

Commune de Landivisiau



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Pièces de procédure

| | Prescrite le : | Approuvée le : |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Révision générale | 12/12/2008 | 24/03/2017 |
| Révision allégée n°1 | 08/11/2018 | 13/12/2019 |
| Modification n°1 | 04/02/2021 | 16/12/2021 |

Département du Finistère
Arrondissement de Morlaix
Canton de Landivisiau
Commune de Landivisiau

Arrêté n° 2021/29
portant modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

LE MAIRE,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L.153-44 et R. 153-20 à R. 153-22 ;

VU le Code de l'Environnement ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération n° 2017/224 en date du 24 mars 2017 approuvant le P.L.U. de la commune rendu exécutoire le 30 mars 2017 ;

VU la délibération n° 2019/613 en date du 13 décembre 2019 approuvant la révision allégée n° 1 du P.L.U. au titre des dispositions de l'article L.153-35 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération n° 2020/613 en date du 17 décembre 2020 portant sur le lancement de la procédure de modification n° 1 du P.L.U. ;

CONSIDERANT que le P.L.U. approuvé nécessite des ajustements détaillés à l'article 2 du présent arrêté ;

CONSIDERANT que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDERANT que le projet de cette modification entre dans le cadre de la modification de droit commun définie aux articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil municipal ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : en application des dispositions des articles L. 153-37 à L.153-44 du code de l'urbanisme, le présent arrêté engage la procédure de modification n° 1 du P.L.U. de la commune de Landivisiau.

Article 2 : cette procédure de modification porte sur :

- une réduction des marges de recul des constructions par rapport à toutes routes, voies et chemins publics et privés existants et futurs à l'exception des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autoroutes classées à grande circulation,
- l'autorisation des affouillements et des exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie en zone agricole (A),
- des modifications mineures de zonages afin de valoriser et moderniser le tissu urbain pour respecter les objectifs de maîtrise de l'utilisation des sols et de la consommation des espaces :

| <i>Secteur de ville</i> | <i>Zonage d'origine</i> | <i>Zonage projeté</i> |
|--|---|---|
| Cœur de ville secteur Bad Sooden-Allendorf | UL (zone à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif - sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociaux et médico-socials...) | Uha (zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu correspondant au centre-ville) |
| Secteur de Kervanous – Boulevard de la République | Ui2 (zone urbaine à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier) | 1AUhb (zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement dense) |

Article 3 : conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 1 du P.L.U. sera notifié au Préfet, aux services de l'Etat, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (M.R.A.E.) et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, pour avis, avant enquête publique.

Article 4 : il sera procédé à une enquête publique sur le dossier comprenant le projet de modification du P.L.U., l'exposé et la justification des motifs ainsi que les avis du Préfet, des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité Environnementale consultée.

Article 5 : à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil municipal.

Article 6 : conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois et sera publié sur le site internet de la commune (www.landivisiau.bzh). Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans des journaux diffusés dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Article 7 : les informations relatives à cet arrêté peuvent être demandées à la mairie de Landivisiau auprès de Monsieur Jean-Luc MICHEL, Adjoint au Maire chargé du « Commerce et artisanat - Urbanisme réglementaire » et Monsieur Yvan MORRY, Adjoint au Maire chargé de l'« Economie - Projets urbains - Foncier » sur prise de rendez-vous (landivisiau@ville-landivisiau.fr).

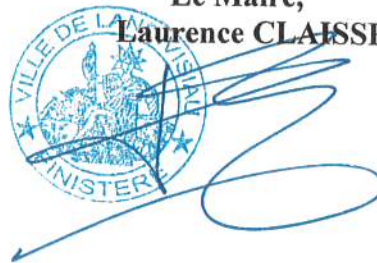
Article 8 : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 9 : le Directeur Général des Services est chargé de l'application du présent arrêté.

A Landivisiau, le 4 février 2021

Le Maire,

Laurence CLAISSE



Certifié exécutoire

Compte-tenu de la transmission

En Préfecture, le 04/02/2021.....

Et de la publication, le 04/02/2021...

Fait à Landivisiau, le 04/02/2021

Pour le Maire et par délégation,

Le Directeur Général des Services,

Pascal NANTEL

Département du Finistère
Arrondissement de Morlaix
Canton de Landivisiau
Commune de Landivisiau

**Arrêté n° 2021/246
portant organisation de l'enquête publique sur la modification n° 1 du
plan local d'urbanisme de la commune de Landivisiau**

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L.153-44 et R. 153-20 à R. 153-22 ;

VU le Code de l'Environnement ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération n° 2017/224 en date du 24 mars 2017 approuvant le P.L.U. de la commune rendu exécutoire le 30 mars 2017 ;

VU la délibération n° 2019/613 en date du 13 décembre 2019 approuvant la révision allégée n° 1 du P.L.U. au titre des dispositions de l'article L.153-35 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération n° 2020/613 en date du 17 décembre 2020 portant sur le lancement de la procédure de modification n° 1 du P.L.U. ;

VU l'arrêté n° 2021/29 portant modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;

VU la décision de désignation de commissaire enquêteur en date du 10 juin 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : il sera procédé à une enquête publique sur la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, du 21 septembre au 22 octobre 2021 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Article 2 : cette procédure de modification porte sur :

- une réduction des marges de recul des constructions par rapport à toutes routes, voies et chemins publics et privés existants et futurs à l'exception des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autoroutes classées à grande circulation,
- la procédure d'autorisation des affouillements et des exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie en zone agricole (A),
- des modifications mineures de zonages afin de valoriser et moderniser le tissu urbain pour respecter les objectifs de maîtrise de l'utilisation des sols et de la consommation des espaces :

| <i>Secteur de ville</i> | <i>Zonage d'origine</i> | <i>Zonage projeté</i> |
|--|---|---|
| Cœur de ville secteur Bad Sooden-Allendorf | UL (zone à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif - sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociaux et médico-socials...) | Uha (zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu correspondant au centre-ville) |
| Secteur de Kervanous – Boulevard de la République | Ui2 (zone urbaine à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier) | 1AUhb (zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement dense) |

