

OBSERVATIONS DU PUBLIC

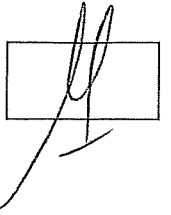
26 septembre 2019

Mme Kergueris	C 1	4 feuillets
Mr et Mme Hamel	C 2	2 feuillets
Avocats Dabois	C 3	9 feuillets
Arme Barhichou	C 4	2 feuillets
Permanence	14h30 - 17h30	

(29)

Pascal JEANVIC port 0663253432
Schemin de Kerault & pascal.jeanic@free.fr
Lieu-dit Kerault
56630 LANDAUVANT

- existence d'une ligne électrique qui n'a pas
lieu d'être sur une terrain classé en zone
bois le long de la route de l'étang.
classificatif M2 et A2.
- cette ineptie existait déjà lors de la publication
de l'ancien PLU - le commissaire enquêteur
avait pris acte de l'erreur puisque cette ligne
n'avait jamais été mentionnée lors de
l'élaboration du PLU, par ailleurs elle surplombe
des terrains constructibles et bois et pourrait
de projet insipient. De plus cette ligne
existe déjà de l'autre côté de la route et
devait être soigneusement enterrée (Droit de
mairie de Landaouvant).
- je demande l'effacement de cette partie de
sur le documents graphiques du PLU.



R 10

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Nelly LE GLEHUIR

24/09/2018

3 rue du Pré de la Fontaine

56690 LANDEVANT

Au-delà de l'intérêt économique d'un tel projet, se pose la question de la gestion des flux de personnes et de véhicules (notamment lors des réceptions annoncées - jusqu'à 500 personnes) les voies d'accès possibles par la D33 puis Talvern ou par Kerfraval (cité dans le document) sont des voies communales, où 2 véhicules se croisent difficilement et où circulent déjà (en journée certes) les camions de la carrière. Quant à l'accès par le bourg (rue du Bois, rue du Château) il n'est pas facile non plus: priorité à droite, rétrécissement de la chaussée avant le croisement. Et que dire de l'accès à Talvern, avec une route étroite, et un virage prononcé près de la chambre d'hôtes ?

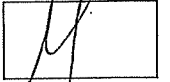
D'où mon questionnement:

- Quelles seront les règles de circulation appliquées lors de ces réceptions lorsqu'elles génèrent beaucoup de passages (au-delà de 50 véhicules par ex.)

- Peut-on imaginer, pour assurer un sécurité maximum, qu'il y ait une convention, avec voie d'accès et sens de circulation imposés pour le flux des véhicules concernés, avec peut-être des panneaux de mise en garde ?

Des aménagements routiers seront-ils nécessaires et par qui seront-ils financés ? (La commune doit-elle financer des travaux pour des particuliers ?)

Quid du charme de ces jolies routes qui desservent des villages jusqu'à être tranquilles ?



OBSERVATIONS DU PUBLIC

Je comprends également le inquiétude des
riverains immédiats qui ont aussi investi dans
une activité liée au tourisme vert. (le calme
de la campagne !!) - et qui risquent de
pâtir des ~~une~~ nuisances (sonores, de circulation -).
L'activité annoncée comme "chambre d'hôtes"
par les propriétaires relève plus de l'hôtellerie
tré classique. au regard du nombre de chambres
annoncées. L'état d'esprit n'est pas le même
et les conséquences (type de clientèle, avec
leurs attentes spécifiques, flux de circulation,
non plus.

N. de Gliching

(C1)



Courrier à Madame Nicole JOUEN Commissaire Enquêteur

Marie France KERGUERIS Habitante de Talvern Village jouxtant le château de Lannouan

Ja M...

Remarques préalables à propos du domaine et de son environnement :

Ce projet de révision de PLU est noyé dans un discours écologique sans une présentation réelle du domaine à vendre et de son entourage et en particulier on n'y trouve pas la moindre allusion aux habitants très proches de Talvern et de Bot Moustoir ni des autres villages voisins. Qu'est-ce qui justifie la dispense d'évaluation environnementale ?

Je souhaiterais vous faire part de différentes omissions et même erreurs de ce dossier

1 - Le domaine et son environnement

Il est écrit page 11/31 « *Le domaine est entouré de bois et d'éléments bocagers venant réduire l'impact des 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* »

En fait le château et ses dépendances, contrairement à ce qui est suggéré, n'est pas au milieu des 80 hectares mais en limite de propriété, proche de la route dite de Kerfraval et jouxtant le village de Talvern. La zone définie NT4b à même une limite mitoyenne avec le jardin de Mrs et Mme GILLOT « Chambres et Tables d'Hôtes ». Il y a également un Gîte dans le village de Kerverh très proche.

