

LANDÉVANT
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
AU PROJET DE MODIFICATION
N° 1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE DE LA
COMMUNE DE
LANDEVANT
RAPPORT ET CONCLUSIONS**

Arrêté du Maire :	27 juillet 2018
Période d'enquête :	21 août au 24 septembre 2018
Référence TA :	E 18000145/35
Commissaire Enquêteur :	Nicole JOUEN

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

Index des abréviations	p.4
Chapitre 1 – Généralités	
1.1 Objet de l'enquête	p.5
1.2 Organisateur de l'enquête	p.5
1.2.1 Maitrise d'ouvrage	p.5
1.2.2 Maitrise d'œuvre	p.5
1.3 Contexte réglementaire	p.6
Chapitre 2 – Projet	
2.1 Composition du dossier	p.6
2.2 Analyse du dossier	p.7
2.2.1 Description	p.7
2.2.2 Modifications projetées	p.7
2.2.3 Incidences sur l'environnement.....	p.9
2.2.4 Compatibilité avec les lois et les documents supra-communaux.....	p.10
2.2.5 Conséquences sur le dossier de PLU.....	p.10
2.3 Avis	p.11
Chapitre 3 - Déroulement de l'enquête	
3.1 Désignation du commissaire enquêteur	p.12
3.2 Arrêté prescrivant l'enquête	p.12
3.3 Publicité de l'enquête	p.12
3.4 Mise à disposition du dossier d'enquête	p.13
3.5 Participation du public	p.14
3.6 Fonctionnement	p.14
3.7 Chronologie Générale	p.15
Chapitre 4 – Examen des observations recueillies	
4.1 Observations recueillies	p.16
4.2 Analyse des observations	p. 16

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

Préambule	p.23
Déroulement et bilan de l'enquête	p.23
Analyse du dossier	p.24
Projet de modification	
Création d'une zone à vocation d'activité et d'hébergement touristique et de loisirs Nt4.....	p.25
Adaptation du règlement graphique pour corriger des erreurs matérielles.....	p.30
Adaptation du règlement sur la notion de limite séparative.....	p.30
Observation hors champ d'enquête publique.....	p.31
CONCLUSIONS MOTIVEES.....	p.31
PIECES JOINTES AU RAPPORT.....	p.34

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

INDEX des ABREVIATIONS

AE	Autorité Environnementale
AQTA	Auray Quiberon Terre Atlantique
CE	Code de l'Environnement
CG56	Conseil Général du Morbihan
CGEDD	Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable
CM	Conseil Municipal
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
CU	Code de l'Urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOG	Document d'Orientations Générales (SCoT)
DP	Domaine Public
DPU	Droit de Préemption Urbain
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espace Boisé Classé
EP	Eaux Pluviales
EU	Eaux Usées
M.E.R.	Mémoire En Réponse
MO	Maître d'Ouvrage
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PC	Permis de Construire
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
PREF56	Préfecture du Morbihan
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
RD	Route Départementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
SAGE	Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
STECAL	Secteur de taille et de capacité limités
TA	Tribunal Administratif
ZH	Zone Humide
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZPS	Zone de protection spéciale - directive oiseaux
ZSC	Zone spéciale de conservation au titre habitat faune flore

Chapitre 1 – Généralités

1.1 Objet de l'enquête

La commune de Landévant est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en juin 2015 qui a fait l'objet d'une modification simplifiée en mars 2016. Aujourd'hui la collectivité souhaite adapter son document d'urbanisme afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt communal et intercommunal en termes de développement économique, touristique et de créations d'emplois. C'est pourquoi, par délibération en date du 7 mars 2018, le conseil municipal entend ajuster le PLU sur les trois points suivants :

- la création d'un STECAL activité pour permettre le développement mesuré d'une activité économique à vocation d'hébergement touristique et de loisirs ;
- l'adaptation du règlement pour tenir compte des erreurs matérielles ;
- la modification de la définition des limites séparatives présente dans les dispositions générales du règlement écrit et de l'article 7 de la zone Ui dudit règlement.

La procédure envisagée satisfait aux conditions de l'article L.153.36 du code de l'urbanisme considérant que 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 nuisances.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable le 18 juin 2018 pour la création d'un STECAL (secteur Nt4a et Nt4b).

Conformément à l'article R.104.28 du Code de l'Urbanisme, la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne a décidé, le 1er juin 2018, que le projet en question était dispensé d'évaluation environnementale.

Il est pertinent de rappeler que « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement, mentionnées par le code de l'environnement ».

L'enquête publique s'est déroulée du 21 août au 24 septembre 2018.

1.2 Organisateur de l'enquête

Monsieur le Maire de Landévant est l'organisateur de l'enquête.

1.2.1 Maitrise d'ouvrage

La procédure de modification du PLU de la commune de Landévant est une opération réalisée sous-maitrise d'ouvrage communale.

1.2.2 Maitrise d'œuvre

Afin d'assurer la mission de maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage s'est entouré des services du bureau d'études :

GEOLITT Etudes et conseils en développement durable des territoires exerçant à Le Relecq-Kerhuon
29480

URBATION Bureau d'Etudes en urbanisme durable implanté à Plougoumen 56400

1.3 Contexte réglementaire

M. le Maire de la commune de Landévant dans son arrêté du 27 juillet 2018 rappelle les textes régissant la mise en œuvre de cette enquête publique.

Parmi ceux-ci, il convient de rappeler en amont : les dernières évolutions législatives, à savoir les lois « Grenelle », « ALUR » ainsi que la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi Macron ». Sans oublier, la loi sur l'eau qui vise à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ainsi que le développement et la protection de la ressource en eau. Sont également cités le droit à l'accès à l'environnement, l'enquête publique, l'action des collectivités en matière d'urbanisme.

J'ai pris note plus précisément des références suivantes :

CODE DE L'URBANISME

- Article L 153.36,153.41,153.43 Champ d'application de la procédure de modification
- Article L.153.40 Champ d'application modification avis personnes publiques

CODE DE L'ENVIRONNEMENT

ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

- Articles L.123-1 à L.123-19 Champ d'application et objet de l'enquête publique.
- Article L.123.6 Champ d'application de l'enquête publique unique
- Articles R.123-1 à R.123-27 Champ d'application de l'enquête publique (réglementation)

Chapitre 2 – Projet

2.1 Composition du dossier

Pièce 1 : Notice de Présentation (31 pages)

Pièce 2 : Note explicative de l'évolution du Projet suite au passage en CDPENAF

Pièce 3 : Evolution du zonage Nt4 et du règlement écrit des zones N (14 pages)

Pièce 4 : Avis des services de l'Etat et des autres personnes associées

- Décision de la MRAe de Bretagne après examen au cas par cas
- DDTM - CDPENAF DU 18 juin 2018
- Conseil Régional de Bretagne du 14 juin 2018
- Conseil Départemental du Morbihan des 11 avril et 11 juillet 2018
- Commune de Nostang du 16 avril 2018
- CCI du Morbihan du 17 avril 2018
- Auray Quiberon Terre Atlantique du 17 août 2018

Pièce 5 : Pièces administratives

- Délibération du conseil municipal en date du 7 mars 2018 décidant de prescrire la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
- Arrêté du Maire en date du 26 mars 2018 décidant d'engager une procédure de modification du PLU.
- Arrêté du Maire en date 27 juillet 2018 prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU.
- Copie des insertions des 31 juillet et 22 août dans le Télégramme
- Copie des insertions des 1 août et 22 août dans Ouest France

- Certificat d'affichage du maire listant les lieux d'affichage

Registre

- Le registre d'enquête comportant 21 feuillets non mobiles cotés et paraphés par mes soins, destinés à recevoir les observations du public

2.2 Analyse du dossier

2.2.1 Description

La commune de Landévant est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 26 juin 2015 et modifié (procédure simplifiée) le 24 mars 2016.

Aujourd'hui, la collectivité souhaite faire évoluer son document afin de rendre possible un projet à vocation économique d'intérêt public. Cette nouvelle procédure comporte également des adaptations « mineures » afin de prendre en compte des erreurs matérielles et intègre de nouvelles dispositions relatives à l'implantation des limites séparatives.

Cette modification n'apporte pas de changement au niveau du PADD et des OAP. Seuls seront modifiés : le rapport de présentation, le règlement écrit et le règlement graphique.