Article 3 : Monsieur Claude BAIL a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Article 4 : le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Landivisiau, pendant la durée de l'enquête, du 21 septembre au 22 octobre 2021 inclus, aux heures d'ouverture de la Mairie :

- le lundi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30,
- le mardi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30,
- le mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30,
- le jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30,
- le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30,
- le samedi de 9h à 12h,
- à l'exception des dimanches et des jours fériés.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser soit par correspondance au commissaire enquêteur à la Mairie de Landivisiau, 19 rue Georges Clémenceau - C.S.90609 - 29406 LANDIVISIAU CEDEX, soit par courrier électronique à l'adresse suivante : landivisiau@ville-landivisiau.fr

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à la mairie de Landivisiau dès la publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.landivisiau.bzh, rubrique « actualités ».

Les observations du public sont également consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 5 : le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de Landivisiau pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le mardi 21 septembre 2021 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 6 octobre 2021 de 14h00 à 17h00,
- le vendredi 22 octobre 2021 de 14h00 à 17h00.

Article 6 : à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de la commune de Landivisiau ou son représentant et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 7 : dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-19 du Code de l'Environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Landivisiau et sur le site internet www.landivisiau.bzh pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 8 : le Conseil municipal se prononcera par délibération sur la modification n° 1 du P.L.U. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au dossier en vue de son approbation.

Article 9 : un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site internet de la Ville : www.landivisiau.bzh

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie et sur les secteurs cités à l'article 2.

Article 10 : les informations relatives à ce dossier peuvent être consultées auprès de Monsieur Yvan MORRY, Adjoint au Maire chargé de l'« *Economie - Projets urbains – Foncier* ».

Article 11 : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Tribunal Administratif de RENNES (35) dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « TELERECOURS CITOYENS » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

A Landivisiau, le 1^{er} septembre 2021

**Le Maire,
Laurence CLAISSE**

Certifié exécutoire

Compte-tenu de la transmission

En Préfecture, le..... 03 SEP. 2021

Et de la publication, le..... 03 SEP. 2021

Fait à Landivisiau, le..... 03 SEP. 2021

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Pascal NANTEL



A blue ink signature, likely belonging to Pascal NanTEL, is written below the text of the Director General of Services.

REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DU FINISTERE

Commune de LANDIVISIAU

Rapport du Commissaire Enquêteur
relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies

Par arrêté n° 2021/246 du 1^{er} septembre 2021, Madame le Maire de LANDIVISIAU a prescrit l'ouverture d'une enquête publique, du 21 septembre au 22 octobre 2021, portant sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Landivisiau (Finistère).

L'affichage a été réalisé, conformément à la législation en vigueur, par voie de presse, dans les journaux locaux suivants :

- Le Télégramme (le 06/09/21 (1^{er} avis) et le 22/09/21 (rappel)
- Ouest-France (le 06/09/21 (1^{er} avis) et le 22/09/21 (rappel)

Une publicité supplémentaire a été effectuée :

- Un article de presse expliquant le but de l'enquête a été publié dans le journal OUEST FRANCE du 2-3/octobre 2021
- Un article de presse expliquant le but de l'enquête a été publié dans le journal LE TELEGRAMME du 8 octobre 2021

Une publicité supplémentaire a été effectuée par l'intermédiaire du bulletin municipal de LANDIVISIAU – LE MAG n° 127 d'octobre 2021.

L'affichage a été mis en place dans les lieux suivants :

- Mairie de Landivisiau (permettant de visualiser l'avis de l'extérieur de la mairie) – Côté place aux Poulains et côté Forum
- Panneaux implantés dans la commune de Landivisiau aux points suivants :
Square Bad Sooden Allendorff
Boulevard de la République face rue de Kervanous

Un procès verbal de constatation de n° 25/2021 en date du 7 septembre 2021 de la Police Municipale de Landivisiau a été établi.

Le dossier complet ainsi qu'un accès au dossier numérique étaient à la disposition des usagers en mairie.

La population pouvait adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur soit par :

- Courrier postal à l'adresse de la mairie de Landivisiau
- Courrier électronique à l'adresse suivante :

landivisiau@ville-landivisiau.fr

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Landivisiau et je me suis tenu à la disposition du public les :

| | | |
|----------|-------------------|-------------------|
| Mardi | 21 septembre 2021 | 09 H 00 – 12 H 00 |
| Mercredi | 6 octobre 2021 | 14 H 00 – 17 H 00 |
| Vendredi | 22 octobre 2021 | 14 H 00 – 17 H 00 |

.../...

Le mardi 31 août 2021 je me suis rendu en mairie de Landivisiau pour la préparation de l'enquête et j'ai rencontré M. **Yvan MORRY** Adjoint au Maire, M. **Pascal NANTEL** Directeur général des services, Mme **Sonia FERREIRA** Chargée du dossier.

Le vendredi 17 septembre 2021 je me suis rendu en mairie de Landivisiau afin d'effectuer la signature des documents soumis à enquête et j'ai rencontré M. **Yvan MORRY** Adjoint au Maire avec lequel j'ai visité les sites concernés par la modification envisagée.

Le mercredi 29 septembre 2021 j'ai rencontré le journaliste du journal Ouest-France en compagnie de Mme **Laurence CLAISSE**, Maire et de M. **Yvan MORRY** Adjoint au Maire.

