procédure délimite à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Conformément au code de l'urbanisme, l'objet de la procédure induisant la création d'un STECAL, la CDPENAF sera consultée.

5.2. Compatibilité avec le SCOT du Pays d'Auray

La commune de Landévant est comprise dans le périmètre du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray, approuvé le 14 février 2014.

Le Document d'Orientations (DOG) du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays d'Auray.

Le projet d'aménagement devra donc être compatible avec ce document.

En matière économique, le SCOT affirme une vocation économique renforcée qui s'appuie sur les qualités intrinsèques du Pays d'Auray et notamment **des activités touristiques élargies pour des retombées économiques et sociales pérennes**

Sur cette thématique, le SCOT met en avant trois actions :

- **1. Développer l'évènementiel et l'animation territoriale pour élargir la fréquentation hors saison**
- **2. Valoriser et rendre accessible les patrimoines du Pays d'Auray à destination de ses visiteurs et habitants**
- **3. Promouvoir le développement d'une offre d'hébergements de qualité**

Ainsi en proposant un zonage spécifique par la création d'un STECAL activité pour la mise en valeur du site du Château de Lannouan afin d'y autoriser le changement de destination à vocation d'activité d'hébergement touristique et de loisirs, la commune répond à ces objectifs. En effet comme cela a été présenté précédemment, ce nouveau zonage permettra une mise en valeur et une accessibilité à cet ensemble à forte valeur patrimoniale pour le territoire. Il est précisé dans le SCOT la nécessité pour les collectivités d'encourager l'organisation d'événements divers, ce que cette procédure vise à permettre.

Sur la 3^{ème} action, le SCOT détail la transcription de cette action dans les documents d'urbanisme et notamment : « permettre le maintien des vocations hôtelières et assouplir les règles leur permettant de dégager des capacités constructives. Favoriser l'implantation et le développement d'hébergements adaptés en réservant des espaces pouvant leur être dédiés ».

→ Cette problématique économique, qualitative et de préservation et mise en valeur du patrimoine a guidé la collectivité dans la réalisation de cette procédure de modification.

Le projet de modification du PLU de la commune de Landévant est donc compatible avec les dispositions du SCOT du Pays d'Auray.

6. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE P.L.U.

6.1. Un rapport de présentation complété

Le rapport de présentation du P.L.U. sera complété par un nouveau chapitre dans la partie 10 :

« PARTIE 10 : LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU PLU LE 26/06/2015 », qui reprendra les éléments de la présente notice.

Le tableau des surfaces modifié sera également intégré à cette partie, tel que ci-après. Seule l'adaptation du règlement lié à la création de la zone NT4 a un impact sur les surfaces des zones ; les erreurs matérielles correspondant qu'à des erreurs de forme.

PLU en vigueur			MPLU		
Zones	Ha	% de la superficie communale	Zones	Ha	% de la superficie communale
Ua	9,96	0,44%	Ua	9,96	0,44%
Ub	82,76	3,67%	Ub	82,76	3,67%
Uba	50,08	2,22%	Uba	50,08	2,22%
Ud	0,38	0,02%	Ud	0,38	0,02%
Uib	19,95	0,88%	Uib	19,95	0,88%
Uib1	7,34	0,33%	Uib1	7,34	0,33%
Uib2	2,826183515	0,13%	Uib2	2,83	0,13%
Uib3	6,75	0,30%	Uib3	6,75	0,30%
Uic	1,78	0,08%	Uic	1,78	0,08%
UL	8,23	0,36%	UL	8,23	0,36%
		0,00%			0,00%
TOTAL U	190,06	8,42%	TOTAL U	190,06	8,42%
1AUb	6,48	0,29%	1AUb	6,48	0,29%
1AUb1	0,50	0,02%	1AUb1	0,50	0,02%
1AUb2	1,28	0,06%	1AUb2	1,28	0,06%
1AUba	4,30	0,19%	1AUba	4,30	0,19%
1AUL	2,20	0,10%	1AUL	2,20	0,10%
1AUt1	1,96	0,09%	1AUt1	1,96	0,09%
1AUt2	0,78	0,03%	1AUt2	0,78	0,03%
		0,00%			0,00%
TOTAL NA	17,51	0,78%	TOTAL 1AU	17,51	0,78%
2AU	12,18	0,54%	2AU	12,18	0,54%
		0,00%			0,00%
		0,00%			0,00%
TOTAL NA	12,18	0,54%	TOTAL 2AU	12,18	0,54%
TOTAL NA	29,69	1,32%	TOTAL AU	29,69	1,32%
Aa	940,26	41,68%	Aa	940,26	41,68%
Ah1	3,94	0,17%	Ah1	3,94	0,17%
Azh	72,78	3,23%	Azh	72,73	3,22%
		0,00%			0,00%
		0,00%			0,00%
		0,00%			0,00%
		0,00%			0,00%
		0,00%			0,00%
TOTAL NC	1016,98	45,08%	TOTAL A	1016,94	45,08%

Na	572,61	25,38%
Nd	4,58	0,20%
Nds	137,04	6,07%
Nh1	1,90	0,08%
Ni	0,71	0,03%
Nj	0,11	0,00%
NL	1,20	0,05%
Nt1	0,35	0,02%
Nt2	0,39	0,02%
Nt3	8,42	0,37%
Nzh	291,94	12,94%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
Maritime		
Nds (mer)	19,34	
TOTAL ND	1019,24	45,18%

Na	568,94	25,22%
Nd	4,58	0,20%
Nds	137,04	6,07%
Nh1	1,90	0,08%
Ni	0,71	0,03%
Nj	0,11	0,00%
NL	1,20	0,05%
Nt1	0,35	0,02%
Nt2	0,39	0,02%
Nt3	8,42	0,37%
Nzh	291,94	12,94%
Nt4	3,67	0,16%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
Maritime		
Nds (mer)	19,34	
TOTAL N	1019,24	45,18%

6.2. Un règlement écrit modifié

❖ Création du sous-secteur NT4

Compléter le chapeau de la zone N avec le nouveau sous-secteur : **NT4 à vocation d'activité d'hébergement touristique et de loisirs.**

Compléter l'article 2 du règlement de la zone N afin d'autoriser dans le secteur NT4, «**le changement de destination des bâtiments existants ainsi que l'installation mesurée de structures légères et démontables liées à l'activité de la zone.**».