2.2.2 Modifications projetées

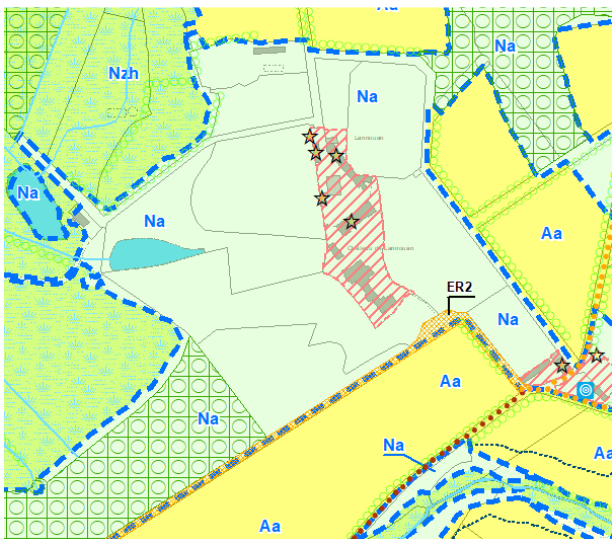
Création d'un secteur à vocation d'activités d'hébergement touristique et de loisirs (STECAL)

Le projet est de mettre en valeur le domaine du château de Lannouan, propriété privée édifée au 17ème siècle et située à proximité du centre bourg. Ce patrimoine naturel et bâti pourrait être destiné au 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 d'améliorer les 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.

SITUATION ACTUELLE



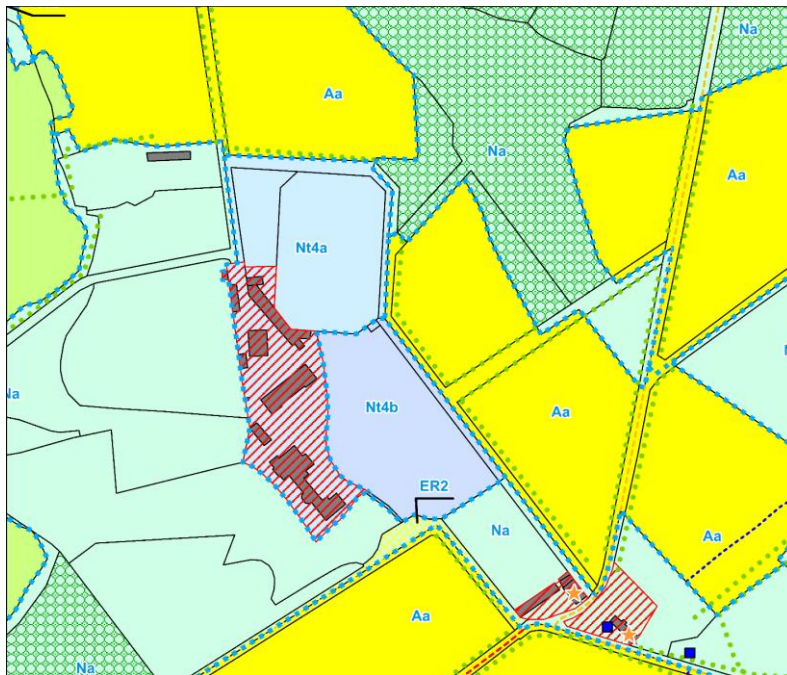
**Règlement graphique du PLU de 2015.
Propriété située en zone NA
5 bâtiments identifiés pouvant
changer de destination**

A noter : 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.

Par ailleurs dans le rapport de présentation de 2015, le domaine de Lannouan est identifié 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. »

PROJET



Zone Nt4a : zone autorisant le changement de destination des bâtiments existants (sans extension) et la réalisation du stationnement.
Zone Nt4b : zone autorisant l'installation de structures éphémères et saisonnières sans possibilité de logement ni d'hébergement.

/// : Secteur soumis à permis de démolir

L'accès se fera via la route de Landévant à Kerfraval, par l'accès existant. Le projet peut être desservi par les réseaux présents sur le site.

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.

Règlement applicable aux zone N : ajustements apportées

- *Chapeau de la zone N* : compléter avec le nouveau secteur :
Nt4 secteur à vocation d'activités d'hébergement touristique et de loisirs (STECAL)

- *Article N.2 alinéa 7*

En secteur Nt4 : Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- En secteur Nt4a : Le changement de destination des bâtiments existants et la réalisation des places de stationnement associées.

-En secteur Nt4b : L'installation mesurée de structures éphémères et saisonnières, dont la hauteur ne pourra excéder 7m au point le plus haut, sans possibilité de logement ni d'hébergement.

- *Article N.12 alinéa supplémentaire*

Dans la zone Nt4, le stationnement devra prendre la forme d'aires non imperméabilisées. Différents procédés de mise en œuvre pourront être retenus : stabilisé, gazon renforcé, dalles à joint enherbé, dalles alvéolées engazonnées, ...

Adaptation du règlement graphique pour corriger les erreurs matérielles

Suite à la numérisation du PLU, quelques erreurs matérielles (de forme et non de fond) ont été relevées 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 et n'engendrant aucune modification de surface. Le règlement graphique est ajusté et les modifications sont signalées par une flèche rouge.

Adaptation du règlement écrit sur la notion de limite séparative

- Définition

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. Elle souhaite donc préciser cette définition.

Nouvelle définition : « 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.

- Implantation – Article 7 de la zone Ui (secteurs Uib, Uib1, Uib2, Uib3 et Uic)

L'article 7 du règlement écrit de la zone Ui traite des limites séparatives latérales sans faire référence aux limites en fond de parcelle.

Les constructions principales et annexes pourront s'implanter :

- sur au plus une des limites séparatives
- 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.

2.2.3 Incidences sur l'environnement

Cette modification n'aura que peu d'impact sur l'environnement et n'aura pas d'incidence sur la préservation du site Natura 2000

- La biodiversité

Le STECAL est créé sur un site classé en zone naturelle dont les possibilités sont très limitées. La préservation et l'entretien des éléments paysagers (bocage, boisements, étang...) existants contribuent au maintien d'éléments naturels facteurs de biodiversité.

- La gestion des eaux

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

Le projet peut fonctionner avec un dispositif d'assainissement non collectif prévu au zonage d'assainissement (compétence Auray Quiberon Terre Atlantique). 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 car elle n'a pas atteint sa capacité.

- Impact agricole

Aucune terre agricole n'est concernée par le projet. Le domaine est entouré de bois et d'éléments bocages susceptibles de réduire l'impact et les nuisances sonores et/ou visuelles pouvant exister.

- Impact patrimonial et paysager

Le projet vise à protéger et préserver les éléments paysagers et patrimoniaux en permettant le changement de destination des bâtiments.

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

- Incidences sur le site Natura 2000

La commune de Landévant est concernée par un site Natura 2000. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) dénommée « Ria d'Étel ». Le projet relatif au château de Lannouan n'est pas situé dans le périmètre de protection des espaces naturels et à plus de 2 km du site Natura 2000.

- Impact sur les déplacements

La problématique des déplacements motorisés et des liaisons douces est importante et a bien été intégrée dans le projet.

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 aires non imperméabilisées avec une obligation de conserver l'harmonie d'ensemble. De plus, le site est également accessible par des liaisons douces dont le développement et la valorisation est prévue dans le document d'urbanisme.

En conclusion, la création de la zone Nt4a n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

2.2.4 Compatibilité avec les lois et les documents supra-communaux

- Compatibilité avec la Loi

Le code de l'urbanisme 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 ; [...] ». C'est pourquoi, une unique STECAL activité Ni est prévu dans le PLU, approuvé en 2015.

Ces 2 zones Nt4a et Nt4b, resserrées au plus près du bâti et à l'espace face au château sont bien délimitées et n'autorisent pas la création de logement et/ou d'hébergement sur la partie non bâtie.

- 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.

En matière de vocation économique, le SCoT entend :

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

Le projet répond à ces objectifs.

2.2.5 Conséquences sur le dossier de PLU

Tableau de surface modifiée

. PLU en vigueur			Modification PLU		
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	2,826	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%

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%
TOTAL NA	17,51	0,78%	TOTAL 1AU	17,51	0,78%
2AU	12,18	0,54%	2AU	12,18	0,54%
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%
TOTAL NC	1016,98	45,08%	TOTAL A	1016,94	45,08%
Na	572,61	25,38%	Na	568,94	25,22%
Nd	4,58	0,20%	Nd	4,58	0,20%
Nds	137,04	6,07%	Nds	137,04	6,07%
Nh1	1,90	0,08%	Nh1	1,90	0,08%
Ni	0,71	0,03%	Ni	0,71	0,03%
Nj	0,11	0,00%	Nj	0,11	0,00%
NL	1,20	0,05%	NL	1,20	0,05%
Nt1	0,35	0,02%	Nt1	0,35	0,02%
Nt2	0,39	0,02%	Nt2	0,39	0,02%
Nt3	8,42	0,37%	Nt3	8,42	0,37%
Nzh	291,94	12,94%	Nzh	291,94	12,94%
			Nt4	3,76	0,16%
Maritime			Maritime		
Nds (mer)	19,34		Nds (mer)	19,34	
TOTAL ND	1019,24	45,18%	TOTAL N	1019,24	45,18%

2.3 Avis

Décision de la MRAe de Bretagne

Par décision du 10 juin 2018, le projet de modification n°1 est dispensé d'évaluation environnementale aux motifs suivants :

Cette modification prévoit essentiellement, la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activité et d'hébergement touristique et de loisirs, et dans une moindre mesure la modification de l'article 7 relatif aux règles des limites séparatives de la zone Ui et l'adaptation du règlement graphique pour prendre en compte les erreurs matérielles ;

Le projet préserve le cadre naturel du site, les volumétries et aspects extérieurs des constructions ;

L'utilisation de structures légères et démontables ainsi que le traitement des surfaces de stationnement non imperméabilisées contribuent à réduire les impacts sur l'environnement ;

Le projet permet la valorisation d'un patrimoine architectural à proximité immédiate du centre bourg avec la mise en œuvre de connexions piétonnes/cyclistes depuis le bourg ;

Le projet est très mesuré et s'inscrit dans un objectif de développement durable et ne semble pas avoir des incidences notables sur l'environnement.