Le domaine à vendre aujourd'hui n'est pas celui du XIX^{ème} siècle, il a été énormément réduit par des ventes successives. Il est entièrement clos de hauts murs et de grillages et n'est pas « *partiellement ouvert au public* ». Les chemins piétons et les bois de la promenade dite « douce » se situent sur la propriété de la commune ou de propriétaires privés. « *La connexion piétons/cyclistes depuis le bourg* » est une portion de randonnée existante, déjà répertoriée au PDIPR. Elle longe, à l'extérieur, une partie de la clôture du parc. Cette promenade, ancienne, est certes agréable, mais il n'y apparaît rien de nouveau.

On souhaiterait un plan explicatif du domaine d'aujourd'hui et des zones de promenades qui lui sont extérieures et mentionnant évidemment les zones habitées, très proches. Les vues aériennes du dossier sont très réduites et peu lisibles.

2 - STECAL et NT4

Le but de cette révision du PLU est la création « d'une zone d'activité et d'hébergement touristique et de loisir NT4 » et la réalisation de places de stationnement associées.

Le NT4a, parking, serait à l'emplacement du grand jardin cité..... comme « *remarquable* »

La taille importante du parking prévu nous laisse imaginer diverses perspectives selon la catégorie d'hôtellerie ou de réception. Stationnement de voitures, de bus... ? Piste d'hélicoptère... ?

Le NT4b est relatif à la possibilité « *d'une installation mesurée de structures éphémères, démontables, liées à l'activité de la zone* » (une ou plusieurs autorisées ?), structure importante pouvant contenir des réceptions de 500 personnes (annexe7 page31/31) 7m de haut possible. Il s'agit donc d'une construction légère d'aujourd'hui, une structure de dimension importante, d'architecture non définie et située devant un château du XVIII^{ème} siècle.

Remarques à propos de cette construction :

- Structure éphémère et démontable
Quelle type de structure ? En quels matériaux ?
Ephémère et démontable Quand ? Comment ? Quelle périodicité ?
- Une telle structure provisoire ne peut être correctement insonorisée d'autant qu'elle sera fatalement ouverte sur le parc aux beaux jours.
- Elle va nécessiter de dégager une zone dans le haut du parc et donc vraisemblablement de couper quelques massifs et arbres ?

Une structure plus ou moins éphémère devant un château du XVIII^{ème} siècle dans un projet prônant la valorisation du patrimoine.... est une valorisation du patrimoine discutable. On souhaiterait l'avis d'une Commission du patrimoine, non sollicitée. Pour ma part (sur un site gov.fr) j'ai noté dans un document définissant les zones naturelles sensibles « *à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique conservera son caractère d'in-constructibilité* » et il est indiqué que « *le zonage STECAL y est à priori proscrit* ». Contrairement à ce qui est indiqué dans le document, lors de festivités dans cette structure, les nuisances sonores sont inévitables pour les habitants proches (dont les clients de Chambres d'Hôtes et Gites) et ceux des villages à proximité, situés principalement sous les vents dominants.

Ces constructions éphémères sont à proscrire d'autant que le château a des dépendances importantes, de grandes écuries par exemple, dans lesquelles il peut être fait une grande salle de réception.

Quel projet pour ces différentes dépendances ?

3- L'accès

L'accès est prévu par la route communale de Kerfraval, en plein virage dangereux. De nombreuses voitures et autres véhicules plus importants vont entraîner des nuisances routières pour les riverains du domaine et de ses environs. Cette route étroite est également fréquentée par de gros engins agricoles.

D'autres accès sont possibles. Pourquoi ne sont-ils pas envisagés ?

4- Enjeux économique ? Emploi ?

A part la création de la zone NT4 dans le but de l'installation de structures « éphémères démontables » il n'est pas présenté de projet pour l'ensemble des bâtiments.

Selon les dires de l'acquéreur, celui-ci est associé à un traiteur qui fera ses préparations ailleurs et ceci donc avec une embauche locale de personnel très limité.

Conclusions

La MRAC donne son accord à cette demande sur la base d'informations imprécises et discutables. La zone NT4b ne paraît pas indispensable à la nouvelle activité du domaine, du moins dans ce qui est suggéré. Ce dossier manque de précisions, la qualification ' d'hébergement touristique et de loisirs ' couvre plus précisément quoi ? Quels loisirs ?

