

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



COMMUNE DE LANDEVANT

Département du Morbihan

Pièces de procédure

Eléments d'enquête publique

Arrêté le : 19 décembre 2013

Approuvé le : 26 juin 2015

Rendu exécutoire le :

Commune de Landévant : Bilan de l'enquête publique de la révision du PLU

N°	Nom	Document/localisation	Observation	Avis du Commissaire enquêteur	Réponses/ décisions apportées par la Commune suite à l'enquête publique validées lors de la réunion de la commission PLU en présence des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées en date du 27/04/2015
R1	BOUXIN, BOISSEAU	règlt graphique (rue sous bois) règlt graphique (Listoir)	réinscription intégrale des EBC au sud-ouest du lotissement des pommiers habitation à inclure en Nr	favorable sur la partie nord-est de la parcelle 602 défavorable	des EBC ont été maintenus le long de la voie ferrée et au sud du lotissement. Une partie triangulaire actuellement boisée sera remise en EBC. La zone Nr va être supprimée et reclassée en zone Ns. L'habitation est celle de l'exploitant et doit donc rester en zone agricole.
R2	DAUBERT	RP	différence surfaces de zones humides entre inventaire et zonage	sans changement	inventaire zones humides effectué sur vue aérienne, constructions ou aménagements (déviations sud notamment) réalisés sur des zones humides avant que l'inventaire soit rendu opposable par le PLU et les zones humides artificialisées ou remballées non pas été prises en compte dans le PLU
R4	GILLIAURD	RP/ annexes sanitaires règlt graphique (Mané Lann Vraz)	eaux traitées par la station d'épuration 246777m3 en 2007 et 187511m3 en 2011 demande 800m2 de terrain constructible (parcelle 212)	à vérifier avec AQTA si derniers chiffres disponibles défavorable	les chiffres seront vérifiés Secteur situé en zone Na entouré de zone humide : non
R5	RIBET	Lotissement Murio IV	Hors sujet	sans changement	pas de changement
R6	Maire	annexes servitudes	Localisation inexacte de la servitude canalisation de gaz I3	à corriger	à faire corriger par les services de l'Etat
R7	Maire	règlt graphique	Suppression de l'ER14 devenu inutile	favorable	Sera supprimé
R8	KERVADEC	règlt graphique (Locmaria)	constructibilité de la parcelle ZL90	défavorable	Pas possible car parcelle pas en continuité du village (loi Littoral) de Locmaria
R9	LE FRAPPER	règlt graphique (Coët Rival)	protection des haies bocagères sur l'ensemble de la limite de la parcelle ZW59	favorable	une identification de la haie loi Paysage sera faite
L1	LOTODE	règlt graphique (Kerguistenen)	classement du hameau de Kerguistenen en Nh1	défavorable	le secteur n'a pas été défini comme constructible par les élus. En tout état de cause, l'espace situé entre les parcelles 160 et 174 ne constitue pas une dent creuse aux vues des jurisprudences de la loi Littoral et ne saurait être mis en constructible Nh1. De même que tous les espaces se situant en extension (sud des parcelles 161,149,150 / ouest des parcelles 51 et 132).
L3	LE SAUCE	règlt graphique (rue de Locmaria)	classement en UBa d'une partie des parcelles 202, 177, 175	favorable	Secteur à enjeux de la commune. Ne pourra être ouvert que dans une prochaine révision de PLU avec un aménagement d'ensemble de tout le secteur situé entre la route de Locmaria et la RD33 (accès par le nord). Avis très réservé de l'Etat --> Pas de changement (maintien en A).
L4	ROLLET	Règlement graphique/ OAP (rue Mane Pages)	Suppression de l'OAP sur parcelles 105 et 161	favorable	le secteur offre une surface permettant d'accueillir au moins 3 logts avec accès. Soit le secteur est déclassé de la zone constructible ou soit l'OAP est maintenue. L'OAP est maintenue avec obligation de réaliser une opération groupée même si l'aménagement se fait par tranche pour préserver la place pour 2 autres logements plus tard.
L5	LE ROUX	SDAP	Hors sujet	sans changement	pas de changement
L6	LE NARDANT	règlt graphique (carrière Kergante)	reclassement des terrains permettant l'extension de la carrière	favorable à la mise en adéquation du règlement écrit et graphique	le règlement écrit sera mis en adéquation en autorisant dans les zones Na les carrières lorsqu'il y a un figuré 'zone de recherche et d'exploitation de carrière'
L7	LESPIAUX	règlt graphique (Mané Lann Vraz)	élargissement en Na jusqu'à la route (parcelle 24)	favorable	Non car les constructions existantes et le chemin d'accès sont entourés de zones humides --> pas possible de déclasser une zone humide sans nouvelle étude de zone humide.
		SDAP	Buses / Hors sujet	sans changement	Pas de changement
		SDAP	eaux de pluies / Hors sujet	sans changement	Pas de changement
		règlt graphique (Mané Lann Vraz)	classer les haies de chênes autour de la propriété (parcelle 24)	pas d'avis	Sera fait (loi paysage) mais uniquement sur la limite entre parcelle 24 et 17 (en zone humide).
			reclassement en zone constructible des parcelles ZL85	favorable	Pas de changement pour la parcelle ZL85 car grande parcelle agricole à proximité d'un site d'exploitation agricole.