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Favorable en date du 18 juin 2018 pour les secteurs Nt4a et Nt4b

Avis de la Région Bretagne

Sans observation particulière le 14 juin 2018

Avis du Département

Aucune observation, ni remarque particulière en date du 11 juin 2018

Commune de Nostang

Ne souhaite pas être associée à la procédure de modification

CCI du Morbihan

Avis favorable en date du 19 avril 2018

AQTA

Demande le maintien de la rédaction initiale pour l'article 7 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, voire de réduire la distance de 5 m à 3m par courrier en date du 17 août 2018.

Chapitre 3 - Déroulement de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Président du TA de Rennes a nommé le commissaire enquêteur pour conduire cette enquête par décision n° E18000145/ 35 en date du 22 juin 2018.

3.2 Arrêté prescrivant l'enquête

Monsieur le Maire, par arrêté en date du 27 juillet 2018, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique de 35 jours, du mardi 21 août au lundi 24 septembre 2018 à 17 h30 sur la commune de Landévant. L'objet est le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

PARTICIPATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai été associée à la mise en œuvre de cette enquête par la commune notamment lors d'une première réunion préparatoire qui s'est tenue le 12 juillet 2018 en mairie avec la Secrétaire Générale.

Le 3 août 2018, j'ai rencontré Monsieur le Maire et la Secrétaire Générale qui m'ont remis un exemplaire papier du dossier. J'ai donc pu ce jour viser et parapher l'ensemble des pièces dudit dossier. Ensuite, j'ai pu constater sur le terrain les formalités d'affichage en me rendant sur les lieux concernés par cette modification et principalement au Château de Lannouan. Monsieur le Maire m'a accompagné.

3.3 Publicité de l'enquête

PRESSE ECRITE

Publications de l'avis d'enquete dans les journaux d'annonces legales

Un avis au public a été publié à deux reprises dans les journaux suivants :

- Ouest - France Edition du Morbihan les 1 et 22 août 2018
- Le Télégramme Edition du Morbihan les 31 juillet 2018 et 22 août 2018.

AFFICHAGE

L'autorité organisatrice s'est chargée d'apposer sur le territoire communal l'avis d'enquête sur les 24 points considérés comme stratégiques et ce, dès le 2 août 2018. Il s'agit plus précisément des emplacements suivants :

- Mairie (SAS d'entrée)
- Mairie (panneau d'affichage extérieur)
- Giratoire Poulcanir
- Place Georges Cadoudal
- Place de la Poste
- Lieu-dit Locmaria
- Lieu-dit Talvern
- RD 24 route de Kerdrein
- RD 24 Kerzarde Izel
- RD 765 Ste Brigitte
- Rue du Parc des Sports entrée parking salle polyvalente
- RD 33 route de Kervilio
- RD 33 route de Kerverh
- Entrée Parc d'activités de la Gare
- RD33 Mané Craping entrée aire de co-voiturage

Un reportage photo de toutes les implantations précises a été dressé pour être joint au dossier. Toutes ces affiches étaient au format A2 sur fond jaune.

Constat

Je n'ai eu aucune observation écrite ou orale sur la publicité mise en œuvre préalablement à l'enquête.

CONSTAT DE FIN D'ENQUETE

Le maire de Landévant a fourni un certificat attestant que l'avis d'enquête avait été maintenu durant toute la période, soit 15 jours avant l'enquête et jusqu'au dernier jour de celle-ci (le 24 Septembre 2018)

MISE EN LIGNE DE L'AVIS ET DU DOSSIER D'ENQUETE SUR LE SITE

www.landevant.fr : L'avis d'enquête et le dossier sont consultables et téléchargeables à partir du chemin accueil-mairie-plan local d'urbanisme.

3.4 Mise à disposition du dossier d'enquête

Mise à disposition au commissaire enquêteur

Le dossier papier m'a été remis lors de ma visite le 3 août 2018

Mise à disposition du public

Le dossier papier tel qu'il est décrit au chapitre 2.1 a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Landévant.

L'ensemble des pièces de ce dossier a été vérifié et paraphé par mes soins le 3 août 2018. Il est regroupé dans 1 chemise orange à sangle portant en titre « Commune de Landévant – PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1- DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ».

Le contenu de ce dossier, dont la composition est détaillée au dos de la page de couverture, est resté identique pendant toute la durée de l'enquête, comme j'ai pu le constater à chacune de mes permanences.

3.5 Participation du public

Intervention du public

Le public a eu la possibilité d'apporter ses observations, propositions et contre-propositions en les consignnant sur le registre en mairie de Landévant, par voie postale ou par courrier électronique à l'adresse dédiée à cet effet : enquêtopublique.landevant@orange.fr

Avant de consulter le dossier d'enquête, les personnes devaient se présenter à l'accueil de l'hôtel de ville. J'ai demandé à la Secrétaire Générale la possibilité de comptabiliser le nombre de personnes consultant le dossier sans qu'il soit pris note de l'identité de ces personnes. Ainsi, selon les informations que j'ai pu recueillir le public s'est déplacé hors et pendant les permanences de la manière suivante :

Date	Consultation dossier	Permanences		Observations			
		Interventions	Personnes Reçues	Registre	Courrier	Courriel	Orale
21 août	3		4	1			
Hors perm.	10			2		1	
8 septembre	10		11	4		1	3
Hors perm.	4			1	2	1	
24 septembre	5		5	2	2		
TOTAUX	32		20	10	4	3	3

Au total : 32 personnes ont consulté le dossier « papier », 10 observations ont été annotées sur le registre et 4 courriers parvenus en mairie et/ou déposés au commissaire enquêteur lors de la permanence ont été annexés au dossier.

A noter : sur l'adresse 3 courriels également annexé au dossier.

3.6 Fonctionnement

3.6.1 Visites

Je me suis rendue à Landévant les 12 juillet et 3 août 2018 pour repérer la physionomie de la commune d'une part et pour me rendre, en compagnie de Mr le Maire, sur le secteur concerné par cette modification à savoir le domaine de Lannouan.

Suite à la permanence du 8 septembre et compte tenu des observations reçues, je me suis rendue une nouvelle fois sur le terrain le 24 septembre, avant la permanence afin de revoir d'une part l'accès à la propriété et d'autre part constater la proximité des hameaux les plus proches.

3.6.2 Permanences

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal de l'hôtel de ville. Cette salle, au rez de chaussée, était spacieuse et disposait de chaises et tables en nombre suffisant. Les dossiers d'approbation du PLU et de la Révision Simplifiée étaient à la disposition du public.

Les administrés étaient reçus à l'accueil de la mairie.

Le public s'est intéressé à cette modification de PLU particulièrement pour le point 1 relatif au domaine de Lannouan. La participation se décompose comme suit : 32 consultations pendant la durée de l'enquête, 20 personnes reçues par le commissaire enquêteur. Les observations constatées sont les

suivantes : 10 consignées sur le registre, 4 courriers, 3 courriels et 3 questions orales. Il convient de préciser que 3 administrés se sont déplacés pour des sujets ne concernant pas cette modification sans pour autant annoter sur le registre.

J'ai tenu les permanences aux dates suivantes :

Mardi 21 août de 9h à 12h

Samedi 8 septembre de 9h à 12h

Lundi 24 septembre de 14h30 à 17h30.

Particularité

J'ai rencontré Monsieur le Maire lors de chaque permanence pour faire un point sur le déroulé de l'enquête.

Synthèse des observations

La synthèse des observations a été remise le 1 Octobre 2018 à 14h30 à Monsieur le Maire (soit sept jours après la fin de l'enquête). La réponse de la maîtrise d'ouvrage m'a été transmise par courriel le 5 octobre 2018 sans envoi postal.

Remise du rapport

La remise du rapport s'est déroulée le 18 octobre 2018 en mairie de Landevant.