Le mercredi 6 octobre 2021, à l'issue de ma permanence, j'ai rencontré la journaliste du journal Le Télégramme en compagnie de Mme **Laurence CLAISSE**, Maire et de M. **Yvan MORRY** Adjoint au Maire.

Le vendredi 29 octobre 2021 je me suis rendu en mairie de Landivisiau et j'ai procédé à la notification au pétitionnaire des observations émises au cours de l'enquête, en présence de Mme **Laurence CLAISSE**, Maire, de M. **Yvan MORRY** Adjoint au Maire, et de Mme **Sonia FERREIRA** Chargée du dossier.

Le mercredi 17 novembre 2021 j'ai remis le dossier d'enquête en mairie de Landivisiau.

COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier présenté à enquête comporte les pièces suivantes :

- Note de présentation au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement.
- Dossier de notification (Complément au rapport de présentation – Exposé des motifs des changements apportés).
- Avis de l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement (MRAe).
- Avis des services de l'état et des personnes publiques associées émis dans le cadre de la notification.

PRESENTATION

La commune de Landivisiau fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (CCPL).

En raison de sa situation, à la croisée des axes Brest/Paris et Roscoff/Quimper, elle se trouve en position de carrefour du Léon.

Elle est bordée au Nord par la Route Nationale 12 et est située à environ 40 Km de BREST et de 100 Km de Saint BRIEUC. Le réseau routier est dense et supporte un important trafic. On remarque de nombreuses voies de transit et notamment la RD 69 qui traverse la commune du Nord au Sud et permet l'accès à la zone légumière de Saint Pol de Léon.

L'activité économique, génératrice d'emploi, est actuellement en très fort développement.

L'importante zone industrielle du Vern est située au nord de la R.N. 12

La gare, située sur la ligne BREST/PARIS, permet à divers convois de desservir la commune.

La superficie de la commune est de 18,98 km². En 2018, le territoire agricole représentait 56% et la zone urbaine environ 22,5%, tandis que le secteur industriel, commercial et les réseaux de communication représentaient environ 14,5%.

Au 1^{er} janvier 2018, la commune comptait 9444 habitants et 9462 en 2021, soit une légère augmentation de la population mais qui se confirme nettement à la hausse selon la municipalité.

On peut remarquer que la population est relativement jeune, les personnes de plus de 60 ans représentent un peu moins d'un quart de la population. L'augmentation des effectifs scolaires en maternelle et en primaire correspond bien à un rajeunissement de population.

PROJET

La commune de Landivisiau est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 24 mars 2017. Une révision allégée n° 1 a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 13 décembre 2019.

Par arrêté municipal du 4 février 2021 une procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée et un arrêté municipal, en date du 1^{er} septembre 2021, portant organisation de l'enquête publique sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Landivisiau, a été publié.

La commune est également soumise aux textes suivants :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Léon approuvé le 13 avril 2010.
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) Bretagne adopté le 18 décembre 2020.
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour les années 2016 à 2021 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Elorn approuvé par arrêté préfectoral du 15 juin 2010.
- Site NATURA 2000 « Rivière Elorn » au titre de la Directive Habitats, Faune et Flore pour la zone située en limite Sud-est du territoire communal.
- Plan de prévention des risques

La commune n'est pas directement concernée par aucun Plan de prévention des Risques Naturels, Technologiques, Industriels ou Minier.

La commune est toutefois soumise aux risques suivants :

- Risques inondations (inondations par crue à développement lent de cours d'eau et par remontées de nappes).
- Risques sismiques et mouvements de terrains :
 - Le risque sismique est de niveau 2
 - Le risque de retrait/gonflement des argiles est considéré comme faible.
- Risque Radon
 - Classé « catégorie 2 » soit un potentiel radon « moyen »
- En limite Sud du territoire on remarque la signalisation d'un PPRT (PM3) ne concernant pas la modification envisagée du PLU.

Les modifications souhaitées ne modifient pas les orientations définies par le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Ces modifications portent sur :

Projet n° 1

- La réduction des marges de recul des constructions par rapport à toutes routes, voies et chemins publics et privés existants et futurs à l'exception des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autoroutes classées à grande circulation.

Projet n° 2

- L'autorisation des affouillements et des exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie en zone agricole.

Projet n° 3

- Des modifications de zonages, afin de valoriser et moderniser le tissu urbain dans le respect des objectifs de maîtrise de l'utilisation des sols et de la consommation des espaces concernant :
 - Cœur de ville (secteur Bad Sooden-Allendorf) passage d'un zonage UL (zone à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif) à un zonage Uha (zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu correspondant au centre ville).
 - Secteur de Kervanous (Boulevard de la République) passage d'un zonage Ui2 (zone urbaine à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier) à un zonage 1AUhb (zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement dense).

PROJET n° 1

Les marges de reculs par rapport aux routes départementales et aux voies communales imposées dans le P.L.U. en zones U (les zones urbaines dites « U », peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter) et AU (AU correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation) s'avèrent très contraignantes en limitant les possibilités d'aménagement foncier dans les zones d'activités et d'équipements, ce qui restreint les possibilités de densification.

La modification souhaitée du P.L.U. consiste à diminuer et uniformiser le recul à 5 mètres minimum pour les voies départementales et communales, chemins publics et privés, existants et futurs, pour les constructions situées en zones U et AU indiquées :

- « hc » (zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement à peu dense, en ordre discontinu) ;
- « i » (zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux) ;
- « e » (couvrant les installations d'épuration des eaux usées) ;
- « f » (destinée à recevoir les installations ferroviaires) ;

.../...

- « l » (à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif : sports, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socioculturel, sociales et médicaux-sociales,...) ;
- « t » (destinée à recevoir les installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage).

afin de permettre la densification de l'urbanisation et d'optimiser ainsi les surfaces constructibles.