L8	KERVADEC	règlt graphique (village Locmaria)	reclassement en zone constructible des parcelles ZL40	favorable	Difficile pour la parcelle ZL40 car proximité immédiate de la chapelle classée monument historique et constructibilité doit se faire à moins de 50m maximum pour être en continuité de l'urbanisation (jurisprudence loi Littoral). Reste classer en zone Na pour protéger les abords de la chapelle avec l'appui des services de l'Etat.
			suppression de l'OAP	défavorable	Maintien de l'OAP qui ne s'appliquera que s'il y a construction et n'oblige en rien à construire. Pas de changement.
L9	BOUXIN, BOISSEAU, CADOU	règlt graphique	maintien de l'EBC du POS	favorable	idem réponse R1
E1, L2, L10	JEANNIC	règlt graphique, écrit, annexes	regroupement des zones 1AUt1 et 1AUt2 en une seule zone	favorable	Les zones 1AUt1 et 1AUt2 ont été faites pour que les HLL en 1AUt1 se fassent avant ou en même temps que les constructions en dur. La commune est d'accord pour que les 2 zones puissent se réaliser en même temps sans imposer l'une avant l'autre. Par contre, il faut maintenir 2 zones différentes puisque chaque partie devrait avoir ses propres règles d'urbanisme (différentes entre des HLL dans les bois et les constructions en dur à l'ouest) notamment par rapport aux hauteurs des constructions.
			suppression de la ligne EDF sur la zone 1AUt	à corriger	Plan fourni par l'Etat. Servitude non à jour ! Sera corrigé si l'Etat fourni un plan à jour. Sinon sera fait par un arrêté de mise à jour du Maire dès que l'Etat aura fourni le nouveau plan des servitudes.
			modifications des hauteurs maximales autorisées dans les zones Nt	favorable	les hauteurs de la zone Nt1 uniquement seront revues à la hausse pour faciliter la réalisation du projet de pratique golf (jusqu'à 5m).
			intégration de l'ensemble de l'étang à la zone Nt3	favorable	tout l'étang sera zoné en Nt3
			suppression de la ligne EDF le long de la route	à corriger	Plan fourni par l'Etat. Servitude non à jour ! Sera corrigé si l'Etat fourni un plan à jour. Sinon sera fait par un arrêté de mise à jour du Maire dès que l'Etat aura fourni le nouveau plan des servitudes.
L11	BURGUIN	règlt graphique (lotissement des chênes)	interrogation sur le classement Nj avec ER12 de la parcelle ZN43	favorable au reclassement en Na	Plus nécessaire et accès difficile. Le zonage Nj sera supprimé et reclassé en zone Na. L'emplacement réservé n°12 sera aussi supprimé.
L12	DURIEZ	règlt graphique (nord rue du Gohlenn)	plus de haie à l'ouest de la parcelle 23	favorable	La haie loi Paysage sera supprimée
L13	HERVOCHE	règlt graphique (Bot-Guéano)	reclassement des parcelles ZB77,78,79, 80 et 81 de Na en Nh2 (ouest de Coët Crann)	favorable	Aurait pu être rattaché en Nh2 bien qu'un peu éloigné mais, suite au passage en CDCEA, le Préfet a demandé la suppression de tous les STECAL Ar, Ah2, Nr et Nh2 pour les reclasser respectivement en zones A et N avec identification du bâti pouvant changer de destination.
L14	TUAL	OAP (route de Locmaria)	modification OAP (parcelle 71 au sud de la route)	favorable	Maintien de l'OAP qui ne s'appliquera que s'il y a construction et n'oblige en rien à construire. Pas de changement.
L15	KERNIN	règlt graphique	reclassement de 2AU en 1AUba de la parcelle 361 (Tallan)	favorable	Favorable : il s'agit d'une dent creuse car construit depuis au sud et maintien d'un accès au nord.
L16	LE ROCH	règlt graphique	demande si parcelles ZM196 et 197 sont constructibles (sud route de Locmaria/ ouest Talan)	défavorable	Non : grand secteur qui sera sans doute mis lors d'une prochaine révision du PLU.
L17	GUICHARD	règlt graphique (Coët Crann)	ajustements des talus	défavorable	Maintien en l'état : pas de changement.
L18	GUEGAN	règlt graphique	reclassement des bâtiments de Ab en Ah2 (Prad er Houarh)	défavorable	Pas de changement
			reclassement de la parcelle ZW242 en Uba (Mané Craping)	défavorable	Difficile car situé dans un site archéologique avec fouille préventive. Problème d'accès à trouver et création d'une OAP avec surface disponible de la parcelle ZW12a attenante.
L19	BAUDET	règlt graphique (Listoir)	reclassement du bati parcelle 210 de Nds en Nr	défavorable	Non car tout repasse en Nds avec la suppression de la zone Nr suite au passage des STECAL devant la CDCEA et l'avis du Préfet.
L20	ALISE	règlt graphique (Le Cosquer)	classement en cnstructible de la parcelle ZD145	défavorable	Non car secteur en zone naturelle
L21	LESERS/ ZEPPIERI	règlt graphique (Kerzard Izel)	classement en zone Uba de la totalité de la parcelle ZD182	défavorable	Non car extension impossible dans un hameau au sens de la loi Littoral

