

ENQUETE PUBLIQUE
Relative au plan local d'urbanisme de la
commune de LANFAINS

Rapport du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur :
Jean-François NICOL

16 décembre 2020

SOMMAIRE

Généralités

- 1.1 préambule
- 1.2 objet de l'enquête
- 1.3 cadre juridique de l'enquête publique
- 1.4 composition du dossier présenté à l'enquête

Organisation et déroulement de l'enquête

- 2.1 modalités de l'enquête
- 2.2 information du public
- 2.3 préparation de l'enquête et visite des lieux

Analyse des observations

- 3.1 observations formulées par le public
- 3.2 personnes publiques associées

Questions du commissaire enquêteur et réponses de la collectivité

- 4.1 questions formulées par les personnes publiques associées
- 4.2 questions formulées par le public

Conclusions

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Liste des annexes :

ANNEXE A : décision N° E 19000282/35 du 23 septembre 2019 prise par Monsieur le Président du tribunal administratif de RENNES désignant le commissaire enquêteur.

ANNEXE B : décision E 20000097/35 du 31 août 2020 prise par le Président du tribunal administratif de RENNES désignant le Commissaire enquêteur

ANNEXE C : Pièces constitutives du dossier pour l'arrêt du projet de PLU de la commune de LANFAINS

-dossier- pièces administratives

- Délibération du conseil de la commune de LANFAINS du 17 décembre 2008 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

-Délibération du conseil de LANFAINS du 21 avril 2017 autorisant ST BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION de poursuivre la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme engagée par la commune de LANFAINS

-délibération du conseil d'agglomération de St Brieuc Armor Agglomération – (SBAA) du 19 décembre 2019 relative au débat sur les orientations générales du PADD de la commune de Lanfains

-Délibération du 27 mars 2017 relative au transfert de la compétence de PLU et de documents d'urbanisme à ST BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

-Délibération du conseil d'agglomération de SBAA approuvant la concertation du 4 mars 2020

-Délibération du 11 juillet 2019 du conseil d'agglomération de ST BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION portant arrêt du projet de PLU de la commune de LANFAINS

-Délibération du conseil municipal de la commune de LANFAINS du 2 juillet 2019 émettant un avis favorable à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme

-Délibération de la commune de Lanfains relative au deuxième arrêt du projet de Plu du 11 février 2020

-Délibération du conseil municipal de la commune de Lanfains du 11 février 2020 arrêtant le deuxième arrêt du Plu

-Délibération du 27 février 2020 de SBAA validant le projet de PLU –deuxième arrêt

L'ensemble des documents constitutifs du dossier d'enquête est accessible sous le lien suivant : <https://cloud.sbaa.fr/index.php/s/ozbnlqs01iecbDW>

-Dossier d'enquête

Rapport de présentation

Projet d'aménagement et de développement durables

Orientation d'aménagement et de programmation

Règlement

Règlement écrit

Règlement graphique (planches nord et planches sud)

Annexes

Réseau d'eau potable

Assainissement eaux usées

Zonages d'assainissement eaux usées plan

Zonage d'assainissement eaux usées – note sanitaire

Servitude d'utilité publique

Servitudes d'utilité publiques – plan

Servitudes d'utilité publiques –listes

Classement sonore infrastructure terrestre plan et arrêté du Préfet des Côtes d'Armor du 7 avril 2017

Arrêté du Préfet des Côtes d'Armor du 14 février 2019 portant sur la localisation des secteurs d'information sur les sols

Avis des personnes publiques associées

ANNEXE D : lettre chambre d'agriculture du 9 septembre 2020

ANNEXE E : avis du Préfet des Cotes d'Armor – lettre du 17 août 2020

ANNEXE F. Lettre région Bretagne du 9 juin 2020

ANNEXE G : avis délibéré de l'Autorité environnementale – 2020-007998

ANNEXE H : Avis CCI 22 du 26 juillet 2019

ANNEXE I. Avis CDPENAF du 2 au 5 juin 2020- deux avis

ANNEXE J : avis du conseil départemental des Cotes d'Armor du 17 juin 2020

ANNEXE K : avis RTE du 8 avril 2020

ANNEXE L : avis de publication dans la presse des 18 octobre et 8 novembre 2019

Annexe M : publications Ouest France et le Télégramme du 12 octobre 2020 et du 28 octobre 2020