❖ Adaptation de la définition des limites séparatives dans les dispositions générales

Définition du règlement écrit approuvé le 26 juin 2015 :

3. Limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique ;
- les limites en fond de parcelle.

Définition du règlement écrit suite à la modification :

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme. C'est la définition de ce lexique national qui est proposée dans le règlement écrit modifié :

3. Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre **le terrain d'assiette de la construction**, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et **le ou les terrains contigus**. Elles peuvent être distinguées en deux types:

les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

❖ **Modification de la règle liée à l'implantation en limite séparative – Article 7 de la zone Ui**

Définition du règlement écrit approuvé le 26 juin 2015 :

Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et annexes pourront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Uib, Uib1, Uib2, Uib3 et Uic	<ul style="list-style-type: none"> - sur au plus une des limites séparatives latérales - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5 m

Définition du règlement écrit suite à la modification :

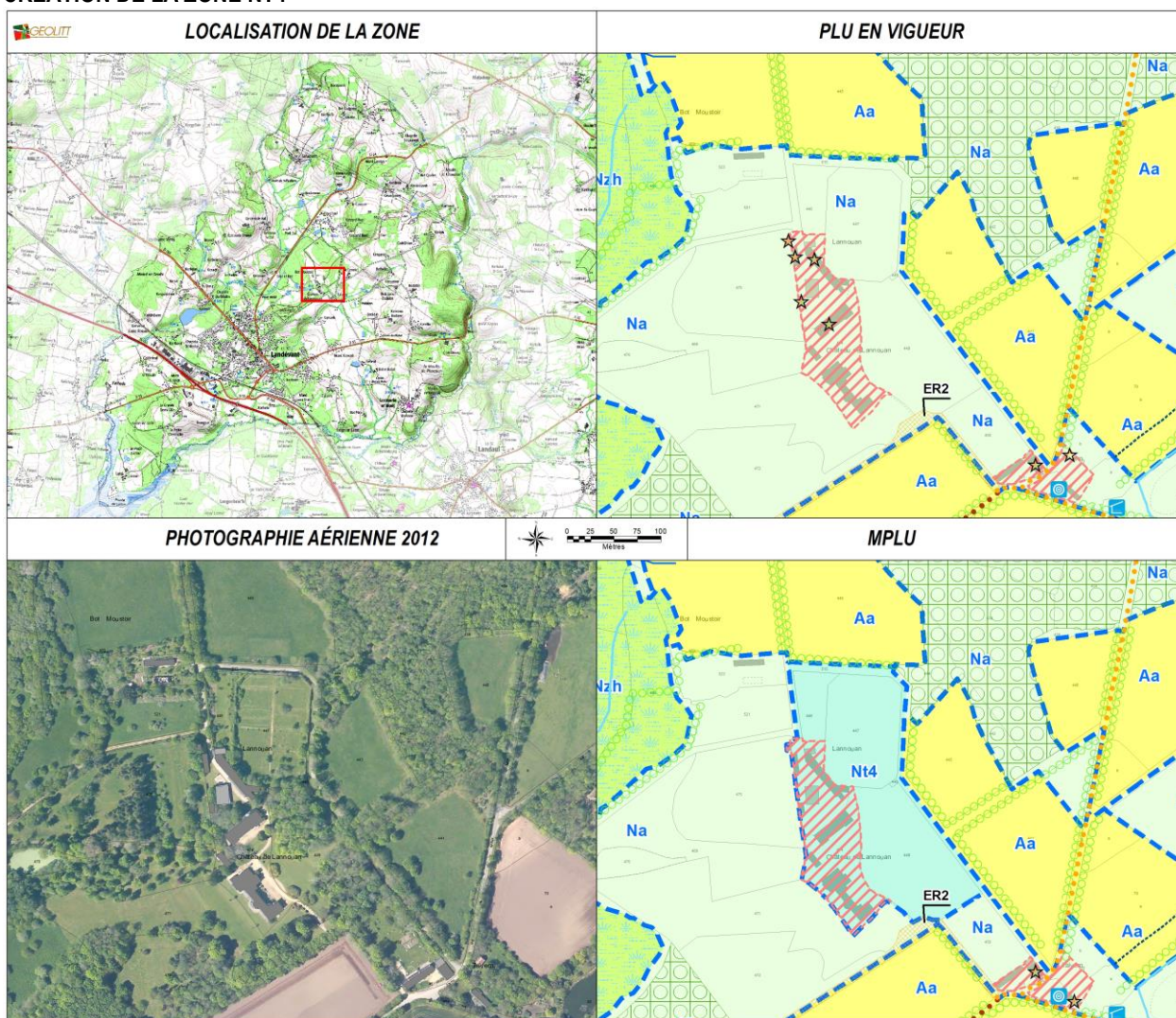
Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et annexes pourront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Uib, Uib1, Uib2, Uib3 et Uic	<ul style="list-style-type: none"> - sur au plus une des limites séparatives latérales - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5 m