Les autoroutes, routes express et les déviations au sens du code de la voirie routière et les autoroutes classées à grande circulation, ne sont pas concernées par la modification souhaitée.

Les règles de recul préconisées par le Conseil départemental du Finistère restent inchangées.

Le règlement écrit et la partie graphique seront modifiés, tel que présenté au dossier, pour tenir compte des modifications apportées au P.L.U. à savoir :

- Article U.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Modifications à apporter au Règlement écrit :

Paragraphe 1 lire : 1. Par rapport aux voies nationales classées à grande circulation (Rayer départementales dans le paragraphe)

Paragraphe 2 lire : 2. Par rapport aux voies départementales ; la modification suivante sera apportée :

Recul applicable en zone Uha, Uhb, Ui (dont Ui1, Ui2), UL, Ut, Ue et Uf

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.

Paragraphe 3 lire : 3. Par rapport aux voies communales

- Le paragraphe concernant la zone Uhc est supprimé

- En zones Uhc, Ui, UL, Uf et Ut il faut lire : Un recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.

- Pour toutes les zones, le deuxième alinéa est modifié pour lire :

Des adaptations à la règle prévue aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural notamment.

Les paragraphes 3 et 4 sont renumérotés 4 et 5

- Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Modifications à apporter au Règlement écrit :

Paragraphe 1 lire : 1. Par rapport aux voies nationales (Rayer départementales dans le paragraphe)

Paragraphe 2 lire : 2. Par rapport aux voies départementales ; la modification suivante sera apportée :

Reculs applicables en zone 1AUha et 1AUhb, 1AUi1, 1AUi2 et 2AUh

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.

Paragraphe 3 lire : 3. Par rapport aux voies communales

- Le paragraphe concernant la zone 1AUi est modifié pour lire :

En zone 1AU_i, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.

-En zone 2AU_h et 2AU_i, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 m.

- Pour toutes les zones, le deuxième alinéa est modifié pour lire :

Des adaptations à la règle prévue aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural notamment.

Les paragraphes 3 et 4 sont renumérotés 4 et 5

L'analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement présente des niveaux d'impacts négligeables ou inexistantes pour l'ensemble des thèmes examinés mais toutefois un impact positif en matière de consommation d'espaces.

En matière d'environnement, la portée de la modification du P.L.U. étant limitée aux zones U et AU, n'aura pas d'incidence sur le site Natura 2000 « Rivière Elorn ».

Vis-à-vis de la trame Verte et Bleue définie au P.L.U., aucun des zonages U et AU n'est identifié comme réservoir de biodiversité.

PROJET n° 2

La modification souhaitée consiste à supprimer, dans le règlement écrit relatif à la zone agricole « A », la disposition suivante contenue dans l'article suivant :

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En toutes zones A, sont interdits, supprimer l'article ci-dessous

« Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie »

Ceci se justifie par la mise en cohérence du PLU avec le Code de l'urbanisme et de répondre à des besoins ponctuels de stockage de terres inertes liés à des travaux de constructions ou d'aménagements, ainsi que d'offrir la possibilité d'exploiter des terres inexploitées en zone « A ».

Toutefois, afin d'éviter une déréglementation totale, de pouvoir contrôler l'utilisation des sols et de prévenir les risques éventuels, il me semble souhaitable de remplacer l'article supprimé par un article fixant une règle souple destinée à éviter d'éventuels abus.

Je propose donc d'insérer dans le règlement du PLU un article permettant la maîtrise de l'utilisation des sols. Le projet d'article ci-dessous devrait répondre aux soucis précités.

« Sans contrevenir au règlement départemental de voirie ; les affouillements et exhaussements du sol peuvent être autorisés, sous réserve d'obtenir un accord de la mairie, précisant le but de l'opération, le lieu précis ainsi que le volume de l'affouillement ou de l'exhaussement. »

PROJET n° 3

Afin de pouvoir valoriser et moderniser le tissu urbain, de respecter les objectifs de maîtrise de l'utilisation des sols et de la consommation des espaces, il est proposé le reclassement des deux secteurs de ville présentés ci-dessous.

.../...

Modification de zonage sur le secteur Cœur de ville (Bad Sooden-Allendorf)

Ce secteur est actuellement classé en zone UL (à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif – sports, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socioculturel, social et médico-social).

Il est proposé de modifier le classement de ce secteur en lui attribuant un zonage Uha (zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu correspondant au centre ville).

L'objectif de cette modification est de disposer d'une superficie 7700 m² environ, en transformant la zone UL en zone Uha.

La commune de Landvisiau a signé une convention d'adhésion au programme national « petites villes de demain » qui l'engage, dans un délai de 18 mois, à la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.).

Le plan d'opérations programmé sur la période 2021/2025 a été validé par le Conseil municipal du 17 décembre 2020.

Le plan d'actions prévoit le réaménagement du secteur Bad Sooden Allendorf.

La modification n° 1 du P.L.U. permettra de disposer d'une superficie de 7700 m² environ, en transformant la zone UL en zone Uha.

Cette modification de zonage est compatible avec :

- Le SRADDET, qui fait du renouvellement urbain la première ressource foncière et fixe pour objectifs la densification des espaces urbanisés quelle que soit leur taille ;
- Le S.C.O.T., qui fixe le développement en continuité directe des bourgs ;
- Le P.A.D.D. de Landvisiau dont les orientations générales prévoient :
 - une gestion autonome de l'espace
 - le renouvellement de la ville sur elle-même
 - d'économiser l'espace

La modification projetée tient compte des éléments suivants :

- La population de Landvisiau représente environ 30% de celle de la C.C.P.L. ;
- La très forte tension du marché immobilier avec une demande de logements supérieure à l'offre ;
- Un taux de vacances important dans les logements du parc privé situés en centre ville ;
- L'évolution du revenu des ménages, de leur mode de vie et de déplacements ;
- L'incidence du vieillissement général de la population ;

Compte tenu des éléments précités, un programme immobilier comprenant des logements adaptés à la demande des seniors pourrait être envisagé sur ce secteur proche du cœur de ville, qui jouxte une zone boisée constituant un poumon vert urbain.