Arrêté N : Arrêté AG 157 2020 du Président de SBAA, prescrivant l'enquête publique non daté, déposé en préfecture le 5 octobre 2020

ANNEXE O : rapport de synthèse du commissaire enquêteur

ANNEXE P : réponses apportées par le maitre d'ouvrage au rapport de synthèse

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 GENERALITES

1.1 Préambule

1.10 Localisée au Sud-Ouest des Côtes d'Armor, Lanfains est une commune rurale de 1 079 habitants (INSEE 2015) d'une superficie de 2234 hectares. Son territoire est à dominante agricole. Elle est articulée autour d'une centralisé urbaine – le bourg – et de nombreux villages ou hameaux plus ou moins développés – Le pas, Porpaire, Carestiemble-La ville d'Auray, notamment,

Lanfains est une des communes dont l'altitude est la plus élevée du département des Côtes d'Armor. Au lieu-dit Bel-Air/Porpaire, le point culminant est de 323 mètre d'altitude.

La commune est traversée par deux voies départementales, importantes au plan de la circulation et structurantes pour le Pays de St Brieuc : l'axe RD790 reliant St Brieuc et le Nord-est du département vers Rostrenen et l'axe RD 7 bis reliant Quintin et Ploeuc- l'Hermitage. La commune est distante de 23 km de Saint-Brieuc, 29km de Loudéac et de 5 km de Quintin.

Les limites de la commune sont majoritairement matérialisées par des cours d'eau (Le Pas à l'Est, Le Moulin du Bois, le Gouet et la Fontaine Saint Hubert à l'Ouest) qui se jettent dans la baie de Saint Brieuc au Nord.

La commune est aussi caractérisée par de nombreuses landes protégées et de milieux liés à l'eau ou de zones humides insérées dans un bocage préservé sur un plateau à dominante agricole.

Lanfains a connu une augmentation continue de sa population depuis 1982 avec une phase de croissance très importante entre 1999 et 2014. La population a augmenté de plus de 35%. La commune est, contrairement aux autres communes relevant de l'ex communauté de Quintin voire des Cote d'Armor, caractérisée par un rajeunissement significatif de sa population depuis 1982 : la part de la population des plus de 60 ans est y nettement moins importante (14 % contre 23,5 % pour le département) alors que la part des moins de 19 ans représente presque un tiers de sa population !

Au plan de l'habitat, il est relevé que la grande majorité des habitations concerne des résidences principales, passé de 274 à 439 en 30 ans, et que la taille des ménages tend à diminuer comme sur le reste du territoire national. Le nombre de personnes vivant seules est aussi en augmentation et concerne la population âgée entre 20 et 24 ans et celle âgée de plus de 80 ans. Le taux de résidence secondaire est bien moindre à Lanfains que dans le département (5,2 contre 15,9 %) mais la part des logements vacants est au niveau du territoire de SBAA et du département (8,6 %). Enfin, le parc de logements est caractérisé par des maisons individuelles grandes et confortables (97,8 %, très majoritairement occupés par des propriétaires). Les logements sociaux sont peu nombreux ;

Les eaux usées font l'objet d'un réseau de 8 kms d'assainissement collectif de type séparatif acheminant les eaux usées vers 5 stations d'épuration. 265 abonnés sont raccordés aux stations de Lanfains, et 30, ceux de la ville d'Auray à la station de St Brandan. La commune compte 226 installations d'assainissement non collectif.

SBAA- communauté d'agglomération de ST Briec Armor Agglomération – à laquelle adhère la commune en a pris la compétence assainissement depuis 2017.

La commune comporte un parc éolien composé 5 éoliennes est en exploitation depuis 2006 ; il produit 17 gWh par an. Le parc est géré par la société Kalista

Au niveau économique, Lanfains présente un ensemble varié de petits acteurs économiques principalement installés dans le bourg. Les établissements présents sur la commune sont caractéristiques des milieux ruraux où l'on trouve une part importante de services et commerces de proximité.