3.7 Chronologie générale

3.7.1 Période préalable à l'enquête

22 juin 2018	Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
12 juillet 2018	Visite de la commune de Landevant Présentation du projet la Secrétaire Générale Organisation de l'enquête
27 juillet 2018	Arrêté du Maire prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
31 juillet et 1 août 2018	Parution du premier avis d'enquête dans les deux journaux d'annonces légales : Le Télégramme, Edition du Morbihan et Ouest France, Edition du Morbihan
3 août 2018	Visite sur place Constat des formalités d'affichage

3.7.2 Pendant l'enquête

21 août 2018	9h - 12h Permanence n°1
22 août 2018	Parution du deuxième avis d'enquête dans les deux journaux d'annonces légales : Le Télégramme, Edition du Finistère et Ouest France, Edition du Finistère
8 septembre 2018	9h - 12 h Permanence n°2
24 septembre 2018	14h - 14h30 Visite sur place pour vérifier les accès du domaine et la proximité des hameaux 14h30 - 17h30 Permanence n°3 17h30 - 18h Clôture du dossier avec Monsieur le Maire et la Secrétaire Générale

3.7.3 Après l'enquête

1 octobre 2018 à 14h30	Remise du PV de synthèse à Mr le Maire et à la Secrétaire Générale
5 octobre 2018	Réception du mémoire de réponse par courriel. Pas d'envoi postal
18 octobre 2018	Remise du rapport, des conclusions et avis à Mr le Maire de Landévant.
19 octobre 2018	Envoi du rapport, des conclusions et avis au T. A

Chapitre 4 – Examen des observations recueillies

4.1 Observations recueillies

Les observations recueillies sont au nombre de 20 au total, soit :

- 10 observations portées au registre
- 4 courriers déposés ou parvenus en mairie
- 3 courriels parvenus à l'adresse dédiée.
- 3 questions orales

Toutes ces observations ont été émises par des particuliers, excepté un courrier (**C 3**) déposé par un cabinet d'avocats intervenant pour le compte d'un particulier (**R 6**) ayant déjà déposé une observation sur le registre.

Toutes les annotations, qui concernent essentiellement la création du STECAL, sont analysées dans la partie qui suit, mais je peux d'ores et déjà en retirer les thèmes principaux.

- les accès au domaine
- les nuisances sonores liées aux activités et à la circulation routière
- l'augmentation du trafic routier
- l'insécurité routière
- le type de manifestation envisagée sur le site
- les prévisions d'accueil pour toutes les activités confondues
- l'aspect éphémère et saisonnier de la structure démontable
- l'emplacement des liaisons douces
- l'équipement du terrain pour hélicoptère
- l'absence d'évaluation environnementale et/ou d'étude de bruit
- l'environnement immédiat du domaine
- l'absence du projet initié par les acquéreurs
- la capacité et la gestion de la Station d'Épuration.

J'ai collationné lesdites observations dans le procès-verbal de synthèse (Pièce annexe n° 3 du présent rapport) avec mes propres interrogations.

4.2 Analyse des observations

Observations sur registre (**R**)

N° observation et date	Déposant	Nature de l'observation
R 1 21/08/18	Mme HERVIO Josiane	Projet de Hangar agricole pour abriter des chevaux : Ce point ne fait pas l'objet de la modification Pas d'observation sur le projet relatif au domaine de Lannouan.
R 2 28/08/2018	Mme KERGUERIS M.F Village de Talvern	Le projet ne tient pas compte des habitations proches et habitants. Le château, ses dépendances et son parc ne sont pas au milieu de 80 hectares (aujourd'hui complètement clos de

Création STECAL		hauts murs et grillages) mais sur le bord du domaine, non loin de la route dite de Kerfraval jouxtant le village de Talvern. La zone NT4b a même une limite mitoyenne avec le jardin de M et Mme GILLOT, « chambres et tables d'hôtes ». Il y a également un gîte dans le village de Kerverh très proche. Nuisances sonores liées à l'activité Proposition : salle de réception dans les dépendances existantes Demande une évaluation environnementale Revoir les accès pour raisons sécuritaires
R 3 Création STECAL	Mr MOALLIC François Mr Le HENANFF Claude Mme Le HENANFF M.T Village Kerzard	Riverains du village Kerzard lhuel demandent une étude environnementale : - préciser construction éphémère en Nt4b - nuisances sonores liées à l'activité - nuisances liées du trafic routier (dangerosité)
R 4 8/09/2018 Création STECAL	Mr DERRIEN Michel Rue de la Prairie	Demande si un héliport permanent ou transitoire est envisagé
R 5 8/09/2018 Création STECAL	Mr COLOMB Mr DUBOIS Hameau Saint Martin	Quels sont les loisirs autorisés et interdits ? Est-il envisagé la réalisation de concerts entraînant des nuisances sonores et trafic routier Les activités peuvent-elles évoluer dans le temps (transfert des Vieilles Charrues) Accès depuis le portail bois est-il envisagé ? et l'allée Neuve une route d'accès au Domaine Tranquillité du voisinage à respecter
R 6 8/09/2018 Création STECAL	Mr et Mme GILLOT Talvern Chambres d'hôtes	Le projet n'est pas intégré dans le site : manque de précision sur l'ampleur du projet Nuisances sonores Problèmes de circulation
R 7 8/09/2018 Création STECAL	Mr et Mme VARET Kerverh Chambres d'hôtes	Favorable au projet qui peut permettre un développement de l'activité sur la commune Demande une réunion d'information une fois le projet arrêté
R 8 21/09/2018 Création STECAL	Mr RENARD Kéranorner	Les acquéreurs ont-ils eu l'assurance de cette modification de PLU Projet privé non joint au dossier, une concertation avec les habitants est nécessaire Nuisances sonores liées à l'activité et au trafic routier Quel est le statut juridique du chemin piéton et quid du développement des liaisons douces Quand et comment seront démontées les structures éphémères Si besoin, qui paiera les travaux d'évolution de la STEP
R 9 24/09/2018 Erreur matérielle	Mr Pascal JEANNIC Kerault	Existence d'une servitude sur terrain « ligne électrique » classé en zone L le long de la route de l'étang. Une ligne électrique existe de l'autre côté Demande le retrait de cette servitude comme déjà demandé lors d'une précédente enquête.

R 10 24/09/2018	Mme Nelly LE GLEHUIR Landévant	Gestion du trafic routier : - règles de circulation lors de réceptions accueillant plus de 50 véhicules - Aménagements routiers à réaliser : financés par qui ? La commune n'a pas compétence pour favoriser un particulier - nuisances sonores pour le voisinage - Les chambres d'hôtes ne relèvent pas de la même classification que l'hôtellerie
Création STECAL		

Observations reçues par courriel (CL)

N° observation et date	Déposant	Nature de l'observation
CL 1 1/09/2018	Mr LEBRUN Alexandre Village Kerzard	Quel est le type de manifestation envisagée sur le site ? Principale inquiétude relative aux nuisances sonores
CL 2 8/09/2018	Mr DAUBERT Alexandre Listoir Conseiller Municipal	Expliciter le terme « installation mesurée de structures légères et démontables » Pourquoi une hauteur maxi de 7 m Accès au château est potentiellement dangereux, la responsabilité incombe-t-elle à la commune ? Nuisances sonores : ont-elles été évaluées et cadrées ?
CL 3 23/09/2018	Mme Evelyne DEBRAY	Qui est propriétaire du domaine : un particulier ou une société anonyme basée à Chypre Le chemin piéton est hors domaine car celui-ci est clos Le projet économique est insuffisamment décrit dans le dossier, il n'est pas d'intérêt public Vérifier l'état et le fonctionnement de la STEP Nuisances sonores : demande une étude sur le bruit induit par l'activité et le trafic routier Projet doit être rendu public avant son acceptation
Création STECAL		

Observation reçue par courrier (C)

N° observation et date	Déposant	Nature de l'observation
C 1 24/09/2018 (4 feuillets)	Mme KERGUERIS Talvern (Voir R 2)	- le dossier aurait dû comporter un plan explicatif du domaine et des zones de promenades - Nt 4 a : parking de taille importante pouvant accueillir en sus des voitures, des bus et une piste d'hélicoptère - Nt 4 b : le type de la structure, les matériaux, la contenance, les périodes ? - Nuisances sonores - Envisager un autre accès. Celui projeté est trop dangereux - Embauche locale très limitée Avis défavorable dans l'attente d'une révision du projet et d'une étude environnementale
C 2 24/09/2018 (2 feuillets)	Mr Mme RAMEL Château de Lannouan	Activité : chambres d'hôtes, gîtes et salle de réception s'intégreront dans l'environnement immédiat et sur le territoire communal
Création STECAL		

Création STECAL		Prise en compte des inquiétudes et/ou attentes des habitants Barnum installé d'avril à octobre Salle de réception dans les constructions existantes (écuries) avec équipements acoustiques Suppression de l'orangerie éphémère de 500m ² Etude de bruit sera réalisée par un acousticien Stationnement à l'intérieur du domaine Mise à disposition de terrain pour l'aménagement éventuel du giratoire au niveau de Talvern Entreprises de sécurité seront sollicitées pour préserver la tranquillité du voisinage
C 3 24/09/2018 (5feuilletts 9pages) Création STECAL	AXOTIS AVOCATS LARMOR-PLAGE (Voir R 6)	Conseil de MR ET Mme Gillot - Des imprécisions et incohérences sur le projet de création de STECAL : ignorance de l'environnement immédiat, impact sonore, impact visuel, ampleur du projet, accès, liaisons douces - le règlement ne prévoit pas l'implantation et la densité de la structure éphémère - La création d'un STECAL ne respecte pas la loi littoral en ce qui concerne l'extension de l'urbanisation Avis défavorable sur le projet
C 4 24/09/2018 (2 feuilletts) Création STECAL	Mme Anne BARBICHON Conseillère municipale	- les accès ne sont pas explicités dans le dossier : sécurité, engorgement, perturbant pour les proches riverains - proposition d'un accès plus au nord existant dans le domaine nécessitant des travaux de réhabilitation en stabilisé - définition précise des activités envisagées - nuisances sonores - équipement en hélicoptère à préciser - ouverture du domaine en direction des habitants (journées du patrimoine)