Les bâtiments de la propriété de Lannouan, importants, ont une capacité suffisante pour permettre de créer une activité d'hôtellerie et de réceptions diverses sans l'ajout de structure ' éphémère, démontable ' dont on ne sait rien et qui entraînera fatalement des nuisances.

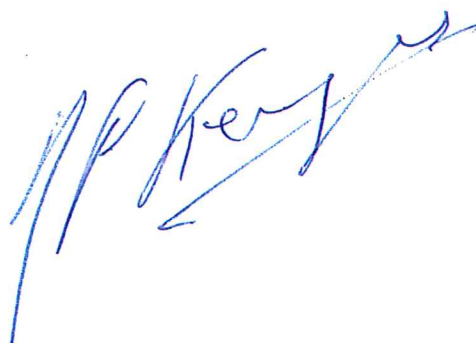
Le dossier présenté par deux cabinets d'étude, à la demande et aux frais de la commune, a pour but une activité commerciale, privée, dont on ne voit pas l'intérêt pour la collectivité. Il ne décrit que l'environnement végétal et la totale ignorance des habitants proches, contribuables landévantais, n'est pas admissible.

Je refuse ce changement de PLU tel qu'il est présenté, et je demande une révision de cette demande, avec une évaluation environnementale réelle, afin d'éviter les heurts et nuisances de voisinages qui dans l'état actuel du projet ne manquerons pas de survenir.

Villages proches risquant les nuisances :

Talvern	Kerverh	lotissement St Martin	Kerzard
Bot Moustoir	Préfetan	lotissement Lannouan	Toul er Roz
	Le Lennic		Kermoro

Dernières maisons de la rte de la Prairie et de la rte du Château



C2

Projet de Monsieur et Madame RAMEL

Château de Lannouan

56690 Landévant



Dans le cadre de notre projet de mise en activité du Château de Lannouan par l'ouverture de chambres d'hôtes, de gîtes et d'une salle de réception, nous sommes particulièrement vigilants à ce que cette activité économique s'intègre le mieux possible dans l'environnement du château et plus globalement dans la commune de Landévant.

Nous préparons cette activité depuis le mois de novembre 2017. L'écoute de nos conseils, de nos voisins, des élus, des services consulaires, des services de l'Etat, de notre architecte et nos propres expériences professionnelles nous ont permis d'appréhender les nombreux écueils qui seraient susceptibles de croiser notre chemin.

Depuis l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du POS nous concernant, nous avons également pris connaissance des inquiétudes mais aussi des attentes des habitants de la commune.

La mise en place de notre activité se fera en respectant de façon scrupuleuse l'environnement naturel et écologique du domaine. Les zones humides, nombreuses sur la propriété, ne seront pas impactées. Aucune construction pérenne ne sera mise en place, ni près de ces zones, ni ailleurs. Seul un barnum, en toile souple, sera monté d'avril à octobre de chaque année, dans le seul but d'offrir à nos clients un plan B en cas de cocktail pluvieux, certains esprits chagrins nous ayant dit que cela pouvait arriver en Sud Bretagne. Les seuls travaux prévus à ce jour, hors des bâtiments existants, sont d'ordre réglementaire (mise aux normes d'assainissement).

Le confort de nos hôtes est pour nous une priorité. Notre objectif est de leur proposer une expérience de vie au Château et sur son domaine de 80 hectares où le mot d'ordre sera bien-être et tranquillité. La mise en activité de la salle de réception ne devra pas déroger à cette règle. C'est d'ailleurs pourquoi nous travaillons actuellement avec un acousticien (LOG be, le bureau d'étude basé : 127 Avenue des Sports - 44600 SAINT NAZAIRE). Notre collaboration avec ce cabinet porte plus particulièrement sur deux problématiques :

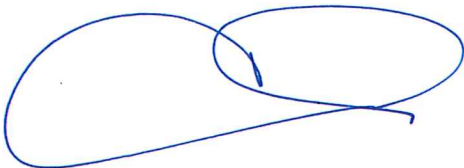
- L'étude de l'impact acoustique dans le voisinage (lié à la diffusion de musique amplifiée dans la salle de réception) ;
- Le confort acoustique dans la salle de réception : durée de réverbération, isolement aux bruits, niveaux de bruits des équipements techniques.

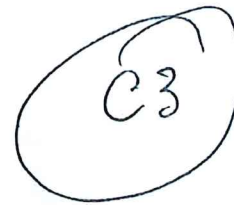
Notre projet initial reposait sur la mise en œuvre d'une orangerie éphémère de 500 m² sur la partie nord/est du château. Après discussion avec nos proches voisins nous avons pris la décision d'aménager le bâtiment existant des écuries. Bien que cette solution soit significativement plus onéreuse, elle permettra de préserver efficacement la tranquillité du voisinage. Les murs en pierres de 60 cm d'épaisseur et l'équipement acoustique intérieur y veilleront.