La commune de Lanfains accueille une zone artisanale (« Le Cruguel ») située au Nord du bourg. Cette ZA accueille quelques entreprises notamment agroalimentaires, majoritairement implantées à proximité de la RD 7B, axe structurant de la commune.

Lanfains compte ainsi :

- un abattoir de volailles LDC (La Lande de la Forge) ;
- une coopérative de collecte de lait, de fabrication de fromage et de produits laitiers (Milhartz) ;
- Une entreprise de travaux publics (ZA du Cruguel) ;
- une entreprise de transport de volaille (bureau sur la commune, dans la ZA du Cruguel).

La commune dispose d'une offre limitée en commerces de proximité. Elle ne compte en effet qu'un bar/tabac/épicerie/station essence situé au bourg.

Le taux d'activité de la population de la commune est important : 84.9 % en 2014 alors que celui de l'ex communauté de communes était de 78,3 % mais le taux de chômage est important 7 %. Ce taux croit de 3.9 % entre 2018 et 2019 (sources Armorstat).

La majeure partie des emplois salariés concerne le secteur de l'industrie, suivi pour un peu moins d'un tiers celui des commerces, services et transport. Il convient, toutefois, de souligner 80 % de la population active de la commune travaille, à l'extérieur de son territoire. Selon Armorstat, la commune connaît une migration quotidienne de la population active négative (270 entrées pour 383 sorties en 2019). Il existait 234 emplois salariés dans la commune en 2019 (source Armorstat).

Concernant la pollution des sols, 6 sites industriels et activités de service sont inventoriés au de titre de la base BASIAS.

Au plan de l'agriculture, en 2019, la commune de Lanfains comprend 1 641 ha de zones classées en agricoles, représentant 73,5% de la superficie communale. Par contre, la surface utile agricole a crû de 128 hectares !

Il convient de noter, qu'outre les 386 hectares de son territoire relevant de zones humides, que la commune compte de nombreux bois ou haies boisées représentant 5.5 % de sa surface.

La commune est concernée par une ligne à haute tension et une ligne souterraine

L'intérêt écologique de la commune est identifié par 5 sites remarquables :

- 3 ZNIEFF de type 1 – étang du Pas, landes de Lanfains et tourbières du bouillon gris

- 1 site inscrit : forêt de l'Hermitage-Lorge

- 1 site Natura 2000 – forêt de Lorge, landes de Lanfains, cime de Kerchouan

L'ensemble de ces milieux naturels constituent la trame et verte de la commune.

Avec 42 exploitations recensées en 2010, la commune possède un secteur agricole encore très présent même si le nombre d'exploitations a fortement diminué puisqu'il y avait 79 sièges d'exploitation en 1988

L'agriculture est orientée prioritairement vers l'élevage. Le cheptel présent sur la commune a notamment fortement augmenté entre 1988 et 2010, passant de 4 126 à 6 426 têtes de bétail. Une pisciculture est présente à la ville Cadi le long du ruisseau du Pas.

La commune ne possède aucun monument classé au titre des monuments historiques,

Administrativement, la commune de Lanfains fait partie :

➤ du canton de Plelo, qui regroupe 23 communes depuis 2015 (INSEE)., le territoire du canton s'affranchit des limites d'arrondissements, avec 18 communes incluses dans l'arrondissement de Saint-Brieuc et 5 dans l'arrondissement de Guingamp. Le bureau centralisateur est situé à Plelo.

➤ de Saint Brieuc Armor Agglomération, qui regroupe 32 communes. Lanfains appartenait auparavant à Quintin communauté.

La commune a adhéré à St Brieuc Armor Agglomération (SBAA) à compter du 1 janvier 2017, les compétences Plu ont été transféré à l'EPCI à compter du 27 mars 2017.