L22	KERGUERIS	OAP (rue du Verger er Leur)	Demande de diminuer le nombre de logements de 5 à 3	favorable sous réserve de créer un espace vert	Possible uniquement si on met en contre partie un espace vert non constructible sur une partie de l'OAP pour avoir une surface constructible correspondante à 3 logements. Maintien de l'OAP qui ne s'appliquera que s'il y a construction et n'oblige en rien à construire et les constructions peuvent se faire par tranches si on présente un projet global qui permette de prouver qu'il reste de la place pour construire les logements suivants.
L23	LE TURDU/ KERVADEC	réglt graphique (Coet Crann)	Classement en constructible des parcelles ZB21, 22 et 90	défavorable	Non car secteur Nh2 n'est pas constructible
		réglt graphique	identifier l'étang parcelle ZD30	favorable	Etang sera identifié.
		réglt graphique (Le Cosquer)	faire figurer le bâtiment parcelle ZD30	défavorable	La construction n'est pas localisée et n'existe pas au cadastre. Pas de changement.
L24	DANIGO	réglt graphique (rue du Pouldu)	Reclassement de Na en UB de la parcelle ZS437	défavorable	Non car secteur trop décalé par rapport à la zone constructible et si c'était fait cela créerait une zone 1AUb avec réalisation d'une OAP car surface >3 logts. Proximité zones humides et coulée verte. Pas de changement.
		OAP (rue du Pouldu)	sortie sur RD24	défavorable	Difficilement envisageable car pas d'accès nouveau sur route départementale (sauf dérogation très exceptionnelle), entrée d'agglomération, proximité des zones humides, coulée verte et un accès à une zone constructible doit être dans la même zone constructible. Pas de changement.
		10 rue du Pouldu	ruissellement eaux pluviales	à voir avec le schéma des eaux pluviales	Sans changement
L25	ALLANIC/ KERVADEC	réglt graphique	intégrer la partie sud de la parcelle ZT25 à la zone constructible Uba (hameau de DouareuBraz)	favorable	Favorable: 2 pc et constructions neuves sont en cours de réalisation. Cadastre redécoupé donc parcelles intégrées à la zone Uba attenante.

COMMUNE DE LANDEVANT



**PLAN LOCAL D'URBANISME
ELABORATION DU SCHEMA DIRECTEUR
D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

ARRETE MUNICIPAL DU 19 décembre 2013

Partie II : CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

SOMMAIRE

1	Rappel du projet et du bilan de l'enquête publique.....	3
1.1	Elaboration du PLU de LANDEVANT.....	3
1.1.1	Présentation succincte de la commune.....	3
1.1.2	Objet de l'enquête publique.....	4
1.2	Rappel du bilan de l'enquête publique.....	5
2	Avis du commissaire enquêteur sur les observations du public	5
3	conclusions motivées du commissaire sur le projet.....	9
3.1	Logements et accueil de nouveaux habitants.....	10
3.2	Réduction de la consommation foncière.....	10
3.3	Les écarts d'urbanisation.....	10
3.4	Patrimoine bâti et cadre de vie.....	10
3.5	Activités artisanales, commerciales et de services.....	10
3.6	Activités économiques agricoles et liées à la mer.....	10
3.7	Activités touristiques et de loisirs.....	11
3.8	Protection des éléments naturels.....	11
3.9	Déplacements.....	11
3.10	Energie et développement des communications numériques.....	11
4	Avis du commissaire enquêteur sur les projets PLU et SDAEP	12

Préambule :

LA PARTIE 1 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE , fait l'objet d'un document séparé.

1- RAPPEL DU PROJET ET DU BILAN DES ENQUETES PUBLIQUES.

1-1 ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME et SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT d'EAU PLUVIALE.

1.1.1 Présentation de la commune de LANDEVANT

La commune de LANDEVANT fait partie de l'arrondissement de Lorient, du canton de Pluvigner, et du ScoT du Pays d'Auray.

Elle a une superficie de 2234 hectares et située au Sud-Ouest du département du Morbihan , environ à mi- chemin entre Lorient et Vannes

Elle est riveraine au Sud-Ouest du ruisseau du Pont du Palais en limite avec la commune de Nostang et du ruisseau de la Demi-Lune en limite avec la commune de Landaul ,limitrophe de la commune de Languidic à l'Ouest , Pluvigner à l'Est et borde la ria d'Etel au sud.

Elle est coupée dans sa partie Sud-Ouest par la RN 165 et par la voie ferrée qui relie Nantes à Brest.

En 2003 la population est de 3336 habitants, la variation annuelle moyenne entre 1999 et 2009 présente un taux de + 3,9%.

La population active représente 63% soit 1979 personnes actives. Le taux de chômage actuel est de 7% inférieur à celui du département de 9,8%

L'agriculture demeure une activité importante, 30% de la superficie communale ; elle est tournée principalement vers l'aviculture, la culture du maïs et du blé tendre. Un tiers des exploitants et co-exploitants avaient moins de 40 ans en 2000.

Les commerces et services accessibles à la population couvrent les besoins essentiels de la population. Bon nombre de ces activités sont concentrées au bourg

Deux zones d'activités et d'artisanat sont implantées :

D'autres activités artisanales sont présentes sur la commune hors de ces Z.A.

La commune n'a pas une importante vocation touristique, mais possède néanmoins plusieurs structures d'accueil.

Les résidences principales représentent 90% du parc immobilier leur nombre a progressé de 50% depuis 1999 les résidences secondaires restant stables.