Nous allons faire notre affaire de la circulation et du stationnement à l'intérieur du domaine. Les parkings prévus seront de taille suffisante pour accueillir les invités des manifestations à venir. Nous portons une attention toute particulière au stationnement des personnes à mobilité réduite ou souffrant de tous autres handicaps. Nous tenons à souligner que les voies d'accès ne devront en aucun cas être utilisées pour le stationnement. Ainsi les voies d'accès contournant le gîte de Talvern par le nord et par le sud devront rester intégralement disponibles à la circulation et permettre notamment l'intervention de véhicules de sécurité.

Nous pourrions également travailler avec la collectivité locale pour retravailler l'accès à la route communale au niveau de Talvern. Si un aménagement du carrefour s'avérait nécessaire, nous sommes disposés à mettre le terrain suffisant à disposition.

Afin de préserver la tranquillité du voisinage lors de réceptions, nous prévoyons d'avoir recours, lorsque cela semblera nécessaire à des entreprises spécialisées en sécurité pour éviter tous débordements inopportuns.

A blue ink signature or scribble, consisting of several overlapping loops and lines, located at the bottom left of the page.


C3



Pierre GUILLON
p.guillon@axotis.fr

Wanig PENHOËT
w.penhoet@axotis.fr

Vincent QUENTEL
Docteur en droit
v.quentel@axotis.fr

Madame Nicole JOUEN
Commissaire-enquêteur
Mairie de Landevant
15 rue nationale
56690 LANDEVANT

Larmor-Plage, le 24 septembre 2018

N /Ref. :
GILLOT / COMMUNE DE LANDEVANT

V/Ref. :

Madame le Commissaire-enquêteur,

Je suis le Conseil de monsieur et madame GILLOT, propriétaires d'une parcelle bâtie, cadastrée section E n°450 et 451 à Talvern, sur la Commune de Landévant.

Cette propriété supporte une longère au sein de laquelle mes clients exploitent une activité de chambres et tables d'hôtes, créée en 2003 (inscrite au registre du commerce N° de Siret 448 136 440 000 14 labellisée gîte de France), excellemment référencé sur Internet et vantée pour ses qualités de paix et de tranquillité.

Leur propriété est située immédiatement au Sud d'une autre propriété composée de plusieurs parcelles, dont la parcelle n°E174 sur laquelle est implantée le Château de Lannouan.

Accolée à cette dernière se situe une parcelle n°E449, actuellement classée en zone naturelle.



La Commune de LANDEVANT a récemment lancé une procédure de modification de son PLU visant, notamment, à créer sur les parcelles ci-dessus (E174 et E449) un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), baptisé secteur Nt4 au projet de règlement.

Le projet précise que ce secteur Nt4 se décomposera de deux sous-secteurs :

- Un secteur Nt4a (parcelle n°E174) prévoyant un « *le changement de destination des bâtiments existants et la réalisation des places de stationnement associées* »,
- Un sous-secteur Nt4b (parcelle n°E449) prévoyant « *l'installation mesurées de structures éphémères et saisonnières, dont la hauteur ne pourra excéder 7 m au point le plus haut, sans possibilité de logement ou ni d'hébergement* »

La délibération du Conseil municipal du 7 mars 2018 prescrivant cette modification du PLU enseigne que ce secteur Nt4 est destiné à la « *création d'une zone d'activité et d'hébergement touristique et de loisirs* ».

Elle ajoute que « *Le projet porte sur la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, le développement d'une activité d'hébergement touristique et de loisirs. La création d'un STECAL activité, nouvelle zone NT4 resserrée au plus près du bâtiment existant, dont le règlement écrit autorisera le changement de destination des bâtiments existants et l'installation mesurée des structures démontables nécessaires à l'activité de la zone./ La commune souhaite ainsi favoriser cette activité, enjeu économique pour le territoire* ».

Des informations dont disposent mes clients, il ressort que le château de Lannouan a été racheté et que son nouveau propriétaire entend y développer une activité hôtelière (cf. le changement de destination en secteur Nt4a) et

évènementielle puisque la réalisation d'une structure de 500 m² destinée à accueillir des réceptions (mariages...) est envisagée en secteur Nt4b (cf. la possibilité d'édifier des structures « éphémères et saisonnières »).