Observation orale (O)

N° observation et date	Déposant	Nature de l'observation
O 1 08/09/2018 Création STECAL		3 questions : capacité maximale autorisée 50 chambres, 500 personnes en réception, nombre de véhicules maximum ?
O 2 08/09/2018 Création STECAL		Expliciter le caractère éphémère, saisonnier La sécurité des personnes n'est pas détaillée Le projet n'est pas inclus dans l'environnement proche
O 3 08/09/2018 Création STECAL		Précision à apporter sur les liaisons douces : le statut juridique des terrains (voie privée avec servitude de passage)

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Création d'un STECAL

CE 1 : les propriétaires du domaine dans un courrier en date du 24 septembre (C2) apportent au projet des modifications substantielles qui répondent à l'attente du voisinage et des habitants. Ces modifications doivent impérativement être transcrites dans le rapport de présentation et le règlement écrit. Comment ces nouvelles propositions seront-elles traduites dans votre projet de document d'urbanisme à soumettre au conseil municipal ?

CE 2 : les accès au domaine sont insuffisamment décrits dans le dossier soumis à enquête publique. Il est indispensable d'apporter un complément d'information sur cet aspect : plan, règles de circulation, budget si des travaux d'aménagement sont nécessaires, etc...

CE 3 : la liaison douce est hors périmètre du domaine de Lannouan. Quelle est son statut juridique ? Le PADD prévoit dans le cadre de son Plan de Déplacements Doux « *de poursuivre la création de chemins de déplacements doux multi-usages en utilisant le réseau de chemins creux et en réalisant des bouclages. Le dernier objectif est de permettre des interconnexions entre les chemins de déplacements doux urbains avec les circuits de moyenne et grande randonnée* ». Cette liaison (ER 2) fait-elle partie de ce plan de déplacement et comment sera-t-elle incorporée éventuellement à ce plan ?

CE 4 : l'accès d'un patrimoine naturel pour seulement des manifestations privées ne peut être considéré comme d'intérêt public. Le propriétaire envisage-t-il, à très court terme, une ouverture des lieux aux habitants ?

CE 5 : il conviendrait d'apporter des compléments d'information sur ce projet économique et son futur développement. Si l'objectif touristique me semble avéré, le nombre d'emplois créé, à court terme, est évoqué sans pour autant être explicité.

CE 6 : ce projet mérite d'être présenté à la population pour une bonne appropriation. Quelles dispositions la collectivité va-t-elle mettre en œuvre pour répondre à l'attente des administrés ?

CE 7 : L'aménagement envisagé ne paraît pas constituer une extension d'urbanisation au sens de l'article L 121.8 du code de l'urbanisme (loi littoral). Cependant, il serait pertinent de justifier ce point de façon très formelle et de l'intégrer dans le rapport de présentation.

Adaptation du règlement graphique pour corriger les erreurs matérielles

CE 8 : L'observation de Mr Jeannic (R9) me paraît correspondre à une erreur matérielle d'autant que cette remarque a été déjà consignée lors d'une précédente enquête. Il serait opportun de régler cette situation, de l'intégrer dans cette modification, sans attendre une nouvelle procédure.

Adaptation du règlement écrit sur la notion de limite séparative

CE 9 : La communauté de communes ACTA demande le maintien de la rédaction initiale pour l'article 7 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives voire de réduire la distance de 5 m à 3 m. Vous ne vous êtes pas prononcé sur cette proposition dans le cadre de l'enquête. Pouvez-vous me donner votre avis sur cette proposition ?

L'analyse de ces observations ainsi que mes propres commentaires sont développées dans la partie 2 du présent document relatif aux conclusions motivées ainsi que mon avis sur ce projet relatif à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landévant.

Fait à Muzillac, le 18/10/2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'NJouen', is written above a horizontal line.

Nicole JOUEN
Commissaire Enquêteur

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LANDEVANT

PREAMBULE

La commune de Landévant est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en juin 2015 qui a fait l'objet d'une modification simplifiée en mars 2016. Aujourd'hui la collectivité souhaite adapter son document d'urbanisme afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt communal et intercommunal en termes de développement économique, touristique et de créations d'emplois. C'est pourquoi, par délibération en date du 7 mars 2018, le conseil municipal entend ajuster le PLU sur les trois points suivants :

- la création d'un STECAL activité pour permettre le développement mesuré d'une activité économique à vocation d'activité d'hébergement touristique et de loisirs ;
- l'adaptation du règlement pour tenir compte des erreurs matérielles ;
- la modification de la définition des limites séparatives présente dans les dispositions générales du règlement écrit et de l'article 7 de la zone Ui dudit règlement.

La procédure envisagée satisfait aux conditions de l'article L.153.36 du code de l'urbanisme considérant que 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 nuisances.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable le 18 juin 2018 pour la création d'un STECAL (secteur Nt4a et Nt4b).

La Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne a décidé, le 10 juin 2018, que le projet en question était dispensé d'évaluation environnementale considérant que le projet de modification du PLU est très mesuré, s'inscrit dans un objectif de développement durable et ne semble pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

L'enquête s'est effectivement déroulée du 21 août au 24 septembre 2018.

DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE

Le public a pu consulter le dossier dans de très bonnes conditions. La salle attribuée pour la tenue des permanences était bien adaptée : il s'agissait de la salle du conseil municipal. Une petite salle d'accueil à proximité permettait aux administrés d'attendre dans de bonnes conditions. Cette pièce, mise à ma disposition était lumineuse, accessible, fonctionnelle et grandement suffisante pour recevoir le public qui a pu consulter les dossiers (PLU en vigueur), recevoir les informations qu'il souhaitait et formuler ses observations directement, par courrier ou par courriel.

Les formalités d'affichage ont été respectées. Les panneaux placés sur 15 lieux considérés comme stratégiques étaient particulièrement visibles et l'information sur l'enquête a été relayée en annonces légales dans deux quotidiens diffusés dans le département.

L'ensemble du dossier était en outre disponible en téléchargement sur le site internet de la commune de Landévant. Enfin, il était possible d'adresser ses observations par mail.

J'ai rencontré 20 personnes pendant mes 3 permanences : à noter une certaine affluence lors de celle du samedi matin (en milieu d'enquête) et environ 32 personnes ont consulté le dossier en mairie.

Les observations recueillies sont au nombre de 20 au total et se décomposent comme suit :

- 10 observations portées au registre
- 4 courriers déposés ou parvenus en mairie
- 3 courriels parvenus à l'adresse dédiée.
- 3 questions orales

Toutes ces observations ont été émises par des particuliers, excepté un courrier déposé par un cabinet d'avocats intervenant pour le compte d'un particulier ayant déjà déposé une observation sur le registre.

Les annotations exprimées portent essentiellement sur le point 1 du projet de modification à savoir la création d'un STECAL au domaine de Lannouan et abordent les thèmes suivants :

- les accès au domaine
- les nuisances sonores liées aux activités et à la circulation routière
- l'augmentation du trafic routier
- l'insécurité routière
- le type de manifestation envisagée sur le site
- les prévisions d'accueil pour toutes les activités confondues
- l'aspect éphémère et saisonnier de la structure démontable
- l'emplacement des liaisons douces
- l'équipement du terrain pour hélicoptère
- l'absence d'évaluation environnementale et/ou d'étude de bruit
- l'environnement immédiat du domaine
- l'absence du projet initié par les acquéreurs
- la capacité et la gestion de la Station d'Épuration.

Toutes ces observations ont été détaillées dans le rapport. Elles ont été notifiées au responsable du projet à l'issue de l'enquête.

J'ai remis le procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire le lundi 1 octobre en début d'après-midi.

Le mémoire de réponse m'est parvenu par mail le 5/10/2018.

J'ai eu des réponses à toutes les requêtes de compléments d'information formulées au cours de l'enquête.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Cette enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes. La collectivité a permis au public de s'informer et de participer à ce projet de modification du PLU.

La participation a été conséquente et régulière tout au long de l'enquête et toutes les personnes souhaitant s'exprimer ont pu le faire sans aucune limitation.

Le public s'est principalement exprimé sur la création d'un STECAL au domaine de Lannouan en évoquant les éventuelles nuisances engendrées par cette future activité. J'ai relevé 2 avis défavorables ainsi que des demandes d'éclaircissement sur la consistance du projet.