Les locations représentent 21% des résidences principales

En 2013 la commune compte 39 logements sociaux, soit 3,1% des résidences principales, elle propose un certain nombre d'équipements :

- a) Administratifs et techniques - mairie, agence postale, ateliers municipaux, gendarmerie
- b) Enseignement – école primaire privée, école maternelle et primaire publique avec cantine, une cantine municipale.
- c) socioculturel: espace multimédia, bibliothèque, salle polyvalente, mille-club.
- d) sportif : stade de Saint-Martin avec terrain de football, basket, hand-ball, piste d'athlétisme, stade municipal avec terrain de football, basket, hand-ball, courts de tennis.
- e) Santé : deux résidences pour personnes âgées.

La commune possède un patrimoine archéologique, architectural, religieux et comprend des espaces naturels remarquables :

1.1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

Par délibération du 29 septembre 2002 le Conseil Municipal de la commune de Landévant prescrivait l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et celle du 14 décembre 2011 relative à la reprise des études au diagnostic ont précisées les modalités de la concertation avec la population.

Le 10 avril 2006, présentation au public du PADD avec débat. L'information post-débat a été publiée dans la presse locale Ouest-France et Le Télégramme, exposition en mairie par des panneaux d'information.

Le 29 septembre 2010 le Conseil Municipal propose l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP).

Les 6 et 8 février 2013 présentation du règlement (graphique et écrit) et des opérations d'aménagement et de programmation, publicité et information dans le bulletin municipal, affiches en mairie, dans les commerces locaux, la presse locale, sur le site internet.

Un registre d'observation est ouvert en mairie et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de la procédure d'élaboration du PLU.

Par délibération du 19 décembre 2013 le Conseil Municipal arrête le Plan Local d'Urbanisme.

Par lettre du 04 novembre 2014 la commune de Landévant demande au Tribunal Administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :
La révision du Plan Local d'Urbanisme et l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales à LANDEVANT.

Par lettre du 7 novembre 2014 le Tribunal Administratif de Rennes (N° E14000278/35) Désigne Pierre Févai en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour les deux enquêtes conjointes.

Le 18 novembre 2014, par deux arrêtés distincts, la commune de LANDEVANT, arrête la mise à l'enquête publique environnementale de la révision du Plan Local d'Urbanisme et l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales

1.2 RAPPEL DU BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 18 décembre 2014 au lundi 19 janvier 2015

Au cours des enquêtes PLU et SAEP 19 personnes sont venues consulter les dossiers en mairie hors permanence du commissaire enquêteur. Un certain nombre a consulté les dossiers sur Internet, mais n'a pas pu être répertorié, à signaler qu'une personne a posé ses observations à la fois sur le registre, par courriel et deux lettres.
Le commissaire a reçu 61 observations, 9 sur le registre, 1 par courriel, le restant en lettres, soit remises au commissaire, déposées en mairie, ou parvenues par envoi postal.

L'enquête a connu une affluence constante, le commissaire a reçu 61 personnes au cours de ses 6 permanences, le déroulement s'est effectué en toute sérénité.

Les observations enregistrées ont concerné les thèmes suivants :

- Observations relatives à la constructibilité des parcelles.
- Observations relatives aux OAP.
- Observations relatives aux talus et haies.
- Observations relatives au classement de zone.
- Observations relatives aux zones humides.

2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Légende : R inscription sur le registre d'enquêtes

L Lettres

E E-mail ou courriel

R1	M. et Mme BOUXIN, M. BOISSEAU rue du Sous Bois LANDEVANT
	Demandent la réinscription de la zone EBC proche du lotissement des Pommiers
<i>La partie Nord-Est de la parcelle 602 devrait être reclassée en EBC comme dans le POS pour couper le couloir de vent créé par l'abattage d'arbres</i>	
R2	M. et Mme DAUBERT Listoir LANDEVANT
	a- Demandent que leur habitation soit intégrée dans la zone Nr b- Zones humides effectuées 419 ha, dans le PLU 397 ha c- Station d'épuration eaux traitées en 2007 246777 m3, en 2011 187 511 m3 ?
a) <i>La mise à jour par la loi ALUR remplace la zone Nr par une zone Ns l'habitation doit rester en Aa</i> b) <i>Les zones humides artificialisées ou remblayées n'ont pas été prises en compte</i> c) <i>L'exactitude des chiffres sera vérifiée et au besoin rectifiée</i>	
R4	M. GILLIAURD Loïc
	Demande qu'un terrain de 800 m2 soit constructible
<i>La parcelle n'est pas dans une zone constructible et ne peut le devenir</i>	
R5	M. RIBET secrétaire de l'Assoc. Des co-prop. Du lotissement les Murio IV
	Demande le bilan des réunions sur les lotissements et sentiers
<i>Hors sujet, à voir directement avec l'organisateur des réunions</i>	
R6	M. LE NEILLON Jean-François
	Dans le plan des servitudes le tracé de la canalisation du gaz naturel est mal placé
<i>Le tracé devra être rectifié sur le plan Sud des servitudes d'utilité publique (I3)</i>	
R7	M. LE NEILLON Jean-François
	Demande la suppression de l'E.R. 14
<i>La commune jugeant inutile la réserve, elle sera supprimée</i>	
R8	M. KERVADEC Bernard Locmaria LANDEVANT
	Demande que la parcelle ZL 90 soit constructible
<i>Classée Aa, n'est pas constructible</i>	
R9	M. et Mme LE FRAPPER Armel Coët Rival LANDEVANT
	Demandent la figuration de bois sur la totalité des limites de la parcelle ZW 59
<i>Avis favorable pour la figuration de bois, s'il est de qualité</i>	
L1	M. LOTODE Michel Kerzauze LANDEVANT
	Demande le classement de Kerguistenen en Nh1
<i>Hameau classé en Nh2 doit être maintenu en l'état (loi littorale)</i>	
L3	M. et Mme LE SAUCE 39 rue de Locmaria LANDEVANT
	Demande le classement en UBa d'une partie des parcelles 202,177, 175
<i>Le décrochement entre la zone Ab (zone agricole) et Uba (agglomération) ne se justifie guère le redressement de classe pourrait se faire.</i>	
L4	M. ROLLET Denis 6 avenue de Geesthacht 78370 PLAISIR
	Demande la suppression de l'OAP sur ma propriété, parcelles 105 et 161
<i>De forme triangulaire et étroite, la parcelle est difficilement aménagement, l'OAP n'a pas lieu d'exister</i>	
L5	M. et Mme LE ROUX Hervé 18 rue des Tilleuls 14610 THAON
	Signalent le débordement des eaux de pluies et ravinement du ruisseau au niveau de la rue de la Gare, travaux sous dimensionnés.