Ces éléments, ainsi que les pièces composant le dossier d'enquête publique préalable à la modification du PLU, appellent de leur part les observations suivantes.

I) De manière générale, le projet justifiant la création du STECAL souffre d'imprécisions et d'incohérences.

En premier lieu, le projet passe notamment sous silence le voisinage immédiat du Château de Lannouan.

Il est présenté comme implanté au milieu de 80 hectares, alors que la propriété de mes clients est limitrophe du château et donc directement impacté par le projet qui n'en fait pas mention.

Il existe par ailleurs une propriété habitée, enclavée « Bot Moustoir » à l'intérieur du domaine, comme le montre la photo (p5/31 de la notice de présentation) dont le projet ne fait pas davantage mention.



Le domaine fait 80 hectares mais le projet est resserré au plus proche des bâtiments principaux en limite de propriété avec les chambres d'hôtes de mes clients.

En deuxième lieu, il est question de projet « mesuré » sans que l'on sache sur quels éléments se fonde ce qualificatif.

Le nombre d'hébergement, la taille et le nombre des structures « éphémères et saisonnières », pouvant donner une idée de l'ampleur des événements qui y seront accueillis n'est aucunement détaillé, alors même qu'il est mentionné la possibilité de « rénover l'ensemble des bâtiments du tènement ».

La zone NT4b sur laquelle seront implantées ces structures (elles sont évoquées au pluriel), est très proche de la propriété de mes clients (30 m du mur de leur propriété).

Le projet tel qu'il est présenté est particulièrement vague.

Celui-ci apparaît comme un projet culturel (p 13/31 « création d'un stecal pour la mise en valeur du site du Château de Lannouan ») alors que sa dimension commerciale est incontestable.

Derrière l'objectif d'intérêt général affiché se dissimule un projet prioritairement destiné à servir des intérêts privés.

Sa nature réelle reste donc à définir aux documents d'enquête, de même que ses impacts sur l'environnement qui sont passés sous silence.

La proximité du village habité de Talvern est totalement occultée.

L'impact visuel, notamment des structures « éphémères et saisonnières » - dont on ne sait pour ainsi dire rien - est ignoré car le domaine est présenté comme au milieu de 80 hectares.

Le projet n'évoque à aucun moment l'impact sonore des activités à venir puisque la propriété est présentée comme étant à l'écart de tout. A lire le projet, la propriété de mes clients, le village de Talvern, comme la propriété de Bot Moustoir n'existent pas. Si le château est « un ensemble à forte valeur patrimoniale pour le territoire », le village de Talvern l'est aussi.

Mes clients m'indiquent avoir rencontré les porteurs du projet commercial à l'occasion d'un entretien au cours duquel ils leur ont clairement fait part de leur intention d'y organiser des mariages et autres réceptions de grande envergure destinées à devenir l'activité principale du domaine.

Or la seule mention de l'ampleur du projet ne transparait *a minima* qu'à la lecture d'un courrier relatif à une demande au raccordement au réseau d'assainissement qui mentionne « 55 chambres et une salle de réception pouvant accueillir 500 personnes », ainsi que la taille de la zone NT4a d'au moins un hectare destiné à accueillir un parking de 300 places de stationnement (véhicules particuliers, bus...) !

Concernant l'accès (route de Kerfraval), la visibilité est réduite avec un virage important en sortie, dont le bâtiment de mes clients nuit à la bonne visibilité

provenant de la droite. Un grave accident est survenu devant leur propriété voilà quatre ans ; le conducteur avait raté le virage en question.



Cette route communale est, qui plus est, déjà fortement empruntée par des engins agricoles de grande taille.

Le Domaine de Lannouan, constitué de 80 hectares, gagnerait à définir un autre accès, beaucoup moins impactant pour le voisinage et davantage sécurisé.

En troisième lieu, le projet fait état à plusieurs reprises de « liaisons douces » alors que la propriété est totalement close de murs et grillage car les anciens propriétaires y chassaient. Aucun accès actuel à l'intérieur n'est possible.

Bien que le projet évoque un site accessible par liaisons douces, mes clients m'indiquent que le seul chemin qui longe cette propriété et la leur est privé et en dehors des limites de propriété du domaine de Lannouan.

En définitive, il y a vraiment lieu de s'interroger sur le point de savoir comment la MRAe a pu dispenser ce projet d'évaluation environnementale, sauf à ce que celle-ci n'ait bien entendu pas disposé de l'ensemble des éléments qui auraient été de nature à imposer une telle évaluation

II) Les dispositions propres à la création d'un STECAL prévues par le code de l'urbanisme sont méconnues

Aux termes de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement 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 ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. (...) »

Or en l'espèce, le projet de modification de règlement ne prévoit que les conditions maximales de hauteur (7m au point le plus haut) des structures « éphémères et saisonnières », dont encore une fois on ignore tout.