ANALYSE DU DOSSIER

L'énumération des diverses pièces au chapitre 2.1 du présent rapport, atteste du contenu réglementaire exigé pour un projet de modification de PLU. Cependant, comme l'ont exprimé un certain nombre de visiteurs la notice de présentation du projet (pièce 1 du dossier d'enquête) est nettement insuffisante. Ce document aurait dû comporter de façon plus précise : la description du projet, l'accès de véhicules (plan), la description des éventuelles nuisances et l'intégration du projet dans l'environnement immédiat. Certaines données sont apportées par la collectivité lors du mémoire de réponse mais j'estime que tous ces éléments auraient dû être relatés et détaillés dans le dossier mis à enquête publique.

Enfin, il est tout à fait regrettable que les capacités d'accueil chiffrés du projet apparaissent en fin de dossier (en annexe 7) dans un courrier de réponse au maire émanant de la communauté de communes.

Observations du public : le projet ne s'inscrit pas dans l'environnement proche et est très imprécis.

7 interventions : R2 Mme Kergueris ; R6 Mr et Mme Gillot ; R8 Mr Renard ; CL3 Mme Debray ; C1 Mme Kergueris, C3 Axotis Avocats, C4 Mme Barbichon.

La décision motivée de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale dispensant de l'évaluation environnementale après examen au cas par cas était bien présente dans le dossier.

Observations du public : le projet nécessitait une étude environnementale

4 interventions : R2/C1 Mme Kergueris ; R3 Mr Moallic et Mr Mme Le Henanff ; R6 Mr Mme Gillot.

Réponse de la collectivité

La commune a respecté le formalisme adapté et soumis son projet de modification de Plan Local d'Urbanisme à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) dans le cadre de la demande d'évaluation environnementale au cas par cas. Par décision n°2018-005921 du 1 juin 2018, la MRAe nous a indiqué qu'elle dispensait la modification de notre PLU d'évaluation environnementale. La Commune prend acte de cette décision qu'il ne lui appartient pas de commenter.

Commentaire du commissaire enquêteur

Toutes les pièces essentielles et listées dans le chapitre 2.1 du présent rapport étaient dans le dossier mis à disposition du public comme j'ai pu le vérifier à chacune de mes permanences. La notice de présentation aurait dû être beaucoup plus détaillée et comprendre tous les éléments chiffrés du projet touristique envisagé par les acquéreurs du domaine de Lannouan. Je constate également un manque de plan qui auraient pu illustrés les accès extérieurs du domaine ainsi que la circulation envisagée à l'intérieur même de la propriété. Au vu des mes échanges avec les visiteurs, ils regrettent vivement le manque d'étude de bruit jointe au dossier (nuisances sonores liées au trafic routier et à l'activité) et de fait il y a eu confusion avec une demande d'étude environnementale. Je pense qu'un dossier précis, juste et d'une transparence totale aurait reçu l'assentiment de la majorité des participants à l'enquête publique et répondu aux inquiétudes organisées par certains opposants au projet.

PROJET DE MODIFICATION DU PLU

1. CREATION D'UNE ZONE A VOCATION D'ACTIVITE ET D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE ET DE LOISIRS Nt 4

Description du projet

Ce secteur d'une superficie de 80 ha se situe à proximité du centre-ville. Il s'agit d'une propriété privée composée d'un château, d'un ensemble bâti, de cheminements, d'un étang et de terres en grande partie arborée.

Le site est actuellement classé en zone naturelle avec identification au règlement graphique de 5 bâtiments pouvant changer de destination.

Le projet consiste à la création de 2 zones Nt 4a et Nt 4b :

- Nt 4a resserrée autour des bâtiments existants (changement de destination autorisé sans extension) et intégrant l'emprise nécessaire au stationnement nécessaire à l'activité
- Nt 4b installation de structures éphémères et saisonnières sans possibilité de logement ni d'hébergement.

Ce projet de STECAL, élément majeur du projet de modification du PLU a donné lieu à la majorité des observations enregistrées pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations du public

C'est en premier lieu la description du projet et donc sa justification qui est jugé insuffisante par plusieurs intervenants eu égard aux nuisances sonores engendrées par l'activité projetée.

Ils demandent donc des précisions sur la nature du projet et sur toutes les activités organisées dans le domaine à court et moyen terme et les mesures prises pour respecter la tranquillité du voisinage. **(R2 / R6 / C1 village de Talvern ; R3/CL1 /CL 3 riverains du village Kerzard ; R5 hameau Saint Martin ; R8 Kérantorner ; R 10 Bourg ; CL 2 Listoir ; C3 Axotis Avocats ; C4 Conseillère Municipale)**

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune n'a pas jugé opportun de répondre à ces observations considérant la contre-proposition faite par les propriétaires du domaine au cours de l'enquête publique. J'ai bien noté que le changement de bureau d'études pendant la phase de préparation n'avait semble-t-il pas permis la réalisation d'un dossier performant.

Nouvelle proposition des propriétaires

Au cours de l'enquête publique, les propriétaires du domaine de Lannouan **(C2/Château de Lannouan)** afin de répondre aux inquiétudes des habitants proposent de modifier leur projet comme suit :

- salle de réception dans les constructions existantes avec équipements acoustiques intérieurs
- suppression de l'orangerie éphémère de 500m²
- stationnement à l'intérieur du domaine
- installation d'un barnum, en toile souple, d'avril à octobre de chaque année pour répondre aux épisodes pluvieux
- étude de l'impact acoustique dans le voisinage immédiat.

J'ai interrogé la commune **(CE1)** afin de connaître sa position sur ces nouvelles dispositions et comment elles seraient traduites dans le futur document d'urbanisme.

Réponse de la commune

L'article 2 du règlement de la zone Nt4b précisera qu'est autorisée l'installation mesurée de structures éphémères et saisonnières de type barnum, dont la hauteur ne pourra excéder 6m, sans possibilité de logement ni d'hébergement, pour une durée maximale de 7 mois par an.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'évolution de ce projet, suite aux propositions du propriétaire du château de Lannouan, est très satisfaisant. En effet, sans remettre en cause la vocation touristique de cette zone, les nouvelles dispositions tiennent compte des inquiétudes du voisinage immédiat. Les ambiances sonores seront maîtrisées et la promesse de réaliser des mesures est le gage du respect de la tranquillité publique.

*Je relève que la commune s'est engagée à modifier l'article 2 du règlement de la zone Nt 4b pour : Autoriser une installation de type barnum d'une hauteur maximum de 6 m et ce pour une durée de 7 mois par an. Cet engagement devra être respecté et fera donc l'objet d'une **réserve** à mes conclusions.*

Les accès et la circulation

L'accès au domaine se fera via la route de Landévant à Kerfraval, par la voirie existante. Le projet, tel que défini dans le dossier ne prévoit aucun aménagement en cas de trafic important.

Ce point a soulevé de nombreuses interventions de la part du public :

- dangerosité du carrefour **(R2 Talvern ; R3 Kerzard ; C4 Conseillère Municipale)**
- nuisances sonores liées au trafic routier **(R3/CL1 Kerzard ; R5 Hameau Saint Martin ; R6/C1 Talvern ; R8 Kérantorner ; R10 Bourg ; CL2 Listoir ; C3 Axotis Avocats ; C4 Conseillère Municipale)**
- circulation des véhicules **(R6 Talvern ; R10 Bourg)**
- création d'un nouvel accès **(C1 Talvern, C4 Conseillère Municipale)**

J'ai moi-même sollicité la collectivité sur ce point (**CE2**) en demandant un complément d'information sur ce point : plan détaillé, règles de circulation, travaux d'aménagement, budget ?

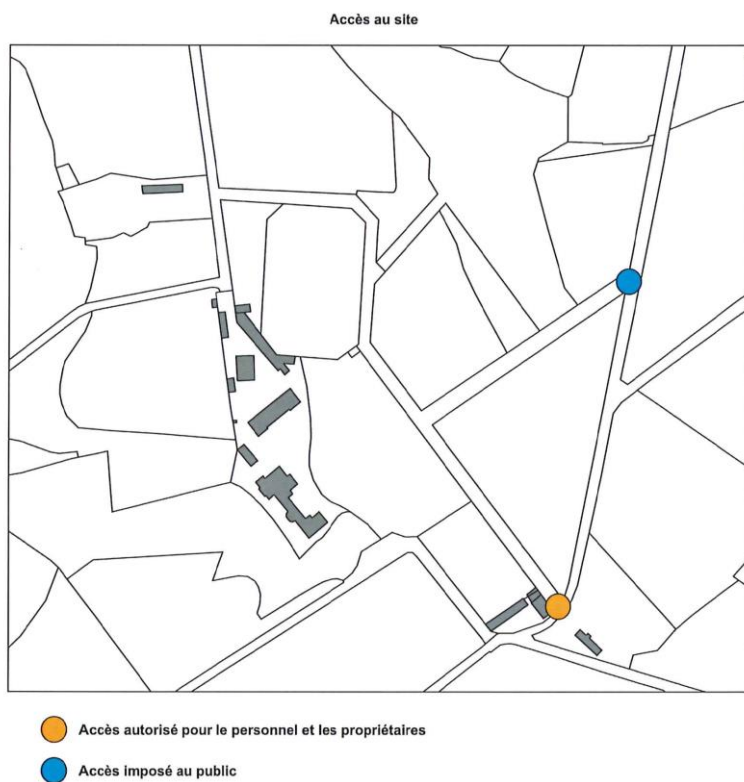
Réponse de la commune

Pour mémoire, l'article 3 du règlement écrit de la zone N précise que les dimensions, formes, caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Aussi la commune souhaite que les accès aux sites soient organisés de la manière suivante :

- Accès possible du personnel, des hôtes des chambres d'hôtes et des propriétaires inchangé, par l'accès existant à hauteur de Talvern.