<i>Relève de l'entretien des services techniques de la commune de LANDEVANT</i>	
L6	M. LE NARDANT Cointo S.A.S.U. carrière de Kergante
	Demande le reclassement des terrains permettant l'ouverture et l'extension de carrière
<i>Le plan 1/3 du règlement graphique indique dans la zone Na « zone de recherche et d'exploitation de carrière ». Le règlement écrit en page 98, 2- en secteur Na « § 7, sont interdits l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ».</i>	
<i>Le règlement écrit devra être en conformité avec le règlement graphique.</i>	
L7	M. LESPIAUX Jacques rue Mané Lann Vras LANDEVANT
	Demandent a- un élargissement en Na autour de notre maison et jusqu'à la route b- Les buses sous la rue de Kerbotez sont insuffisantes, inondations de la parcelle 24 c- Nous recevons les eaux de pluie de la rue Mané Lann Vras d- nos talus sont arborés de chênes non matérialisés sur les plans
a) concerne la parcelle 24 figurant au plan joint à la demande avec avis favorable b) Les eaux du domaine publique ne doivent pas se répandre sur le domaine privé, ce cas doit être répertorié dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. c) Avis favorable, parcelle 24	
L8	M. KERVADEC Jean-Claude 385 impasse Calais 14800 ENGIESQUEVILLE/AUGE
	Demande au village de Locmaria a- le reclassement en zone constructible des parcelles ZL 40 et 85 b- la suppression de l'OAP
a) Le reclassement des parcelles ZL 40 et partie 85 peuvent l'être puisque dans le périmètre d'un village, mais tombent sous la protection des 500 m de la chapelle classée, l'autorisation de construire relevant exclusivement de la protection des Monuments Historiques. b) L'OAP n'intervient qu'en cas de construction par le propriétaire et se trouve dans la zone de protection des 500 m. de la chapelle. Il n'y a pas lieu de la supprimer.	
L9	Mme BOUXIN Karine, BOISSEAU Eric, CADOU Francis rue de la Gare LANDEVANT
	Demandent le maintien de l'EBC au Sud du lotissement Avalenn
<i>Voir réponse R1</i>	
E1-L2 L10	JEANNIC Pascal Kerhaut LANDEVANT
	Demande a- le regroupement des zones 1AUt1 et 1AUt2 avec modification du règlement sur le raccordement EDF et hauteur des constructions c- la suppression de la ligne EDF en 1AUt d- modification des hauteurs de construction en Nt e- que l'ensemble de l'étang soit en Nt3 et non partiellement en Na f- Suppression de la ligne EDF jouxtant la route de l'étang
<i>Pour une exploitation rationnelle, raisonnable et complète en maintenant l'environnement en l'état tout en créant une activité de loisir pour le grand bien de la commune, il est souhaitable que ses suggestions soient acceptées.</i>	
<i>La ligne EDF relève uniquement de cette institution et donc hors sujet du PLU</i>	
L11	Mme BURGUIN Nicole 7 rue d'Auray LANDEVANT
	Pourquoi ma parcelle ZN 43 est classée Nj ER12
<i>Peut être reclassée en Na, la commune ne donnant pas suite à son projet</i>	