Ce programme comprendra en outre un traitement paysager pour cette entrée de ville ainsi qu'un remaniement des voies de circulation et la création de liaisons douces.

L'emplacement réservé n° 29 est maintenu.

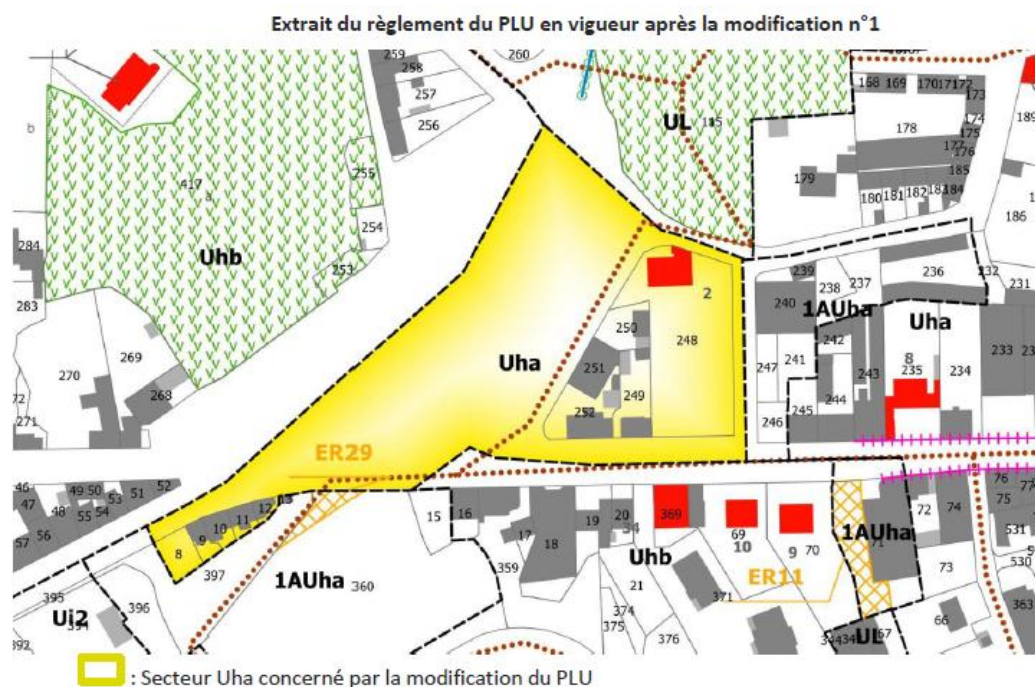
Le projet d'urbanisation de ce secteur est assez complexe (remaniement des voies de circulation, traitement paysager, création de cheminements doux, implantation de l'habitat) et nécessitera de définir un schéma d'Organisation d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'ensemble du secteur concerné (coloré en jaune), tel qu'il est présenté pour l'adaptation du règlement graphique présenté ci-dessous.

Une visite de terrain, effectuée pendant l'enquête, en compagnie de Monsieur **Yvan MORRY** Adjoint au Maire, chargé du dossier, m'a permis de constater de visu le projet d'aménagement de la zone. Il s'agit d'une entrée de ville important qu'il conviendra de remanier avec le concours des services départementaux qui peuvent apporter la technicité nécessaire au projet.

L'analyse des incidences probables du projet sur l'environnement présente des niveaux d'impacts négligeables pour la majorité des thèmes.

Un impact positif est remarqué en ce qui concerne les thématiques « Paysage et cadre de vie » ainsi que sur « Risques et nuisances ».

En matière d'environnement, ce projet situé en cœur de ville, n'aura aucune incidence.



L'analyse des incidences probables du projet sur l'environnement présente des niveaux d'impacts négligeables pour la majorité des thèmes.

Un impact positif est remarqué en ce qui concerne les thématiques « Paysage et cadre de vie » ainsi que sur « Risques et nuisances ».

En matière d'environnement, ce projet situé en cœur de ville, n'aura aucune incidence.

NOTA / Ce quartier de centre ville est desservi par l'ensemble des réseaux (électricité, eau potable, eaux usées).

Modification de zonage sur le secteur de KERVANOUS (Boulevard de la République)

L'objet de la modification consiste à remettre une superficie d'environ 6320 m² classée actuellement en zone Ui2 (zone urbaine à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier) en zonage 1AUhb (zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement dense).

.../...

Ce secteur Ui2 (parcelles BX 252, 254, 255, 267, partie de 256 et 26) est actuellement entouré par des parcelles classées en 1AUhb et il semble opportun de modifier le zonage.

La modification vise deux objectifs :

- La densification et la diversification urbaine ;
- La mixité sociale et générationnelle

La commune bénéficie d'une opportunité de densification urbaine et de gestion économe de l'espace. La parcelle BX 267 située à l'Est de la zone comportait un entrepôt (qui apparaît toujours sur l'extrait du document graphique) qui a été démoli. Un programme privé de construction de logements est envisagé sur ce secteur d'environ 1600 m².

L'activité commerciale existante sur la partie Ouest est compatible avec le zonage 1AUhb qui autorise les activités compatibles avec l'habitat.