6.3. Un règlement graphique (zonage) ajusté

CREATION DE LA ZONE NT4

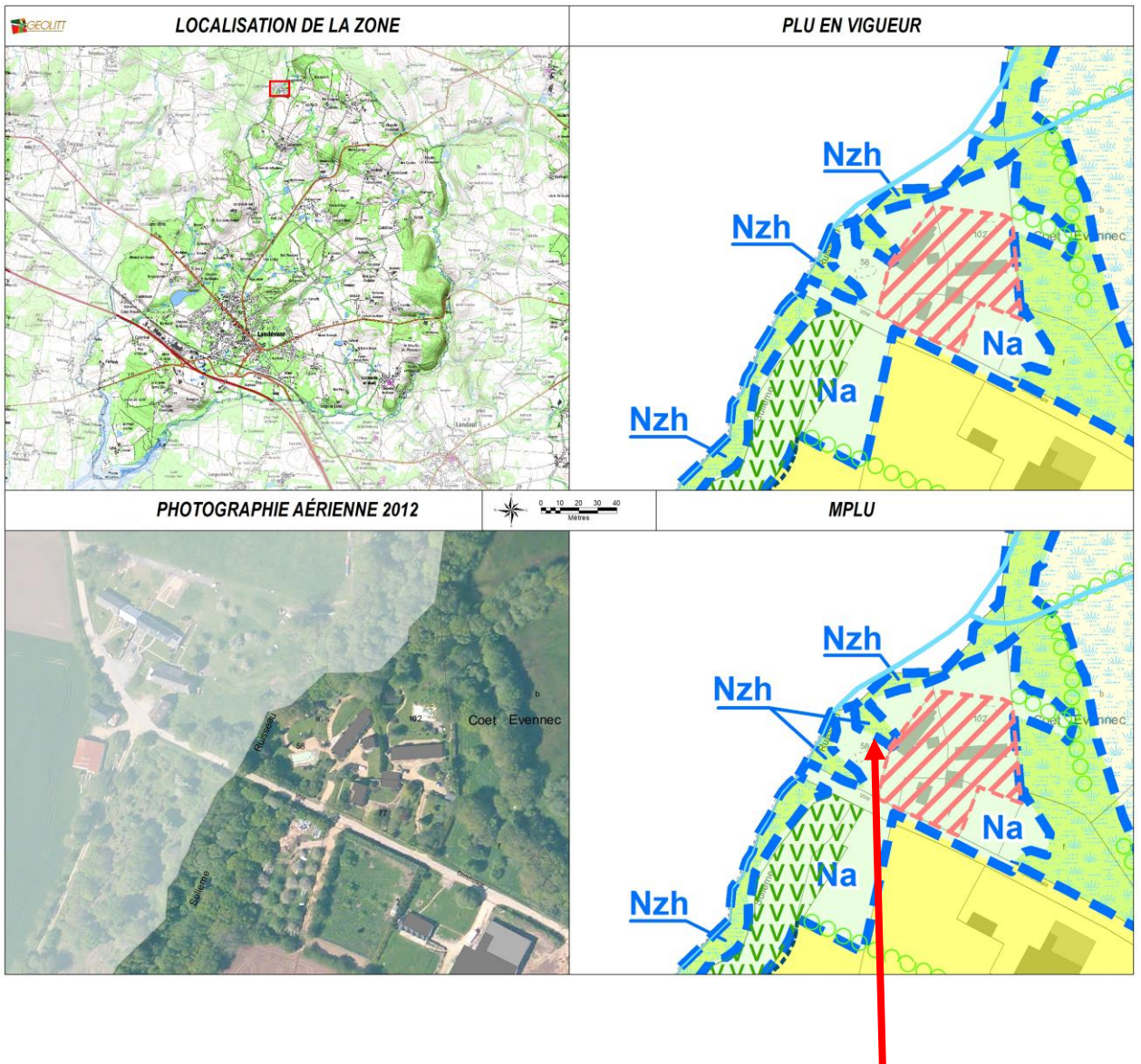


AJUSTEMENT DU REGLEMENT GRAPHIQUE PAR LA PRISE EN COMPTE DES ERREURS MATERIELLES

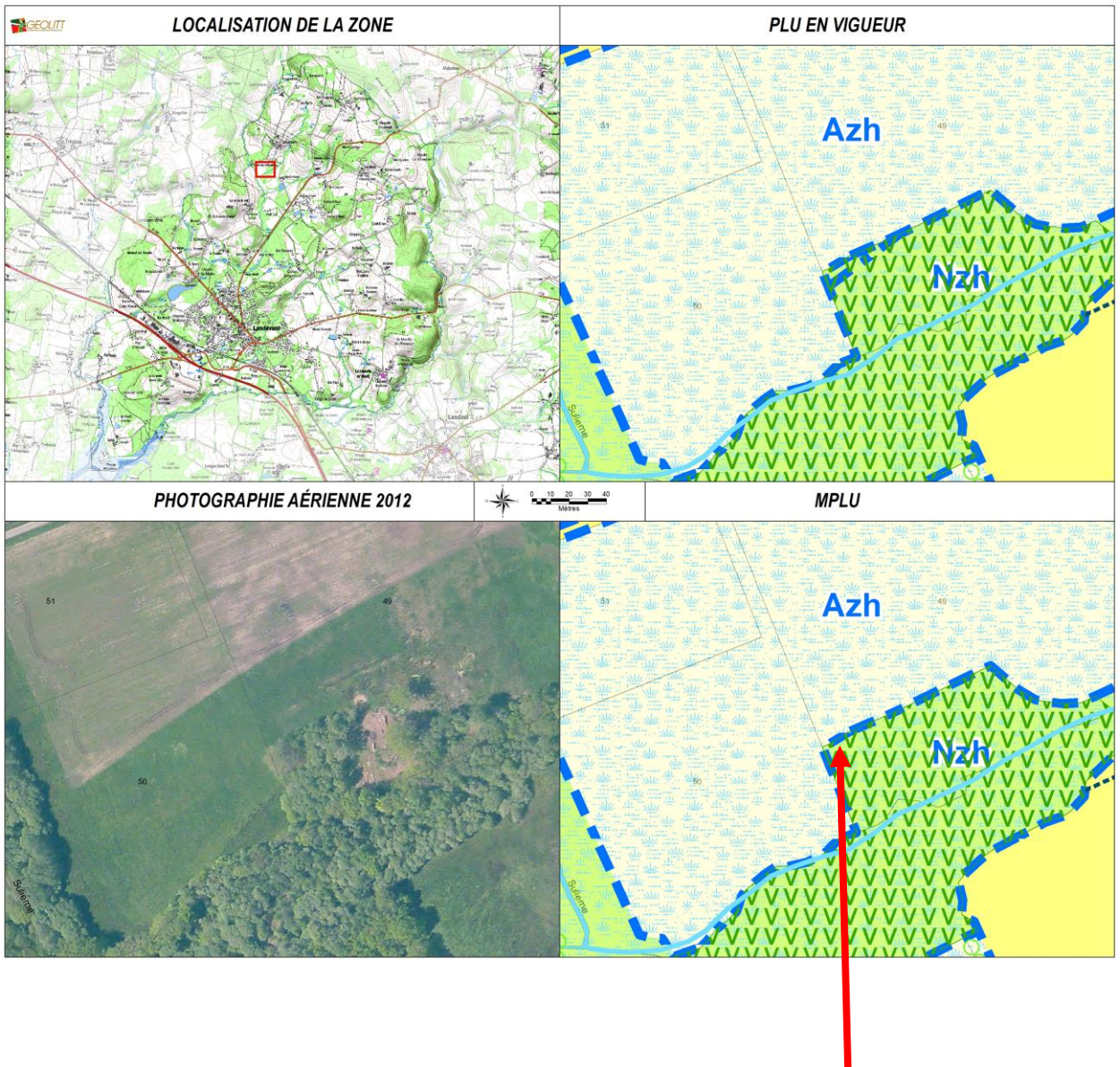
Pour rappel, voici les erreurs matérielles

N° de l'erreur matérielle et de l'extrait	Type d'erreur matérielle
1	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
2	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
3	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
4	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
5	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
6	Une étiquette de prescription (patrimoine) est positionnée sur la zone et empêche de voir la zone Na
7	L'étoile pour le changement de destination est mal positionnée
8	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
9	Le règlement graphique identifie une zone N, or le règlement écrit ne fait référence à aucune zone N
10	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
11	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone
12	Zone sans nom, il n'y a pas d'étiquette affectée à la zone