- Accès du public (dans le cadre des manifestations, évènements, séminaires, ...) par un accès créé plus au Nord à hauteur du chemin existant. L'accès à ce chemin, situé au milieu d'une longue ligne droite offrant une bonne visibilité, satisfait aux conditions de sécurité nécessaires à la desserte de la zone.

De plus, la signalétique adaptée pour sécuriser le nouvel accès sera mise en place par la commune



Commentaire du commissaire enquêteur

*La nouvelle organisation des accès proposée par la collectivité dans son mémoire de réponse convient aux attentes des riverains et/ou habitants. Une signalétique adaptée, mise en place par la commune permettra de faciliter la circulation et de rendre plus sûr l'usage de la route. Le rond-point au lieu-dit Talvern, jugé comme dangereux par les riverains, ne devrait pas générer un trafic supplémentaire trop important et semble donc tout à fait acceptable. J'ai bien noté l'engagement de la commune de modifier le rapport de présentation du PLU modifié en conséquence. Ce point devra être respecté et fera donc l'objet d'une **réserve** dans mon avis final.*

*Le financement de la nouvelle voie, à créer, n'est pas évoqué dans la réponse du maire. Il me semble opportun de solliciter le porteur de projet du domaine de Lannouan afin qu'il participe à la réalisation de ce nouvel accès afin de ne pas léser les contribuables landévantais. Ce point fera l'objet d'une **recommandation**.*

La liaison douce

La modification de zonage est en partie justifiée dans le dossier soumis à enquête publique, pour assurer la valorisation du site par l'encouragement des connexions piétonnes/cyclistes depuis le bourg. Ce point a été contesté par 6 intervenants (**R2 /C1 Talvern ; R8 Kérantorner ; CL3 Bourg ; C3 Axotis Avocats ; O3**) car la liaison douce est hors périmètre du domaine d'une part et l'emprise de ce chemin appartient à plusieurs particuliers privés d'autre part.

J'ai demandé, dans mon procès-verbal de synthèse (**CE 3**) l'utilité de mettre en évidence cet aspect dans la notice explicative si ce n'est que la mise en place d'un Plan de Déplacement Doux au sein du territoire.

Réponse de la commune

L'emplacement réservé n°2 figurait déjà dans le PLU approuvé par révision du 26 juin 2015. La présente modification du PLU ne remet pas en cause ce projet ni la réalité de cette voie douce.

Commentaire du commissaire enquêteur

J'estime que cette donnée n'apporte aucune justification au projet et que de fait il n'était pas opportun dans faire état dans le dossier.

Le projet économique d'intérêt public

La commune considère que le projet représente pour le territoire communal un enjeu économique, porteuse d'emplois et d'intérêt public.

Deux intervenants (**R8 Kérantorner ; CL3 Bourg**) s'interrogent sur la vocation d'intérêt général des activités de mariage et/ou de séminaires. Une personne (**R7 Kerverh**) se déclare tout à fait favorable au projet qui peut permettre un développement d'activité sur la commune et enfin une conseillère municipale (**C4**) propose l'ouverture du domaine aux habitants lors des journées du patrimoine.

J'ai relayé ces demandes (**CE4, CE5**) auprès de l'autorité territoriale considérant que les activités proposées se rapprochaient plus du concept « utilité sociale » et que la création de nouveaux emplois n'était pas avérée.

Réponse de la commune

L'utilité ou l'intérêt public s'apprécie à l'échelle globale du projet. Ainsi, celui-ci permet la sauvegarde et la restauration du château de Lannouan, patrimoine remarquable de la commune. Il permet le développement économique du territoire et améliore la notoriété de la commune : progression attendue du dynamisme touristique. Ce projet aura des répercussions positives sur d'autres activités économiques installées sur le territoire communal. Si le PLU ne peut imposer une ouverture du site à tout public en tout moment de l'année, les propriétaires envisagent de permettre l'accès au domaine dans le cadre d'événement ciblés : expositions, portes-ouvertes... Sans qu'il ne soit possible de quantifier avec exactitude le nombre d'emplois induits par le projet, les précisions suivantes peuvent être apportées avec des emplois directs (gardiennage, entretien du domaine) et les emplois indirects (travaux d'aménagement et de rénovation des bâtiments, personnel des prestataires intervenant sur le site). A plus long terme, le développement de l'activité d'hébergement sur place (qui bénéficie de la modification du PLU) permettra de générer des emplois dans la branche hôtellerie. L'échéance dépend de la montée en puissance du projet.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce projet devrait contribuer au rayonnement de la commune et être source à priori de créations d'emplois à moyen terme. La commune est compétente pour soutenir un programme ayant des retombées sur son territoire même s'il n'est pas totalement d'intérêt public. La restauration du château est un élément majeur pour le porteur de projet, aussi il me semble indispensable que les habitants puissent profiter de ce lieu considéré comme remarquable. C'est pourquoi je soutiens la proposition de favoriser l'ouverture du domaine lors des journées du patrimoine.

La compatibilité avec la loi « littoral »

Landévant commune littorale se situe au bout de la Ria d'Étel. La notice explicative ne rappelle pas les règles de compatibilité du projet de modification du PLU avec la loi « littoral ».

Ainsi, le cabinet Axotis Avocats (**C3**) estime que la création du STECAL ne respecte pas la loi et en particulier l'article L 121.8 du code de l'urbanisme relatif à l'extension de l'urbanisation.

J'ai donc interrogé la collectivité (**CE7**) sur l'application formelle de cet article dans le document relatif à la modification du PLU.

Dans son mémoire de réponse, la collectivité me précise : « L'Etat permet la définition de STECAL à but économique et/ou touristique dans les communes littorales. Le projet consistant en une restauration des bâtiments, sans extension, et en l'aménagement de ses abords, il ne saurait être regardé comme constituant une extension d'urbanisation. Dès lors le projet n'est pas illégal en application de la loi Littoral. Cette justification sera précisée dans le rapport de présentation du PLU modifié ».

Commentaire du commissaire enquêteur

*Les dispositions énoncées dans le projet de règlement de la zone N sont précises et conformes à l'application de la loi à savoir le stationnement devra prendre la forme d'aires non imperméabilisées et aucune possibilité de logement ni d'hébergement en secteur Nt 4b. Je relève l'engagement de la commune de le notifier dans le rapport de présentation. Cette justification devra être respectée et fera donc l'objet d'une **réserve** dans mon avis final.*

L'information au public

Il semblerait que les riverains et habitants aient eu connaissance de ce projet au moment de l'enquête publique, la commune n'ayant pas jugé opportun d'organiser une information en amont.

Trois participants (**R7 Kerverh ; R8 Kéranorner ; CL3 Bourg**) souhaitent que le projet définitif soit rendu public avant son acceptation.

J'ai appuyé cette demande (**CE6**) auprès de la commune considérant qu'il était nécessaire de présenter à la population les changements intervenant sur le territoire communal.

Réponse de la collectivité

L'enquête publique est le moment privilégié de présentation d'un projet à la population. Le code de l'urbanisme n'impose pas de concertation dans le cadre des modifications de PLU. En l'espèce la commune accompagne le projet, mais ne le porte pas, car il ne s'agit pas d'un projet public, bien que présentant un intérêt public. Seul le propriétaire pourrait décider d'en faire la présentation. Mais cette éventuelle présentation est sans incidence ni lien direct avec la modification du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Les explications de la commune sont certes conformes à la réglementation en vigueur mais je pense que dans certaines situations il est pertinent d'être encore plus légaliste. La commune a tout intérêt que la population s'approprie ce projet d'autant qu'il a évolué pendant l'enquête en tenant compte des nuisances formulées. C'est pourquoi j'estime que la commune devrait répondre favorablement à cette sollicitation. Ce point fera l'objet d'une **recommandation**.*

La gestion des eaux usées

Le secteur où se situe le domaine de Lannouan est classé en zonage d'assainissement non collectif au PLU. Les propriétaires ont interrogé ACQTA, compétent en la matière, sur la possibilité d'un raccordement au réseau collectif.