L12	M. et Mme DURIEZ 15 rue du Pouldu LANDEVANT
	Parcelle 23 délimitée par un talus autrefois boisé
Tous les arbres étant abattus, sa protection n'a plus raison d'être, son classement pourrait être effacé du plan	
L13	Mme HERVOCHE Suzanne Bot-Guégano LANDEVANT
	Demande que les parcelles ZB 77, 78, 79, 80, 81 en Na soient classées en Nh2
<i>Les deux appellations ne sont qu'un seul hameau, un seul classement semble plus correct, avis favorable pour les parcelles 77, 78, 79 seules.</i>	
L14	M. TUAL Raymonf 44 route de Locmaria LANDEVANT
	Propose la modification du zonage de l'OAP sur la parcelle 71
<i>Avis favorable, le nombre de logement pouvant être accru du fait de l'augmentation de surface de l'OAP</i>	
L15	M. KERNIN Nicolas 11 bis Kerblayo LANDEVANT
	Demande que la parcelle 361 en 2AU soit en 1AUba
<i>Avis favorable en façade de la rue de Tallan sur environ 25 m</i>	
L16	M. LE ROCH Mathurin 15 place Tal Pointer 56400 AURAY
	Demande si les parcelles ZM 196 et 197 sont constructibles
<i>En secteur Ab non constructible</i>	
L17	M. GUICHARD Jean-Yves Coët Crann LANDEVANT
	<ul style="list-style-type: none"> a- En ZB faire figurer les deux bâtiments manquants b- Supprimer le talus entre ZB 25 et 43 c- Prolonger la haie sur ZB54 à 51 jusqu'à la route d- Supprimer le talus oval dans ZB 35 e- Continuer de répertorier les haies autour de ZB 9 10 11 f- Annuler le talus des ZB 29 32 35
<i>A) sans objet le PLU n'a pas pour objet de répertorier l'habitat</i>	
<i>b, c d, e, f) les haies et talus ont été répertoriés doivent être conservés en l'état</i>	
L18	Indivision GUEGAN Mme PLUNIAN Prad er Houah LANDEVANT
	<ul style="list-style-type: none"> a- Demande le classement des bâtiments en Ah2 et non en Ab b- ZW 242 en UBA
<i>a) Le règlement Ab §5 page 75 autorise la rénovation, changement de destination, ou extension, la demande n'a pas lieu d'être.</i>	
<i>b) en zone Ab, terrain non constructible, avis défavorable</i>	
L19	M. BAUDET Christian 2 Grande Rue 56700 HENNEBONT
	Au village de Listoir demande que le bâtiment parcelle 210 en Nds soit mis en Nr
<i>La zone Nr reclassée en Nds (loi ALUR) la demande est sans effet</i>	
L20	M. et Mme ALISE Hervé Séludierne LANDEVANT
	Demandent que la parcelle ZD 145 en Na, du Cosquer, soit constructible
<i>Le hameau classé en Na n'autorise pas les constructions, avis défavorable (loi Littoral)</i>	
L21	M. LESERS C. Mme ZEPPIERI E. 17 Kerzard Izel LANDEVANT
	Demandent que la parcelle ZD 182 soit en totalité en Uba
<i>Kerzard Izel est un hameau avec interdiction d'extension (loi Littoral), avis défavorable</i>	
L22	KERGUERIS Joseph le Verger er Luir LANDEVANT
	Demande que le règlement de l'OAP soit réduit à 3 logements .
<i>Avis favorable sous réserve de créer un espace vert suffisant dans le secteur Sud-Ouest de la parcelle pour n'autoriser que 3 logements</i>	
L23	Mme LE TURDU B. M. KERVADEC R. Coët Crann LANDEVANT
	Demandent

	a- que les parcelles ZB 21, 22, 90 soient constructibles b- au Cosquer sur ZD 30 faire figurer l'étang c- Faire figurer le bâtiment dans ZD 30
	a) en secteur Nh2 n'autorise que les extensions, avis défavorable b) L'étang sera porté au plan (zone verte) avis favorable c) Le PLU ne recense pas le bâti, avis défavorable
L24a	M. et Mme DANIGO 10 rue du Pouldu LANDEVANT
	Demandent a- que la parcelle ZS 437 en Na soit en Ub b- en OAP que la ZS 437 ait une sortie sur la RD 24
	a) Créerait une OAP de 3 logements proches de zones humides et coulée verte. Avis défavorable. b) Il est déjà prévu 2 accès dans l' OAP , une sortie pour une seule parcelle sur le CD n'est pas envisageable.
L24b	M. et Mme DANIGO 10 rue du Pouldu LANDEVANT
	Signale recevoir les eaux de ruissellement de l'impasse du Blanco Devra figurer sur le plan du schéma d'assainissement des eaux de pluie
L25	Mmes ALLANIC Marie-Pol, Brigitte et M. KERVADEC Marcel
	Demandent que la partie Sud, construite, de la parcelle ZT 25 soit en Uba Avis favorable pour le rattachement à minima du secteur Sud à la zone UBa

Demandes du commissaire enquêteur.

OAP page 40 , la raison d'une zone 1AUb au Nord du chemin d'accès au réservoir, suivie d'une zone 2AUb.

Réponse du maître d'œuvre : Intégrer le chemin d'accès vers le château d'eau à la zone 1AUb

Avis favorable, ce qui supprimerait l'accès Est

La zone Uia n'est pas visible dans le PLU , mais l'est dans la notice de présentation page 11 du SDAP.

Zone supprimée, sera rayée dans le dossier Schéma Directeur d'Assainissement des eaux de Pluie

SDAEP- Dans le rapport, un plan relève les anomalies constatées sur le terrain, rien n'indique ce qu'il est envisagé pour y remédier.

Une convention entre la commune de LANDEVANT et le bureau QUARTA a été signé le 11 décembre 2014 pour rechercher la manière de remédier aux difficultés répertoriées. (copie reçue par le C.E. le 09/02/2015)

3. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU DE LANDEVANT

Le règlement (graphique et écrit) d'un PLU devant être la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le commissaire articulera ses conclusions motivées et son avis global sur le projet de PLU à partir des dix axes du PADD.