L'implantation, la densité, ainsi que les autres conditions visées aux 5° et 6° alinéas sont absentes du projet.

Ex : CAA Nantes, 17 juillet 2014, n°12NT01588 :

« 3. Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (...) de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique (...) Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (...) ; que l'article R. 123-9 dudit code dispose que : " (...) Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement (...) " ; que, par délibérations des 22 décembre 2005 et 30 juin 2008, le conseil municipal d'Ancenis a respectivement approuvé la révision simplifiée du plan d'occupation des sols puis sa modification, lesquelles créent un secteur Ndp spécifique coïncidant avec l'enceinte du château, dans lequel les seules utilisations du sol admises, sont : " 1.6.1 Les installations, constructions et aménagements compatibles avec l'intérêt patrimonial du château / 1.6.2 les démolitions, le changement d'affectation, les constructions neuves destinées aux services publics ou

d'intérêt collectif, aux équipements qui y sont liés (...) et les logements de fonction nécessaires à la surveillance, à l'entretien ou à la gestion du site et au fonctionnement de ses structures. » ;

(...)

5. Considérant que l'Association pour la protection et la promotion du château d'Ancenis invoque, par voie d'exception, l'illégalité des délibérations des 22 décembre 2005 et 30 juin 2008 du conseil municipal d'Ancenis approuvant la révision simplifiée du plan d'occupation des sols puis sa modification; qu'il ressort des pièces du dossier, d'une part, que le règlement du secteur NDp créé par ces délibérations ne comporte aucune règle relative à la hauteur et à la densité des constructions autorisées ; que, par suite, ce règlement ne permet pas d'assurer l'insertion de nouveaux bâtiments dans leur environnement en violation des dispositions précitées de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, alors même que, par ailleurs, le classement au titre des monuments historiques de la majeure partie des bâtiments constitutifs du château entraîne pour l'autorité compétente l'obligation de soumettre tout projet de construction dans le secteur NDp à l'accord de l'architecte des bâtiments de France et, le cas échéant, à celui de l'autorité chargée des monuments historiques. »

Ex : CAA Paris, 13 juin 2013, n°12PA05113 :

« 8. Considérant, en quatrième lieu, qu'aux termes des 2° et 3° alinéas de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme applicable en l'espèce : " Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".../ En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent le transfert des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4 ... / En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité limités, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. " ; qu'aux termes de l'article R. 123-9 du même code dans sa rédaction applicable : " Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone " ; qu'il est constant que, contrairement à ce que prévoient les dispositions précitées, la commune a omis de fixer des conditions de densité des constructions autorisées en secteur Nc, et a ainsi commis, comme l'a jugé le tribunal administratif, une erreur de droit ; »

On ajoutera au surplus que si les constructions « saisonnières » sont définies par le code de l'urbanisme (L.432-1), les constructions « éphémères » sont totalement ignorées par le code, de même que par le projet de règlement qui ne les définit pas.

III) La création d'un STECAL apparaît contraire à la Loi littoral

Aux termes de l'article 121-3 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement. »

L'article L.121-8 poursuit :

« L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

Il est constant que le projet de STECAL en cause ne s'inscrit pas en continuité d'un village ou d'une agglomération existante.

Et le fait que des structures démontables y soient autorisées n'empêche pas de les considérer comme des constructions contribuant à l'extension de l'urbanisation au sens des dispositions précitées lesquelles, pour mémoire visent « tous travaux, constructions, (...) aménagements, installations et travaux divers ».

L'avis de la CDPENAF, transmis par courrier du Préfet en date du 18 juin 2018 – courrier joint au dossier d'enquête – était d'ailleurs formulé sous la réserve explicite du respect de la Loi littoral.