La réponse de la communauté de communes (annexe 7) semble avoir inquiété deux visiteurs (**R8 Kéranorner ; CL3 Bourg**)

La commune a souhaité apporter un complément d'information très détaillé sur ce sujet :

Deux options s'offrent au porteur de projet.

- La première consiste à un raccordement du château au réseau public d'assainissement collectif bordant le domaine à l'Ouest en limite de propriété, la station d'épuration de la commune étant suffisamment dimensionnée pour y faire face. Le prolongement du réseau au sein du domaine et le coût de raccordement seraient aux frais des porteurs de projet. Si cette solution était retenue, le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune serait modifié en conséquence.
- La seconde consiste en une solution d'assainissement autonome, un dispositif évolutif pouvant être mis en œuvre pour accompagner le développement du site.

La décision de mise en œuvre de l'une ou l'autre de ses solutions est à la discrétion des propriétaires.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette réponse répond parfaitement aux incertitudes émises par certains intervenants lors de l'enquête. Ce point n'appelle aucune observation de ma part.

Autre observation

2 personnes (**R4 ; C4**) demandent si la création d'un hélicoptère est envisagée.

Le règlement écrit de la zone Nt4 n'autorise pas la réalisation d'un hélicoptère précise la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce point n'appelle pas de remarque supplémentaire la réponse étant suffisamment évidente.

2. ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE POUR CORRIGER LES ERREURS MATERIELLES

Ce point concerne la prise en compte d'erreurs matérielles (de formes et non de fond) comme des zones sans nom, des étiquettes mal positionnées.

Le règlement graphique est ajusté et les modifications sont signalées par une flèche rouge.

Observation du public

R9 Mr Jeannic Kerault : demande le retrait d'une servitude « ligne électrique » sur son terrain car il s'agit d'une erreur.

Réponse de la commune

La Commune est consciente de l'erreur manifeste signalée par M. JEANNIC dans le plan des servitudes. La procédure d'urbanisme consacrée pour l'évolution du plan des servitudes est la mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme (article L153-60 du code de l'urbanisme). Cette erreur manifeste doit être reconnue par l'Etat pour pouvoir être corrigée. En l'espèce, cette correction nécessaire du plan des servitudes, et non du plan de zonage, n'étant pas listée dans les objets de l'arrêté ayant prescrit la modification du PLU, elle ne peut être intégrée en cours de route à la présente modification.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse. Cette demande ayant déjà été exprimée, je suggère à la commune de procéder à une mise à jour du PLU dans les meilleurs délais.

3. ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT SUR LA NOTION DE LIMITE SEPARATIVE

Le projet de modification prévoit de modifier la définition des limites séparatives dans les dispositions générales et l'article 7 de la zone Ui afin de renforcer la sécurité juridique et favoriser la densification des parcs d'activités.

Observation d'ACQTA

Par courrier en date du 17 août 2018, la communauté de communes demande le maintien de la rédaction de l'article 7 de la zone Ui considérant la modification apportée à la définition des limites séparatives.

La collectivité n'ayant pas répondu à cette demande, j'ai demandé dans le cadre du procès-verbal de synthèse la position communale (**CE 9**).

Réponse de la commune

La Commune maintient la nouvelle définition des limites séparatives présentée dans cette modification du PLU, et non remise en cause par AQTA. Dès lors, et conformément à l'avis d'AQTA, il n'est plus nécessaire de retirer la mention « latérale » à l'article Ui7 du règlement écrit. La Commune procédera donc à cette correction et décide également d'intégrer la proposition d'AQTA de réduire de 5m à 3m le recul vis-à-vis des limites séparatives en zone Ui.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette modification, qui n'a pas fait l'objet d'observation dans le cadre de l'enquête, permet l'amélioration de la rédaction du PLU tout en maintenant la densification des parcelles classées en zone Ui.

4. OBSERVATION HORS CHAMP D'ENQUETE PUBLIQUE

Une habitante a formulé une observation (**R1 Mme Hervio**) qui ne concerne pas les modifications envisagées dans le cadre de cette enquête. Il s'agit d'un projet de hangar agricole, pour abriter des chevaux, non autorisés dans le secteur concerné.

Ce point n'appelle pas de commentaire de ma part.

CONCLUSIONS MOTIVEES

Mes conclusions ont été établies après avoir pris en considération :

- Les éléments du dossier ainsi que les compléments apportés par le maître d'ouvrage.
- Les observations du public.
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.
- Les engagements du porteur de projet et de la commune
- Les commentaires rédigés ci-dessus

L'enquête a été correctement organisée et toutes les conditions étaient réunies afin que le public puisse s'exprimer correctement, tant physiquement que par voie informatique.

La création d'une zone à vocation d'activité et d'hébergement touristique et de loisirs Nt 4, sur le territoire de Landévant, permettra la protection du domaine de Lannouan et contribuera à renforcer la qualité paysagère, environnementale et patrimoniale de ce site.

Le concept qui associe l'aménagement d'un centre événementiel, la création d'une structure d'hébergement touristique et la restauration d'un patrimoine bâti de qualité, certes pas très original, devraient générer, à moyen terme des retombées économiques tant en termes de ressources financières qu'en terme de créations d'emplois directs, indirects et/ou induits.

Les engagements pris par le porteur de projet, pour tenir compte des observations du public, de :

- supprimer l'orangerie éphémère de 500m² sur la zone Nt 4b,
- réaliser la salle de réception dans les constructions existantes avec les équipements acoustiques indispensables,
- installer un barnum « souple » d'avril à octobre chaque année,

Est une réponse pertinente aux **préoccupations légitimes** des riverains concernant les nuisances sonores induites par les activités organisées sur le domaine.

Les engagements pris par la commune de modifier les abords en aménageant deux accès : un pour les hôtes et les propriétaires et l'autre pour le public est d'une part un gage de sécurité pour tous les utilisateurs, et d'autre part une optimisation de la gestion du trafic routier.

Les évolutions du projet conduisent à répondre aux enjeux de santé publique en réduisant les nuisances sonores et aux attentes des habitants en matière sécuritaire. C'est pourquoi, j'attire l'attention de la collectivité sur la pertinence d'organiser une information orale ou écrite en direction de la population afin que celle-ci s'approprie le nouveau projet.

Cet aménagement ne constitue pas une extension d'urbanisation au sens de l'article L 121.8 du code de l'urbanisme puisque l'aire de stationnement sera engazonnée et le règlement de la zone Nt 4b n'autorise pas la création de logement ni d'hébergement. Ce projet est donc compatible avec la loi littoral. Cependant, comme ce point n'a pas été suffisamment traité dans le dossier soumis à enquête publique, la commune doit apporter des informations complémentaires dans le rapport de présentation.

L'emplacement réservé N°2 « liaison douce » hors périmètre du domaine de Lannouan a suscité beaucoup de questionnements de la part du public et n'a pas vocation à être mentionné dans ce projet de modification. A mon avis, il ne présente aucun intérêt à être cité.

La station d'épuration communale de Landévant est suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents nécessaires générés par la nouvelle activité du domaine de Lannouan si le propriétaire fait le choix de raccorder son immeuble à l'assainissement collectif.

Les erreurs matérielles au document graphiques sont bien détaillées et explicites, elles ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement du document. Il conviendrait que la commune prenne les dispositions dès que possible pour supprimer l'erreur matérielle relevée dans le plan des servitudes.

L'adaptation du règlement écrit sur la notion de limites séparatives et l'évolution de l'article 7 de la zone Ui est une garantie juridique dans l'instruction et le traitement des autorisations des sols. La densification des zones d'activités permet une véritable économie de l'espace et une insertion au tissu urbain existant. Ces nouvelles règles écrites devraient faciliter l'installation des entreprises.

Au vu de ce qui précède, je constate que les avantages l'emportent sur les inconvénients.

Le maître d'ouvrage a répondu aux observations du public dans son mémoire de réponse. Les éléments complémentaires transmis m'ont permis de détailler mes conclusions ainsi que mes visites sur le terrain.

L'ensemble de ces considérations m'amène à formuler un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landévant assorti **des réserves et recommandations suivantes** :

Réserves


- Modification de l'article 2 du règlement de la zone Nt 4b avec les précisions suivantes : structures éphémères et saisonnières de type barnum, d'une hauteur maximale de 6 mètres et pour une durée de 7 mois par an.

- Création deux accès : un pour les hôtes et propriétaires et un pour le grand public
- Justification dans le rapport de présentation de la compatibilité du projet avec la loi littoral.

Recommandation

- Solliciter le porteur de projet pour financer le nouvel accès
- Présentation – écrite ou orale - du projet à la population
- Prise en compte de mes appréciations individuelles portées sur les observations recueillies pendant l'enquête.

Fait à Muzillac, le 18 octobre 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicole Jouen', is written above a horizontal line.

Nicole JOUEN
Commissaire enquêteur

Pièces jointes au rapport

1. Décision du Tribunal Administratif de Rennes
2. Arrêté d'organisation
3. Affichage
3. Procès-verbal des observations
4. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Soit 16 pages