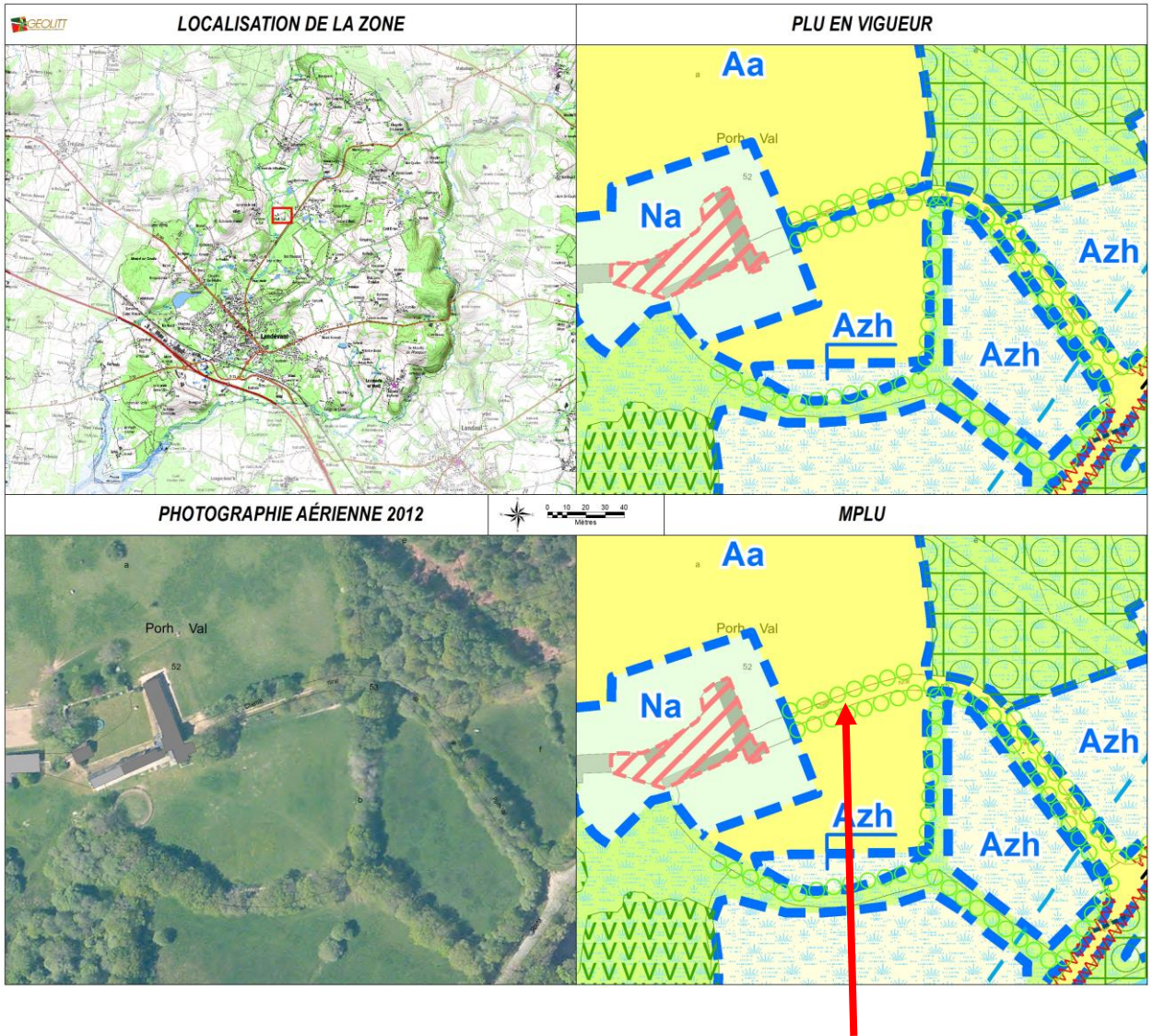
Extrait 1



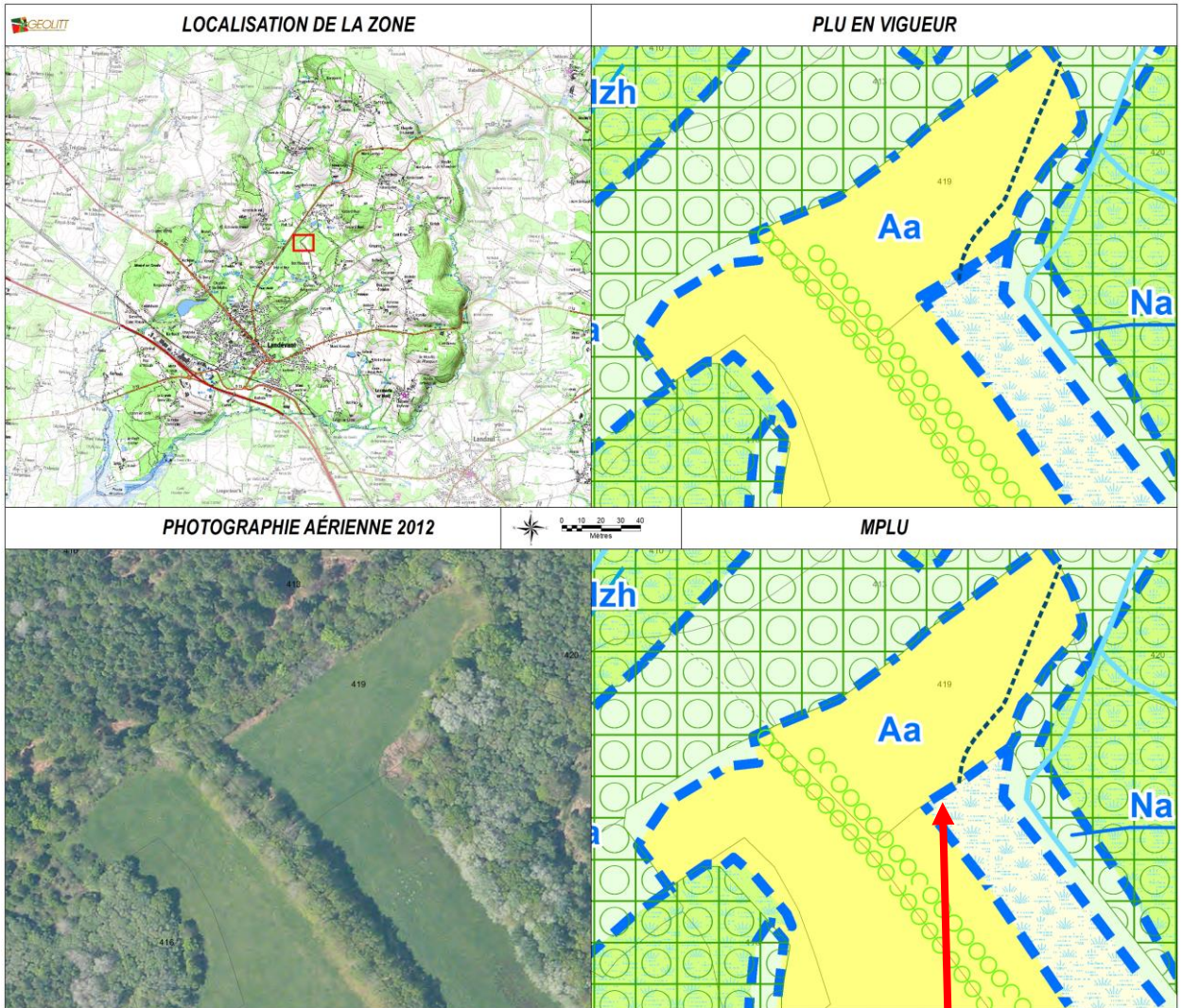
Extrait 2



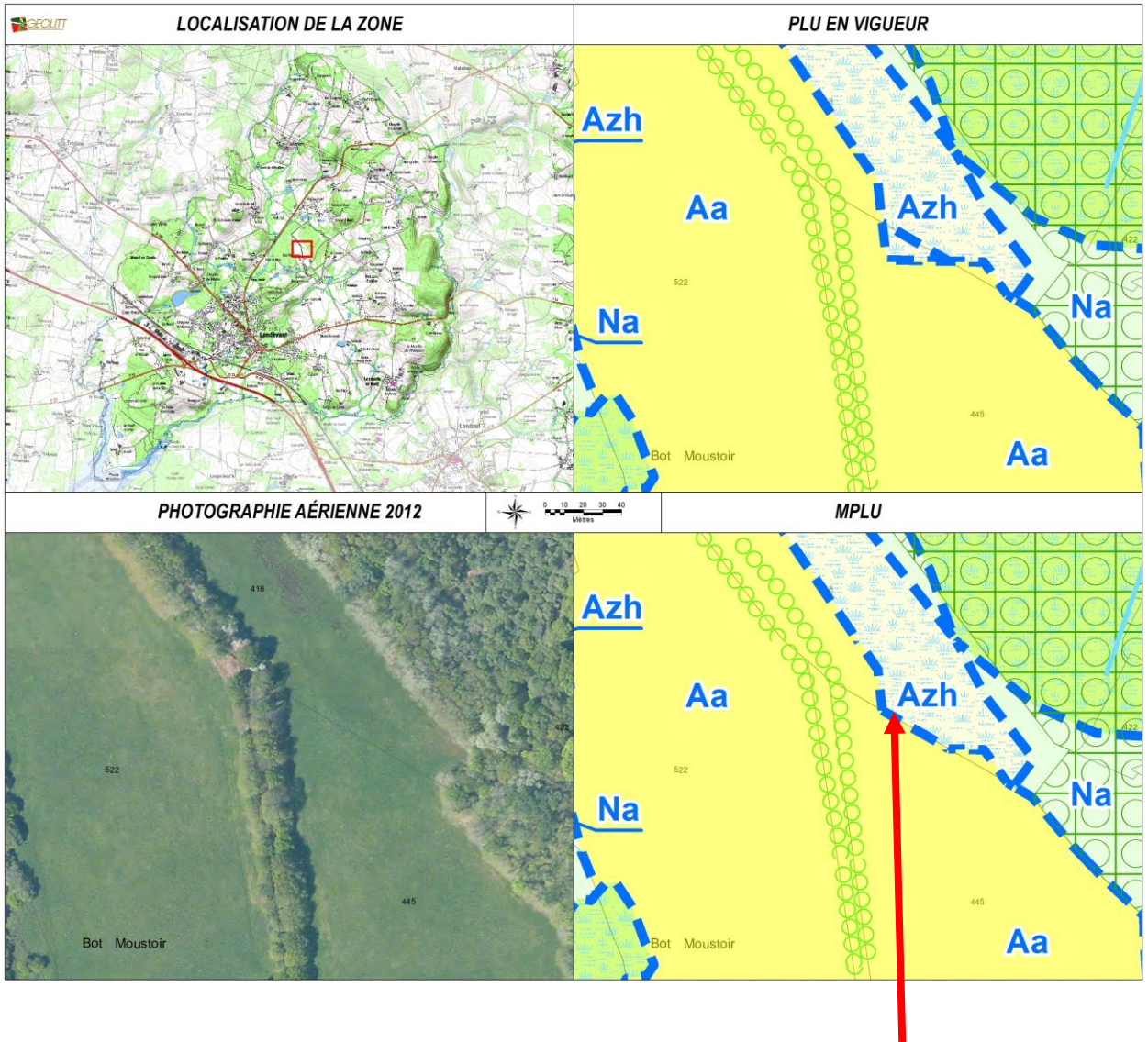
Extrait 3



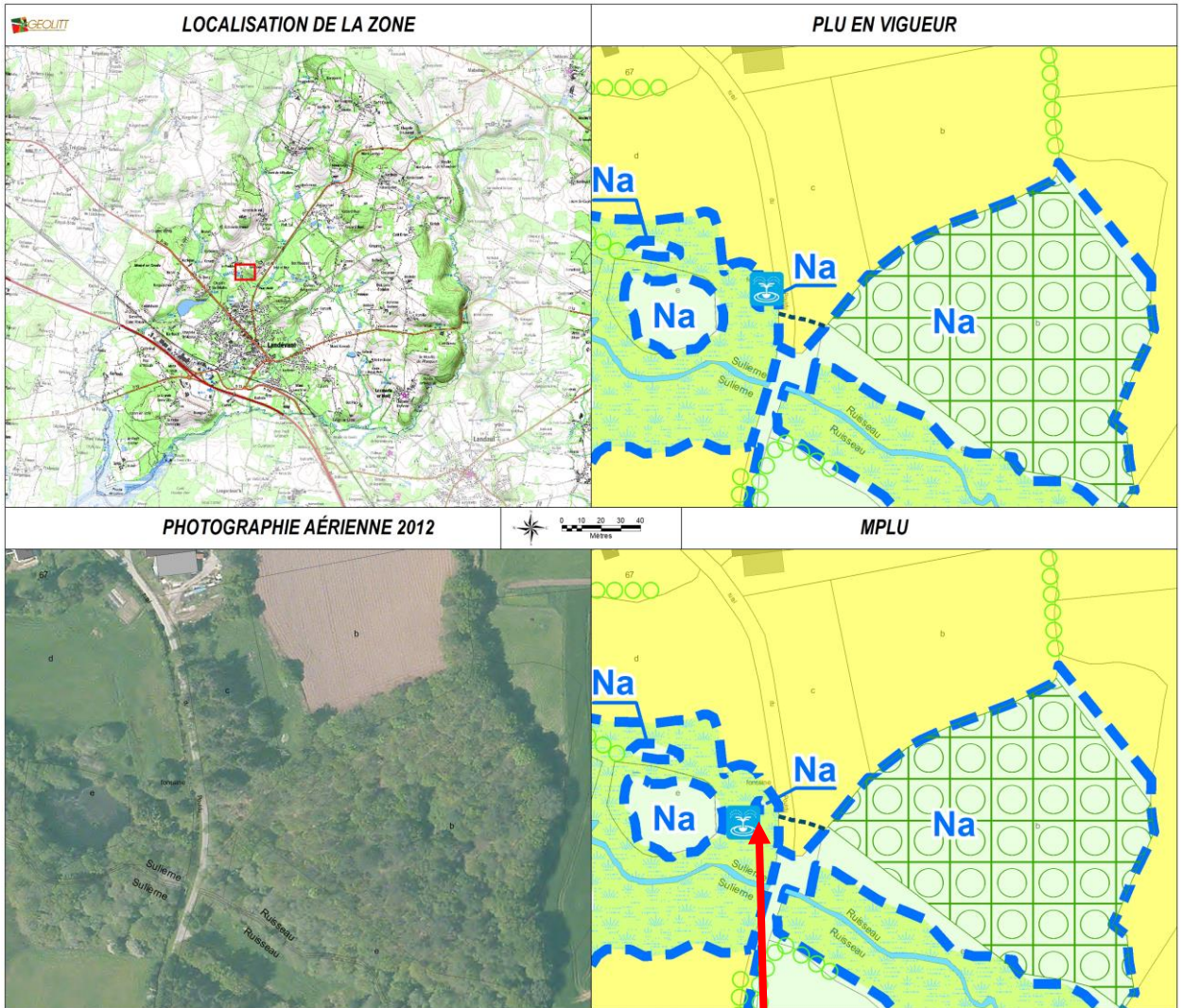
Extrait 4



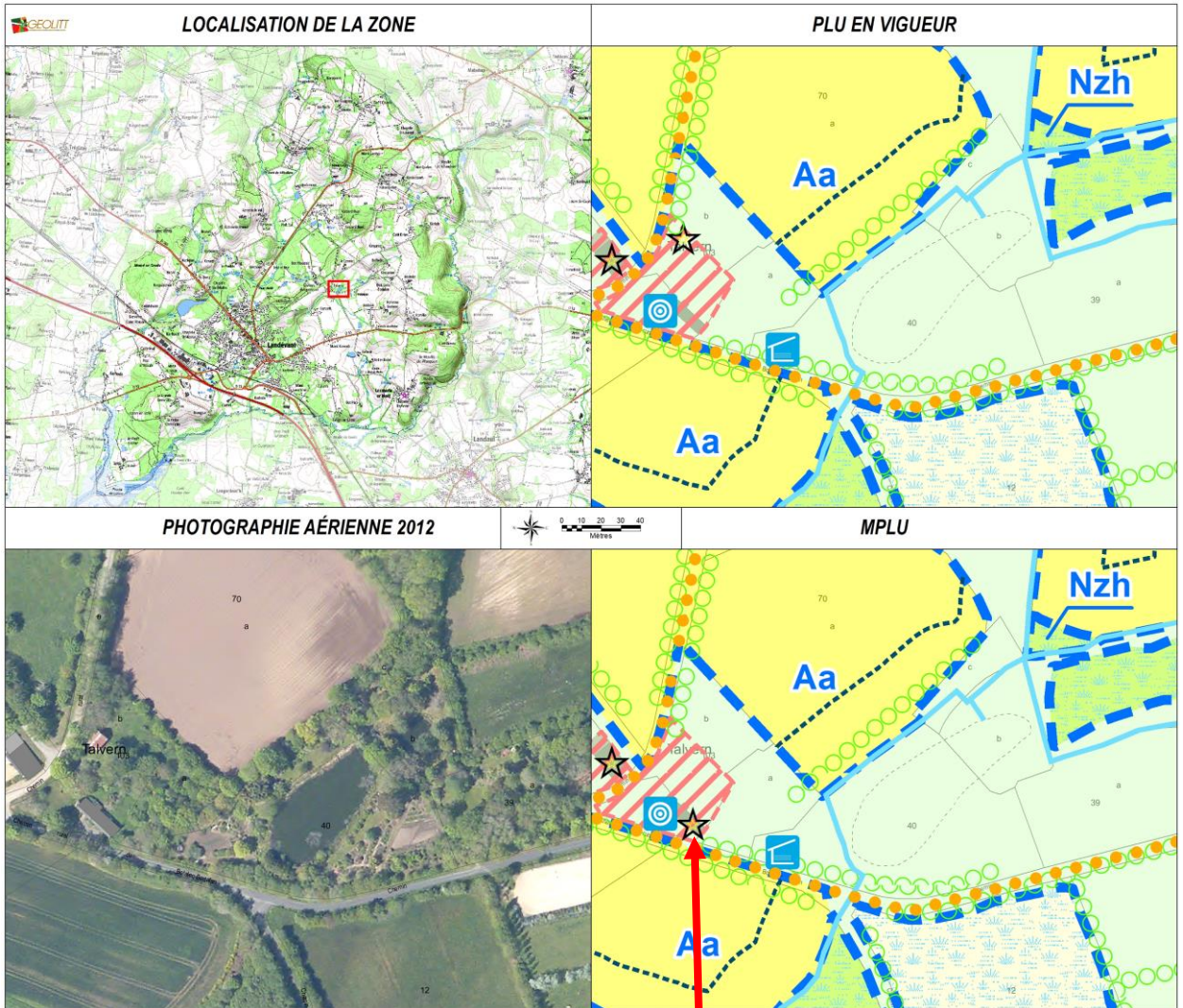
Extrait 5



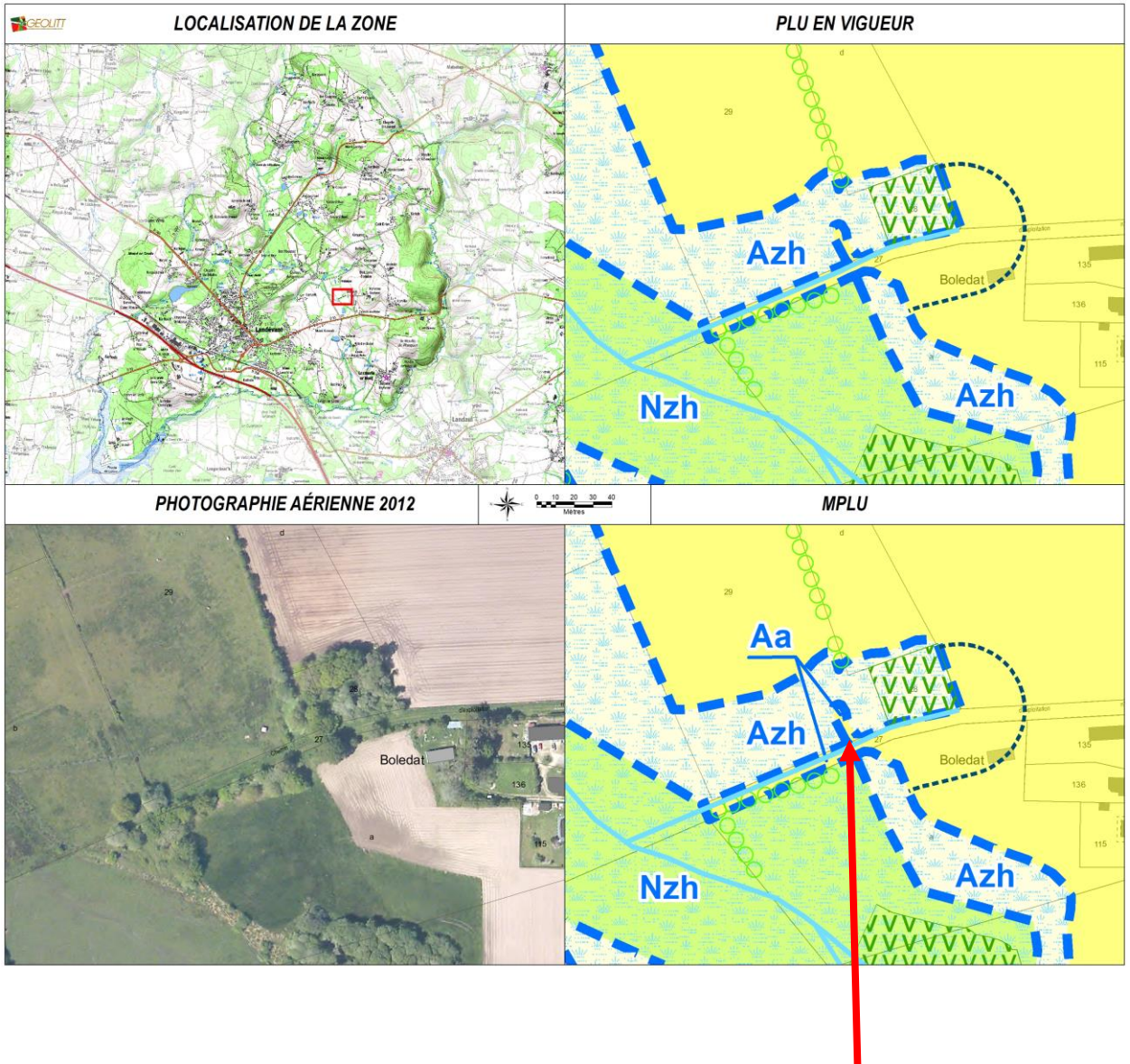
Extrait 6



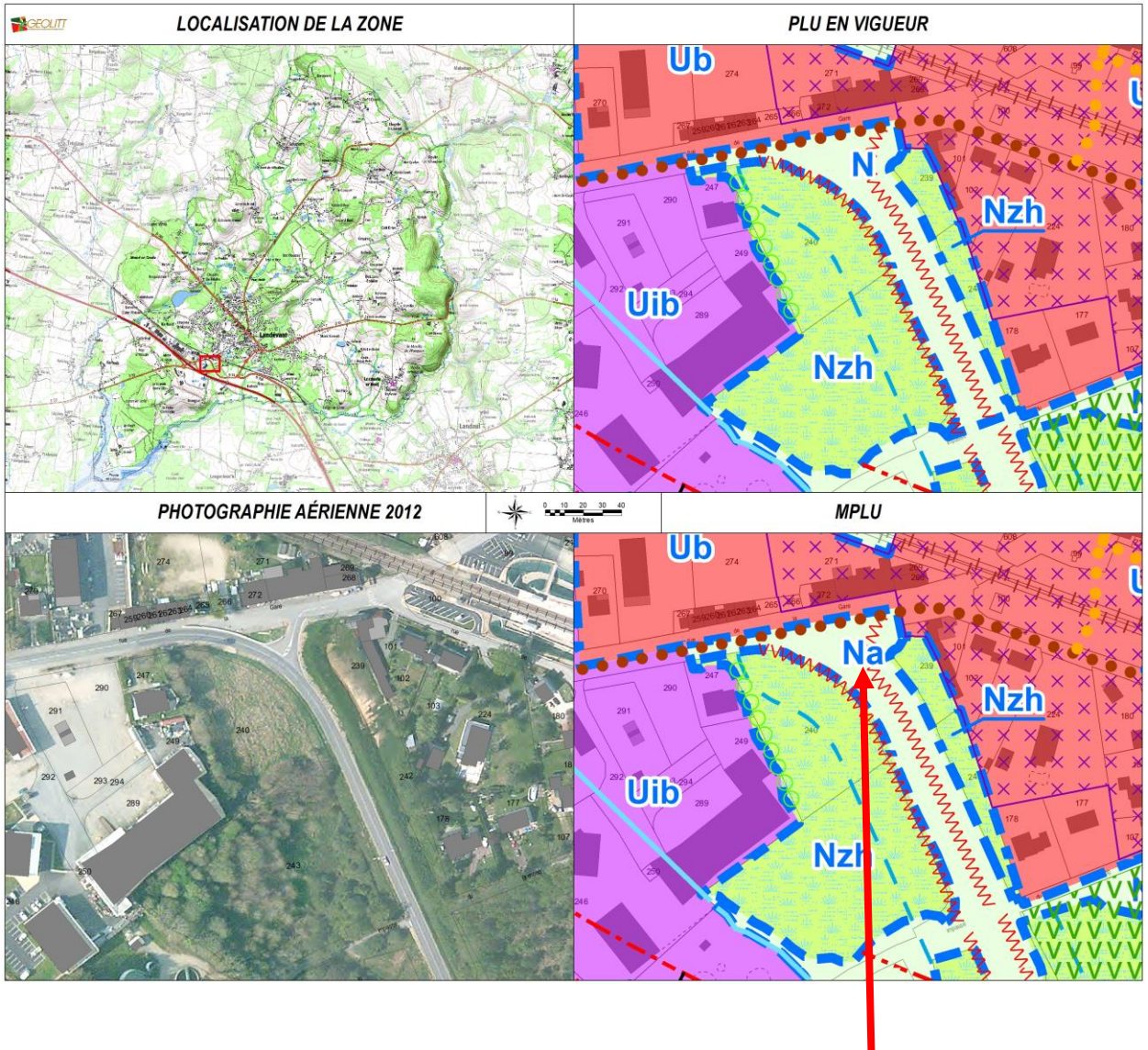
Extrait 7



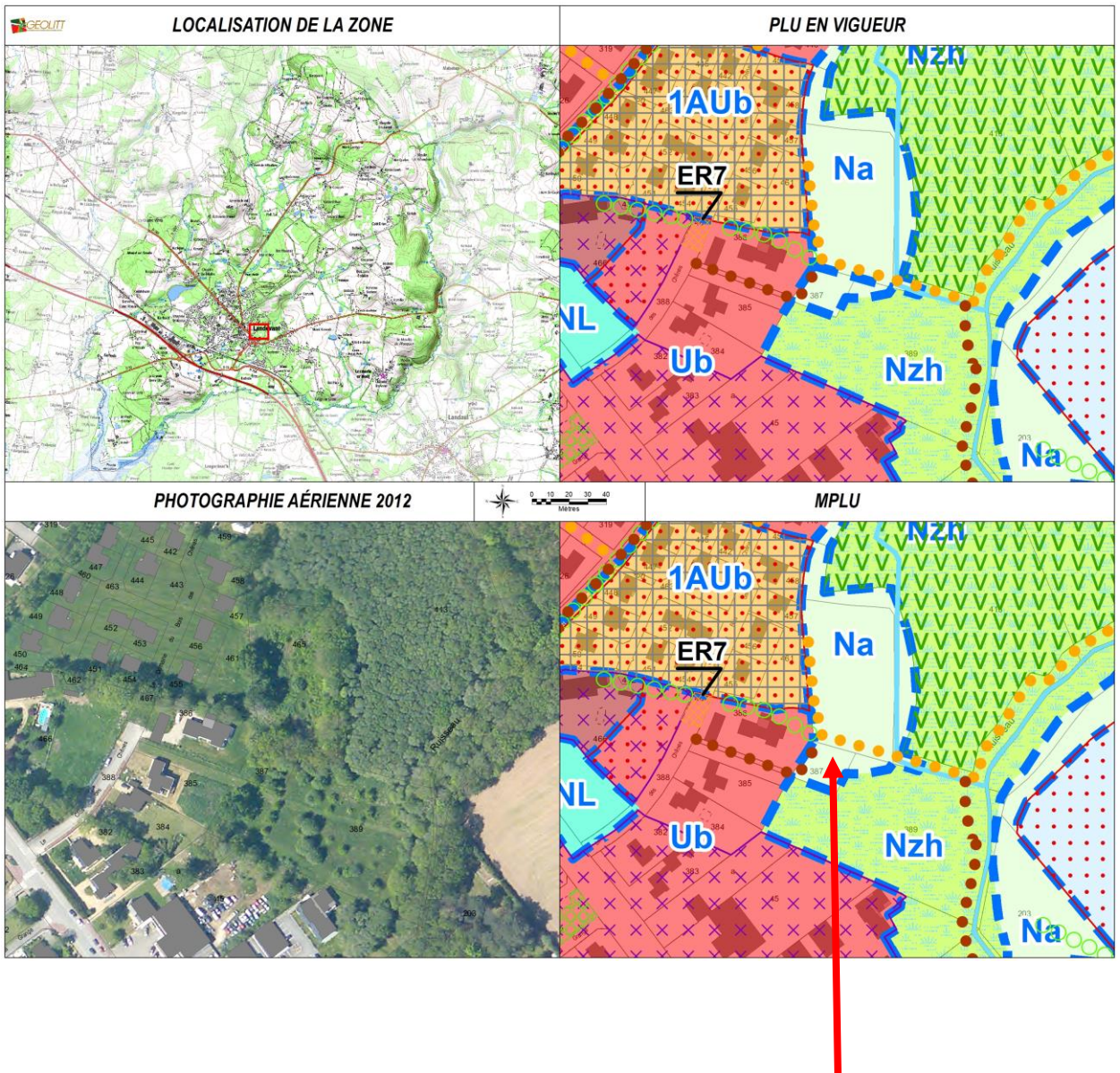
Extrait 8



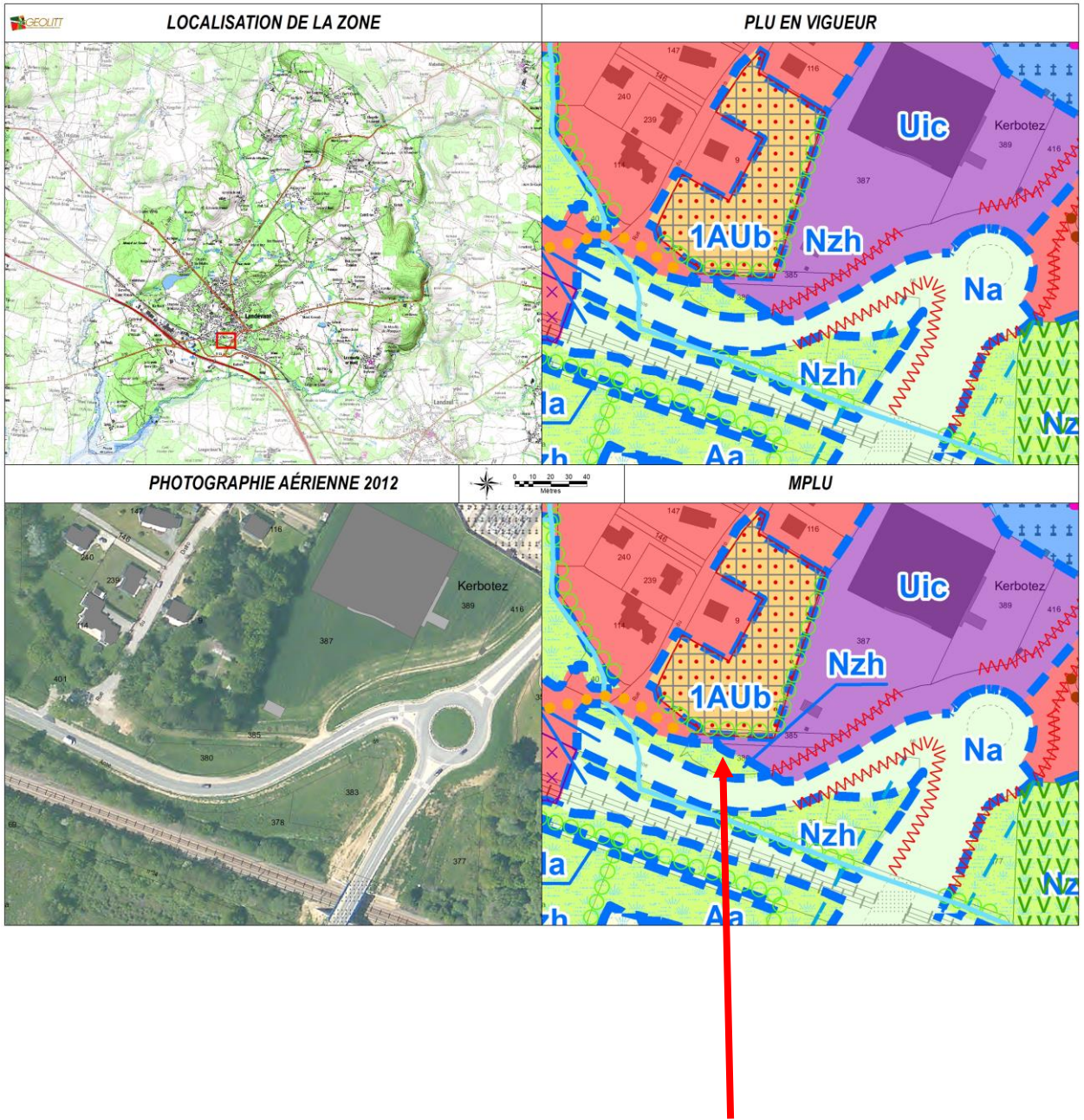
Extrait 9



Extrait 10



Extrait 11