La modification projetée permettra au total de disposer d'un espace constructible important (application de la densité minimale de 15 logements à l'hectare, VRD inclus) en renouvellement urbain. Elle n'a pas d'incidence significative sur les orientations du P.A.D.D. établi en 2017 qui vise les 700 logements à produire pour les 15 prochaines années (moyenne de 47 logements annuels).

La modification présentée entraîne la mise en œuvre d'une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (extrait ci-dessous) afin de préciser les dispositions relatives à l'aménagement du secteur.



Le principe de voirie est bien indiqué (pointillés rouge) ; l'aspect paysager est bien appréhendé, avec des haies et talus à conserver et d'autres à créer.

L'analyse des incidences probables du projet sur l'environnement présente des niveaux d'impacts négligeables pour les thèmes concernant la ressource en eau, l'air, l'énergie, le climat et les déchets.

.../...

En ce qui concerne le sol et le sous-sol, la biodiversité, le paysage et le cadre de vie, les risques et nuisances, l'impact apparaît positif.

En matière d'environnement, ce projet situé en agglomération n'aura aucune incidence.

La visite de terrain, effectuée pendant l'enquête, en compagnie de Monsieur **Yvan MORRY** Adjoint au Maire, chargé du dossier, m'a permis de constater que la parcelle BX267 ne comporte plus de construction, le hangar visible sur le document graphique ayant été rasé. Le bâtiment situé sur les parcelles BX254 et 255 abrite des activités commerciales admises dans le zonage 1AUhb.

AVIS des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, après examen du recours gracieux portant sur la décision relative à la modification n° 1 du P.L.U. de Landivisiau, décide que la modification projetée n'est pas soumise à évaluation environnementale, mais indique que la présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

La chambre d'agriculture du Finistère, par courrier du 15 juin 2021, se déclare favorable à la modification projetée.

Le syndicat de bassin de l'ELORN a émis un avis favorable au projet par courrier en date du 7 juin 2021.

La chambre des métiers et de l'artisanat a émis un avis favorable au projet par courrier en date du 25 mai 2021.

La Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne Ouest par courrier en date du 11 juin 2021 n'émet pas de remarque particulière mais préconise le maintien de la partie commerciale en Ui2 pour éviter d'éventuelles difficultés de développement ou de transmission des activités en place.

La Région Bretagne, par courrier en date du 15 juin 2021 n'émet pas d'observations particulières mais invite à intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du STRADDET.

La Direction départementale des territoires et de la mer, par courrier en date du 16 juin 2021, indique que cette modification va dans le sens de l'économie de l'espace et du renouvellement urbain.

Il est précisé que le projet de modification de zonage du secteur de Bad Sooden Allendorf, en cœur de ville, vise à favoriser la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire, dans le cadre de la convention d'adhésion au programme national « Petites villes de demain ».

Elle fait également savoir que le reclassement de la zone Ui2 en zone 1AUhb correspond à une volonté de privilégier le développement de l'habitat dans ce secteur.

L'OAP a été modifiée pour intégrer cette modification.

Des principes d'aménagement sont définis afin de permettre l'intégration du projet avec les secteurs adjacents.

Le Département du Finistère, par courrier en date du 22 juin 2021, émet les observations suivantes :

- En ce qui concerne la réduction des marges de recul des constructions par rapports aux voies ; il confirme que le Département souhaite que des reculs par rapport aux voies départementales soient maintenus hors agglomération quel que soit le zonage concerné.

.../...

- Pour les affouillements et exhaussements au sol en zone agricole il est joint les préconisations du Département en la matière, extraites du règlement départemental de voirie.
- Les projets de modifications de zonages dans les secteurs de Bad Sooden Allendorf et de Kervanous n'appellent pas d'observations majeures. Néanmoins, le projet de carrefour à aménager sur La RD 32 en agglomération et au droit du futur quartier de Kervanous devra faire l'objet d'une approbation technique par les services de la Direction des Routes et des infrastructures du Département.

OBSERVATIONS RECUES DURANT L'ENQUETE

Lors de mes permanences j'ai reçu 14 personnes mais seules 3 personnes étaient directement concernées par l'enquête.

Deux personnes ont déposé au registre d'enquête.

Un courrier m'a été adressé ; il a été annexé « A » au registre d'enquête.

Registre d'enquête

Observations inscrites au registre d'enquête

M. Henri BILLON, Président de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (CCPL).

Il se déclare favorable à cette modification du PLU qui a pour effet de densifier l'habitat à proximité des commerces de centre ville et de contribuer à l'accession à la propriété.

Par ailleurs il estime que la réduction des marges de recul aux abords des routes départementales permettra la densification des zones constructibles notamment en faveur du développement économique du territoire.

La commune de Landivisiau adhère au programme national « Petites villes de demain » qui l'engage à la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation du Territoire et le plan d'opérations programmé sur la période 2021/2025.

La modification n° 1 souhaitée par la commune de Landivisiau est effectuée pour continuer à soutenir le développement économique de la commune (axe 1 du PADD) et pérenniser un niveau d'infrastructures, d'équipements et de services de proximité (axe 4 du PADD).

La réduction des marges de recul permettra effectivement une densification modérée des zones constructibles.

Madame **MARTINEAU**, indique qu'il ne semble pas judicieux de réduire la marge de recul en ce qui concerne la départementale qui permet de relier SAINT POL de LEON via PLOUVORN et la voie express (N.12).

Elle remarque que nous ne sommes pas à l'abri de devoir élargir cette route pour favoriser l'embranchement vers la Nationale 12 en venant du nord Finistère, dans les prochaines années.

La voie départementale objet de votre questionnement semble actuellement suffisamment large pour absorber le trafic existant.

Toutefois, dans son mémoire en réponse, le pétitionnaire indique que l'emprise foncière actuelle de la bande de recul au niveau de la zone commerciale du Vern est de 35 m ; les chaussées et le terre-plein actuels occupent à peine le quart de cette emprise, ce qui permettrait tout type d'aménagement ultérieur.