Les PPA ont été consultés et le Maître d'œuvre ayant donné son accord sur de nombreux avis formulés, le commissaire n'interviendra pas

- ORIENTATION 1 : Logement et accueil de nouveaux habitants
- ORIENTATION 2 : Réduction de la consommation foncière et limitation de l'étalement urbain
- ORIENTATION 3 : Evolution des écarts d'urbanisation
- ORIENTATION 4 : Patrimoine bâti et cadre de vie
- ORIENTATION 5 : Activités artisanales, commerciales et service
- ORIENTATION 6 : Activités économiques agricoles et liées à la mer
- ORIENTATION 7 : Activités touristiques et de loisirs
- ORIENTATION 8 : Protection des éléments naturels
- ORIENTATION 9 : Déplacements
- ORIENTATION 10 : Energie et développement des communications numériques

3.1 Logement et accueil de nouveau habitant

Landévant a fait le choix d'une croissance forte mais ralentie de la construction, 42 logements par an, soit un taux de croissance de 2,2% sur 15 ans sur la base de 455 m² brut par logement. Elle a choisi de densifier en priorité le bourg afin de limiter la consommation d'espace et préserver les espaces verts et agricoles communaux. L'urbanisation sera renforcée dans les dents creuses du bourg et les extensions envisagées se feront en prolongement immédiat de celui-ci. La densité de construction la plus forte s'établira le long des deux artères commerçantes pour renforcer l'aspect urbain du centre bourg, accrue sur le secteur de la gare pour un accès plus court aux transports collectifs. Elle dispose de 5,9% de logements locatifs aidés, proche de 20% permettant d'attirer de jeunes ménages. Elle se fixe d'atteindre 5% de logements accessibles en « Prêt Social Location-Accession » au sein des nouvelles opérations et attentive à une bonne répartition spatiale des logements sociaux.

Le commissaire approuve cette orientation qui concentre l'urbanisation au sein de l'agglomération, limite au maximum son extension et protège le secteur agricole, les zones vertes et bleues.

3.2 Réduction de la consommation foncière et limitation de l'étalement urbain

La superficie moyenne des terrains constructibles s'établit à 455 m² brut, compris 20% réservés aux VRD, soit des lots d'environ 360 m² net nécessite la réservation de 28 ha pour les besoins en habitat sous forme de lotissements en zone 1AU ou 2AU en extension ou à densifier à l'intérieur des zones U sous forme d'OAP. Réduction de 30% La consommation foncière globale par rapport à 1999-2009

Le commissaire approuve cette orientation pour les mêmes raisons que précédemment. Regrette que des certificats d'urbanisme aient été délivrés en 2012/2013, l'instauration d'un sursis à statuer dans l'attente du PLU aurait semblé opportune.

3.3 Evolution des écarts d'urbanisme.

La commune a identifié trois zones urbanisées à vocation d'habitat : Kerzard, Mané Kerverh, Mané Lann Vraz et une à vocation mixte Mané Craping/ Prad er Houah. Aucune extension n'est possible deux secteurs seulement permettent d'être plus fortement densifiés Kerzard et Mané Craping/ Prad er Houah.

En zones naturelles ou agricoles les extensions des constructions isolées seront possibles mais de façon limitée et différenciées, des changements de destination sur des anciennes constructions agricoles d'intérêt patrimonial identifiées au règlement graphique seront autorisées.

Les possibilités d'extension des bâtiments en milieu agricole et naturel évitent la désertification et permettent un minimum d'activité sans perturber l'exploitation des terres agricoles tout en conservant du bâti patrimonial, d'où un avis favorable

3.4 Patrimoine bâti et qualité de vie.

Il est envisagé la création d'une nouvelle salle polyvalente, accompagner le développement des activités de stockage des déchets inertes, améliorer les entrées de ville dans ses entrées Nord et Sud. Certains éléments du patrimoine bâti sont protégés par l'Etat, le petit patrimoine a été identifié sur le plan graphique du règlement.

Le petit patrimoine relevant du permis de démolir ou de la déclaration préalable, est assuré d'une bonne protection

Le commissaire approuve cette initiative

3.5 Activités artisanales, commerciales et de service

La commune possède deux zones d'activités intercommunales et n'envisage que leur densification, par contre elle envisage l'implantation d'un supermarché au Sud du cimetière, favorise le maintien et le renforcement de deux pôles de centralité et de diversité commerciale au niveau du centre bourg et au niveau de la gare, un linéaire de protection appliqué au niveau du bourg vise à préserver les commerces et services existants. La carrière de Coët Dréan est en activité et doit se poursuivre

Ces initiatives permettent le maintien des activités commerciales, artisanales et de service au sein du bourg face aux grandes surfaces et lui conserve une réelle activité urbaine. L'accompagnement de la poursuite de la carrière envisagée est ambiguë, Le commissaire émet un avis favorable sur l'ensemble de l'article 3.5 sous réserve que le règlement écrit, page 98, 2-en secteur Na §7 (sont interdits l'ouverture et l'extension de carrières et de mines) soit supprimé, le règlement écrit devra être conforme au règlement graphique

3.6 Activités économiques agricoles et liées à la mer

Une application stricte de réciprocité agricole sur l'ensemble du territoire communal est préconisée, les terrains à ouvrir à l'urbanisation ont été choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole et la mise en place d'une zone A sur les terres exploitées et les bâtiments agricoles. La commune a fait le choix de se projeter à 20 ans pour assurer la visibilité des agriculteurs encore présents sur le territoire. Elle ne possède pas de site de cultures marines à terre ou en mer mais fait partie d'un vaste ensemble que constitue la ria d'Étel et participe à la politique globale d'amélioration de la qualité de l'eau.