Extrait 12



7. ANNEXES

7.1. Annexe 1 : courrier d'AQTA sur les possibilités d'assainissement



Monsieur LE NEILLON Jean-François
Maire de Landévant
15 rue Nationale
56690LANDEVANT

Auray, le 16 mars 2018

Dossier suivi par : Sylvia NOBLANC – eau.assainissement@auray-quiberon.fr (02 22 76 03 66)

Réf : RG/EO/JM/SN/CM/2018-1476

Objet : Projet de raccordement du château de Lannouan au réseau d'assainissement collectif

Monsieur Le Maire,

Monsieur et Madame ont récemment signé un compromis pour l'achat du château de Lannouan à Landévant. Ils ont pour projet d'y établir un ensemble hôtelier d'une capacité d'environ 55 chambres et d'exploiter une salle de réception d'une capacité d'accueil de 500 personnes.

Par demande écrite en date du 1^{er} février 2018, Monsieur et Madame ont fait part de leur souhait de raccorder les eaux usées de l'établissement au réseau d'assainissement collectif.

Cependant, ce projet se situe, au zonage d'assainissement qui a fait l'objet d'une enquête publique et qui sera soumis à l'approbation du prochain conseil communautaire, dans un secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif. Le projet peut fonctionner avec un dispositif d'assainissement non collectif adapté. L'étude de filière doit être jointe à la demande d'urbanisme.

Si toutefois ce projet était raccordé à l'assainissement collectif, je vous informe que la station d'épuration de Landévant pourrait recevoir les eaux usées générées par l'établissement, cette dernière n'ayant à ce jour pas atteint sa capacité organique nominale

Cependant, une étude technico-économique et juridique est nécessaire pour répondre à la demande de Monsieur et Madame

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de nos sincères salutations.

**Le Vice-président à l'eau potable et
à l'assainissement collectif,**

Roland GASTINE



Communauté de Communes AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE
Espace tertiaire Porte Océane 2 - rue du Danemark - BP 70447 - 56404 AURAY cedex
02 97 29 18 69 02 97 29 18 68 accueil@auray-quiberon.fr www.auray-quiberon.fr