D'autre part, un projet de la Commune et de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, de création d'une voie nouvelle au Nord de la zone d'activités économiques du Vern, en vue de relier entre eux les échangeurs Est et Ouest, est à l'étude.

Cette « rocade » nord devrait permettre d'équilibrer l'ensemble des flux routiers en direction de la R.N. 12.

Documents annexés au registre d'enquête

Mme **Eliane PRONO** a adressé une lettre en date du 26 novembre 2021 (annexée « A » au registre d'enquête).

Elle indique qu'en qualité de propriétaire des parcelles BX 252 et BX 256 classées en zone Ui2, être favorable à la modification proposée par la Mairie.

La modification n° 1 du PLU de Landivisiau permettra d'ouvrir à l'urbanisation vos parcelles situées sur le secteur de Kervanous.

Toutefois, je tiens à vous faire savoir qu'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est définie pour l'ensemble de la zone qui vous concerne.

Fait, à LA FOREST LANDERNEAU
Le 17 novembre 2021
Monsieur **Claude BAIL**
Commissaire enquêteur,



REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DU FINISTERE

Commune de LANDIVISIAU

Conclusions du Commissaire enquêteur

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de LANDIVISIAU

Je soussigné, Monsieur **Claude BAIL**, Commissaire enquêteur, désigné par décision du 10 juin 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes pour réaliser, du 21 septembre au 22 octobre 2021, l'enquête publique portant sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Landivisiau (Finistère).

VU, le Code de l'urbanisme ;

VU, le Code de l'environnement ;

VU, le Code de la voirie routière ;

VU, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

VU, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;

VU, l'avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées émis dans le cadre de la notification ;

VU, la délibération n° 2020/613 du conseil municipal de Landivisiau en date du 17 décembre 2020 portant sur le lancement de la procédure de modification n° 1 du P.L.U. ;

VU, l'arrêté n° 2021/29 de Madame le Maire de Landivisiau en date du 4 février 2021 portant modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) ;

VU, la Décision, en date du 19 août 2021, de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne après examen du recours gracieux portant sur la décision relative à la modification n° 1 du Plan local d'urbanisme de Landivisiau (29) ;

VU, l'arrêté n° 2021/246 de Madame le Maire de Landivisiau en date du 1^{er} septembre 2021 portant organisation de l'enquête publique sur la modification n° 1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Landivisiau ;

VU, les avis au public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté susvisé ;

.../...

VU, les pièces du dossier soumis à l'enquête et l'ouverture d'un registre aux fins de recevoir les observations du public sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Landivisiau ;

VU, le procès verbal dressé pour clore le registre d'enquête et pour constater l'ensemble des observations, tant inscrites au registre que reçues par moi-même ;

VU, le mémoire en réponse, en date du 9 novembre 2021, de Madame le Maire de Landivisiau ;

VU, le certificat de Madame le Maire de Landivisiau en date du 8 novembre 2021 attestant des formalités d'affichage de l'enquête ;

VU, le registre d'enquête ;

VU, mon rapport ci-joint relatif au déroulement de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée du 21 septembre au 22 octobre 2021 en mairie de LANDIVISIAU et je me suis tenu à la disposition du public les :

| | | |
|----------|-------------------|-------------------|
| Mardi | 21 septembre 2021 | 09 H 00 – 12 H 00 |
| Mercredi | 6 octobre 2021 | 14 H 00 – 17 H 00 |
| Vendredi | 22 octobre 2021 | 14 H 00 – 17 H 00 |

Un registre d'enquête était à la disposition du public en Mairie de LANDIVISIAU.

Durant l'enquête 14 personnes ont été reçues lors de mes permanences et deux personnes ont déposé au registre d'enquête.

Un courrier m'a été adressé ; il a été annexé au registre d'enquête.

La commune de Landivisiau est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 24 mars 2017, et une révision allégée n° 1 a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de Landivisiau le 13 décembre 2019.

Une procédure de modification n° 1 du P.L.U. a été engagée par arrêté municipal du 4 février 2021 et le 1^{er} septembre 2021 un arrêté municipal portant organisation de l'enquête publique a été publié.

Les modifications envisagées du P.L.U. ne modifient pas les orientations définies par le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD). Elles portent sur les points suivants :

- Une réduction des marges de recul des constructions par rapport à toutes routes, voies et chemins publics et privés existants et futurs à l'exception des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autoroutes classées à grande circulation.
- L'autorisation des affouillements et des exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie en zone agricole.

- Des modifications de zonages, afin de valoriser et moderniser le tissu urbain dans le respect des objectifs de maîtrise de l'utilisation des sols et de la consommation des espaces concernant :
 - Cœur de ville (secteur Bad Sooden-Allendorf) passage d'un zonage UL à un zonage Uha
 - Secteur de Kervanous (Boulevard de la République) passage d'un zonage Ui2 à un zonage 1AUhb.

L'examen du projet de réduction des marges de recul des constructions m'a permis de constater que cette réduction de marge ne concerne que les voies départementales et communales, chemins publics et privés, existants ou futurs, situés en zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ».

Cette réduction permettra d'uniformiser à 5 mètres minimum le recul nécessaire pour les constructions situées dans ces zones. Toutefois, hors des zones précitées, les règles de recul préconisées par le Conseil départemental du Finistère restent inchangées.

La modification des règles de recul devrait permettre la densification de l'urbanisation et d'optimiser les surfaces constructibles ainsi que de réaliser une économie de terrains constructibles en zone agricole.

L'ensemble des personnes publiques associées sont favorables à ce projet ; Monsieur **Henri BILLON** Président de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau est venu déposer très favorablement au registre d'enquête.