Ex : CAA Marseille 20 juin 2017, n°16MA01079 :

« 8. Considérant que les premiers juges, pour annuler la délibération contestée en tant qu'elle approuve la création de ce secteur, ont estimé que la création de celui-ci de taille et de capacité limitées, au sens du 14 ° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme alors en vigueur, dans une zone d'urbanisation diffuse, méconnaissait les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;

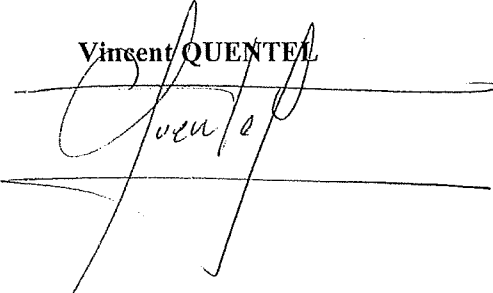
9. Considérant que le règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Tropez dispose que : " La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel. " ; que la zone naturelle de Saint-Tropez comprend, dans le quartier du Font de la Treille, situé au nord-est de la presqu'île de Saint-Tropez, un secteur de taille et de capacité limitée

N7 dans lequel une construction peut être autorisée à condition qu'elle ne porte atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, dans une zone qui n'est pas destinée à accueillir un hameau nouveau intégré à l'environnement ; qu'il ressort du rapport de présentation du plan local d'urbanisme que la création de ce secteur a été recommandée par le commissaire enquêteur à la demande de la SCI du Soleil propriétaire de la parcelle inconstructible sur laquelle ce secteur a été créé ; que ce secteur N7 est composé d'une seule parcelle non boisée de 6 000 m², détaché d'une parcelle d'une superficie de 3,5 ha ; que, dans ce secteur N7, la surface de plancher maximale autorisée est de 300 m² pour une seule construction autorisée, avec une emprise au sol ne pouvant excéder 15 % de la superficie du terrain sans dépasser 600 m² ;

10. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le secteur N7 s'inscrit à l'intérieur d'un vaste espace naturel boisé qui comporte quelques constructions éparses ; qu'il est bordé au nord par la parcelle boisée de 3 ha dont il est issu, vierge de toute construction et qui reste classé en zone naturelle N ; qu'il est bordé à l'ouest et au sud par un espace boisé classé le séparant de quelques villas disséminées sur de vastes parcelles ; qu'il est séparé à l'est par une propriété d'une zone agricole étendue ; qu'en égard à ses caractéristiques et notamment à cet habitat dispersé de type pavillonnaire, cette zone ne peut être regardée comme une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions ; qu'elle est éloignée du centre de Saint-Tropez ; que si ce secteur N7 est situé dans le périmètre administratif du Parc de Saint-Tropez, ce lotissement ne constitue ni une agglomération ni un village existant ni un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de l'article L. 146-4-1 I du code de l'urbanisme ; que, dans ces conditions, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que la création de ce secteur N7 méconnaissait les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; »

En considération de ce qui précèdent, mes clients ont l'honneur de vous demander de réserver un avis défavorable à la création du projet de STECAL baptisé secteur Nt4 au projet de règlement.

Je vous remercie de bien vouloir annexer la présente réclamation de mes clients à vos registres d'enquête et vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Vincent QUENTEL


en
Mes

Anne Barbichon
Conseillère municipale à Landévant (Morbihan)

Mes observations sur le projet de modification n° 1 du PLU
(Zones NT4a et b du Château de Lannouan)
dans le cadre de l'enquête publique du 21/08 au 24/09/2018