Ces initiatives et engagements sécurisent les exploitations agricoles et le maintiennent les zones vertes, humides et boisées.

3.7 Activités touristiques et de loisirs

Un projet touristique d'une certaine envergure est envisagé et nécessite une réglementation particulière, il s'établit sur plusieurs hectares de bois, prés et étang.

Cette nouvelle activité créée la venue d'un grand nombre de visiteurs, incite à la découverte du patrimoine bâti, environnemental par les chemins de randonnées et les chemins creux. Créé une animation en centre bourg. Le commissaire pense que c'est un atout pour la commune et émet un avis favorable

3.8 Protection des éléments naturels

Les espaces proches du rivage recouvrent près de 1/5° du territoire et ont reçu un zonage de protection Ns, les coupures d'urbanisation sont identifiées, les boisements les plus significatifs ont été classés en EBS, les boisements, haies ou talus boisés sont identifiés. Un inventaire des zones humides a été réalisé et fait l'objet d'un classement Zh sur le plan graphique du règlement.

Une coulée verte urbaine, partie de la trame verte et bleue, a été identifiée comme partie intégrante du réseau de mobilité douce et comme espace de loisir naturel
L'enquête publique : schéma Directeur d'Assainissement des Eaux de Pluie, conjointe, Répertorie les zones à risque du fait de l'urbanisation présente et future de l'agglomération

L'enquête PLU a permis d'identifier d'autres haies et talus qui seront ajoutés sur le plan graphique du règlement, il en est de même pour l'enquête SDAEP sur le plan des anomalies constatées sur le terrain. Le commissaire ne peut que donner son agrément Une convention auprès de l'agence QUARTE a été réalisée pour la suppression des anomalies constatées sur le terrain

3.9 Déplacement

Les cheminements doux ont été répertoriés, un plan de déplacement doux est en cours, il est envisagé un développement des liaisons douces dans la zone urbaine avec la poursuite de la création de chemins de déplacements doux multi-usages en utilisant le réseau des chemins creux et la liaison avec les circuits de moyenne et grande randonnée.

Fait partie du secteur de loisirs, il aurait été souhaitable qu'ils figurent d'avantage sur les plans à grande échelle.

3.10 Energie et développement des communications numériques

La mairie s'engage dans la recherche de performance énergétique dans son patrimoine communal, en faire une promotion pour les habitants, veut favoriser la filière bois énergie, les énergies renouvelables tout en veillant à l'insertion de ces dispositifs, assurer la cohérence des infrastructures des communications électroniques, l'agglomération et les zones de densité urbaine étant prioritairement équipées.

Ainsi revaloriser les bois de la commune et leur entretien, les communications électroniques permettant la possibilité d'emplois en appartement.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLAN D'URBANISME ET LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES EAUX DE PLUIE.

Par décision du 07/11/2014 le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignait le commissaire enquêteur en vue de procéder aux enquêtes publiques relatives à l'élaboration du Plan Local d'urbanisme et du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales de la commune de LANDEVANT.

Le commissaire enquêteur, après avoir pris connaissance du dossier d'enquêtes mis à la disposition du public, incluant les avis, des Personnes Publiques et Associés, avec réponses et accords de la commune,

- l'avis favorable tacite des PPA qui ne se sont pas exprimés,
- procédé à la visite des lieux,
- tenu 6 permanences, échangé avec monsieur LE NEILLON, maire de la commune et madame Le PRIOL, directrice générale du personnel,
- Formulé un avis sur chacune des observations reçues,
- Emis un avis général sur le projet de PLU sur la base du PADD .

Pour l'ensemble des motifs qu'il a indiqué aux chapitres 2 et 3 de la partie II du présent rapport,

Estimant que les projets de PLU et de SDAEP présentés par la municipalité de LANDEVANT, s'ils prennent en considération les réserves et recommandations qui suivront le présent avis,

est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray et les dispositions de la loi Littoral,

met en œuvre les objectifs et orientations générales du PADD

- en matière de logements et d'accueil de nouveaux habitants
- d'évolution des écarts d'urbanisation
- de patrimoine bâti et de qualité du cadre de vie
- d'activités artisanales, commerciales et de services
- d'activités économiques agricoles et liées à la mer
- d'activités touristiques et de loisir
- de protection des éléments naturels
- en matière de déplacement
- en matière d'énergie et de développement des communications numériques

Le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

**Au projet de Plan d'Urbanisme de la commune de LANDEVANT
Sous le réserve et recommandations ci-dessous**

RESERVE :

Mettre en concordance le règlement graphique et écrit en supprimant page 98 2- en secteur Na §7 « sont interdits l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

SOUHAITS :

Les avis portés à titre individuel article 2 du présent chapitre

Le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

**Au projet de Schéma Directeur d'Assainissement de Eaux Pluviales
Sous les réserves ci-dessous**

RESERVES :

Reporter sur le plan « Anomalies constatées sur le terrain du rapport de diagnostic »
Les signalements précisées en L5 M. Le Roux, L7 M. Lespiaux, L24b M. Danigaux

Fait à LANDEVANT le 17 février 2015

Le commissaire enquêteur.