Madame **MARTINEAU** n'est pas favorable à la réduction de la marge de recul sur la départementale qui permet de relier SAINT POL de LEON à la N.12

Elle remarque que nous ne sommes pas à l'abri de devoir élargir cette route pour favoriser l'embranchement vers la Nationale 12, en venant du nord Finistère, dans les prochaines années.

La voie départementale concernée semble actuellement suffisamment large pour absorber le trafic existant.

Toutefois, dans son mémoire en réponse, le pétitionnaire indique que l'emprise foncière actuelle de la bande de recul au niveau de la zone commerciale du Vern est de 35 m ; les chaussées et le terre-plein actuels occupent à peine le quart de cette emprise, ce qui permettrait tout type d'aménagement ultérieur.

D'autre part, un projet de création d'une voie nouvelle au Nord de la zone d'activités économiques du Vern, en vue de relier entre eux les échangeurs Est et Ouest, est à l'étude.

Cette « rocade » nord devrait permettre d'équilibrer l'ensemble des flux routiers en direction de la R.N. 12.

En ce qui concerne les affouillements et les exhaussements du sol, la modification du règlement écrit relatif à la zone agricole « A » consiste à supprimer dans l'article A.1 le paragraphe 1 concernant les interdits en zone A, l'article concernant les affouillements et les exhaussements du sol.

Cette modification a pour but de pouvoir disposer de terres, inexploitable ou difficiles à exploiter, pouvant être utilisées pour des opérations ponctuelles de stockage de terres inertes liés à des travaux de constructions ou d'aménagements.

Il est à noter que les dispositions du Code de l'urbanisme, concernant la réglementation des affouillements et exhaussements, restent applicables.

Toutefois il est souhaitable que la municipalité puisse contrôler, tout affouillement ou exhaussement du sol, dans le but d'éviter une dispersion des opérations de stockage et notamment de prévenir d'éventuelles pollutions.

L'autorisation étant du ressort de la municipalité, il paraît nécessaire d'inscrire dans le règlement écrit une mesure permettant le contrôle. Pour ce faire, un article préconisant qu'une demande devra être établie, précisant le but, le lieu et le volume des affouillements et exhaussements.

La modification de zonage pour le secteur Cœur de ville (Bad Sooden Allendorf), passage d'un zonage UL à un zonage Uha, permettra de disposer d'une superficie d'environ 7700 m².

La commune de Landivisiau adhère au programme « Petites villes de demain » qui engage, dans un délai de 18 mois, à la mise en œuvre d'une Opération de revitalisation du territoire (ORT), le plan d'action comporte le réaménagement du secteur de Bad Sooden Allendorf.

Cette modification est compatible avec le SRADETT, le SCOTT et le PADD de Landivisiau.

La modification souhaitée se justifie par le fait que la population représente près de 30% de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, du vieillissement général de la population et la très forte tension du marché immobilier.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite le remaniement des voies de circulation, un traitement paysager, la création de cheminements doux et l'implantation de l'habitat.

Le remaniement de cette entrée de ville et son projet d'habitat est assez complexe ; il conviendra de définir un schéma d'organisation, d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'ensemble du secteur.

L'analyse des incidences indique des impacts positifs sur les thèmes « Paysage et Cadre de vie » et « Risques et nuisances » et globalement un niveau négligeable sur les autres thèmes.

La visite de terrain m'a permis de constater qu'aucun obstacle particulier ne s'oppose à la mise en œuvre du projet.

La modification de zonage pour le secteur de Kervanous (Boulevard de la République) consiste à remplacer la zone Ui2 (vocation d'activités commerciales) en zone 1AUhb (vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat).

La libération de la parcelle BX267 d'environ 1600 m² (le hangar présent sur les documents est rasé) constitue une opportunité pour la commune et un programme privé de construction est envisagé.

Le passage en zone 1AUhb permettra de disposer d'une surface totale d'environ 6320 m² constructibles, avec une densité minimale de 15 logements/hectare.

L'activité commerciale existante sur le secteur est compatible avec la modification du zonage.

La commune indique que la modification vise les deux objectifs suivants :

- La densification et la diversification urbaine
- La mixité sociale et générationnelle

La modification présentée permettra de disposer d'une surface globale de 6320 m² et une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est présentée. Le projet n'aura pas d'incidence significative sur les orientations du PADD qui vise une moyenne de 47 logements annuels.

Madame **Eliane PRONO**, propriétaire des parcelles concernées par le schéma d'organisation, d'aménagement et de programmation du secteur est favorable à la modification projetée.

.../...

L'analyse des incidences indique un impact négligeable en ce qui concerne la ressource en eau, l'air, l'énergie, le climat et les déchets et un impact positif sur les autres paramètres.

La visite sur le terrain m'a permis de constater la faisabilité du projet d'habitat proposé dans ce secteur.

Après avoir examiné l'ensemble du dossier soumis à enquête, visité les lieux en compagnie de Monsieur **Yvan MORRY** Adjoint au Maire en charge du dossier, avoir entendu les personnes soucieuses de l'évolution de la commune, avoir entendu toutes les personnes intéressées par la modification du PLU qui se sont présentées lors de mes permanences ; j'estime avoir pu me forger une opinion personnelle sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Landivisiau.

Compte tenu de l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, de l'avis des personnes publiques associées, de la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 19 août 2021 émise après recours en date du 19 juillet 2021 de la Mairie de Landivisiau et du mémoire en réponse établi par le pétitionnaire à l'issue de l'enquête.

J'estime pouvoir émettre un avis **FAVORABLE** au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Landivisiau.

Fait à LA FOREST LANDERNEAU
le 17 novembre 2021
le Commissaire enquêteur,



P. JOINTE

Mémoire en réponse de LANDIVISIAU