Accès au domaine

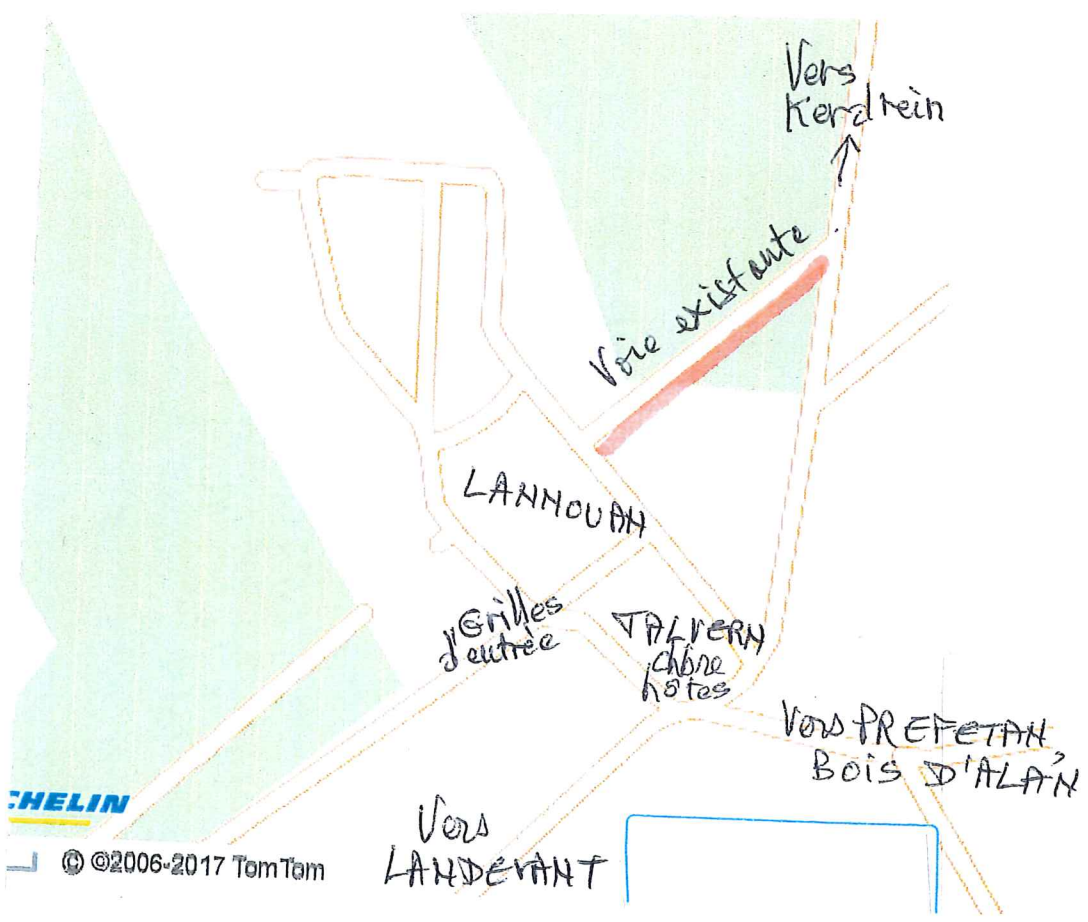
Ma première observation porte sur les accès au domaine. Sauf erreur ou omission, il n'en est pas fait mention explicite dans le projet.

En prévision de l'afflux massif de clients vers le domaine lors de cérémonies ou manifestations (mariages, séminaires, etc.), il est impératif de sécuriser la circulation automobile autour de Talvern sur la voie « Bourg de Landévant / Kerdrein » tant pour ces personnes que pour les usagers habituels de cette voie (riverains proches et lointains).

En effet, un accès de plusieurs dizaines de véhicules par l'actuelle voie menant à Bot Moustoir serait **dangereux** car la visibilité y est très mauvaise dans les deux sens de circulation (venant de Landévant ou y allant) à cause du contournement en curve de cette voie autour d'un bâtiment annexe de la chambre d'hôtes de Talvern.

De la même manière, l'accès des véhicules par les grilles du château présenterait un inconvénient d'engorgement du chemin menant aux chambres d'hôtes de Talvern, perturbant par la même occasion la tranquillité des hôtes, de leurs propriétaires et des proches riverains.

Aussi, les deux accès décrits ci-dessus présentant chacun des inconvénients pour la sécurité et la tranquillité, je préconise un accès un peu plus au Nord sur cette même voie « Bourg de Landévant / Kerdrein » en empruntant sur la gauche, en direction de Kerdrein, **une voie rectiligne existante dans le domaine** et menant directement devant le château et à la future zone destinée aux stationnements dite Nt4a (voir schéma ci-dessous). Cette voie existante pourrait être réhabilitée en « stabilisé ».



Précisions demandées sur l'activité pratique dans les structures légères et démontables prévues

Dans ses structures, s'agira-t-il d'activité de restauration ? De spectacles ? De concerts ? Dans ces deux derniers cas, ces structures étant légères, il est à prévoir que le problème des nuisances sonores se posera d'emblée. Qu'en est-il ?

Préconisation en matière de nuisances sonores

J'aimerais avoir la certitude que l'accès au domaine ne comportera pas de possibilité d'équipement en hélicoptère ou d'usage d'ULM. Merci de me renseigner sur ces points.

Ouverture du domaine au public dans certaines circonstances

Il est à souhaiter que les futurs exploitants du domaine de Lannouan puissent entretenir des liens avec les habitants de la commune et ne réservent pas l'accès du domaine aux seuls consommateurs de prestations hôtelières et de restauration. Pourquoi ne pas accorder aux Landévantais la possibilité, à certaines dates à déterminer, de profiter du parc qui entoure le château, voire à visiter celui-ci dans le cadre des Journées du Patrimoine ? Une idée à méditer et qui créerait du lien.

Landévant, le 24 septembre 2018,

Signé :

Anne Barbichon,

Anne Barbichon

Adresse = 42 rue Nationale -
56690 Landévant

Portable = 07-84-54-72-59