➤ de l'arrondissement de Saint Brieuc, qui regroupe 113 communes depuis 2017 (INSEE) ;

➤ du pays de Saint Brieuc, qui regroupe environ 225 000 habitants

1.11 Les documents infra communaux

-La commune de Lanfains est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint Brieuc. La commune de Lanfains fait partie du secteur rural Ouest ;

Ce SCOT est décliné en 3 axes :

-Accompagner l'accueil de 30000 habitants supplémentaires d'ici 2030 et garantir une qualité de vie aux 225000 habitants du territoire .Il y est en particulier précisé que « les communes définissent dans leurs documents d'urbanisme leurs objectifs de développement (population, équipements , services..) en fonction de leurs besoins propres et en complémentarité de l'offre accessible dans les pôles et en cohérence avec les évolutions démographiques « il est aussi relevé qu' il convient de proposer une « offre de logement équilibrée sur l' ensemble du territoire « .

La commune de Lanfains est au plan du Scot intégrée aux communes rurales dont les objectifs sur le territoire de l'ex communauté de communes de Quintin sont de 70 logements /an, pour une densité moyenne brute de 15 logements /hectare pour l'ensemble des zones U et AU.

-Créer les conditions du développement économique

-Respecter les équilibres fondamentaux du territoire

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés à l'échelle du SCOT fait apparaître que le potentiel communal est de 3,88 hectares, répartis entre le bourg :2.96 hectares et les villages de Carestiemble, de la ville d'Auray, du Pas et de Porpaire. Cet espace est identifié en prenant en compte des éléments constitués de dents creuses, les parcelles densifiables, les cœurs d'îlots et les zones de renouvellement urbain et de gisement immobilier.

-Au titre du **plan de déplacement urbain**, approuvé le 19 décembre 2019. La commune est essentiellement concernée par 3 objectifs :

-Garantir la bonne accessibilité pour tous et la sécurité de chacun dans les déplacements

-Préserver l'environnement et améliorer la qualité de vie

-Favoriser la cohérence entre l'urbanisation et l'offre de déplacements

Il faut aussi souligner que le réseau Tibus, desservant le territoire du département ne comporte aucun point d'arrêt dans la commune. Aucune aire de covoiturage n'est positionnée sur la commune. De même, il n'existe pas actuellement de liaisons douces reliant la commune aux villages ou hameaux ou bouclant le bourg. Aucune piste cyclable n'existe.

La liaison ferroviaire St Briec-Loudéac, passant sur le territoire communal est désaffectée depuis de nombreuses années, son avenir n'est pas actuellement défini.

-Au titre du **Plan local de l'habitat** approuvé le 11 juillet 2019,- période 2019 /2024 - Lanfains fait partie du secteur Sud. Le PLH prévoit la réalisation de 850 logements par an à l'échelle de Saint-Briec Armor Agglomération. La commune de Lanfains fait partie des « communes rurales du territoire de l'ex Quintin communauté pour lesquelles l'objectif est de réaliser de 50 à 70 logements par an, pour une densité moyenne brute de 15 logements par hectare pour l'ensemble des opérations prévues en zones U.

- La commune de Lanfains est aussi concernée par le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie Bretagne (SRCAE)arrêté le 4 novembre 2013.

-La commune de Lanfains est intégrée dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE)** 2016-2021, ainsi que par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la baie de Saint Briec approuvé le 30 janvier 2014 et le SAGE Vilaine approuvé le 2 juillet 2015.

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2013 par SBAA. 386 hectares soit 17 % du territoire communal y sont répertoriés.

-la commune est aussi concernée par le **Schéma régional de cohérence écologique** adopté le 2 novembre 2015. Elle se situe au sein d'un corridor écologique régional de connexion littoral/intérieur des terres.

- les objectifs de la commune doivent aussi intégrer les thématiques couvertes dans le cadre du SDRADDET, prescrit le 11 février 2017. La commune est concernée par le PCAET du pays de St Briec approuvé le 26 septembre 2019 en particulier au titre de la réduction des gaz à effet de serre, la baisse de la consommation d'énergie et la lutte contre les pollutions atmosphériques.

Au regard de la carte interactive les identifiant, la commune de Lanfains n'est pas concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (risque faible)

La commune de Lanfains est aussi concernée par le schéma d'amélioration des services publics des Côtes d'Armor au titre du pôle de Quintin' équipement de la commune de communications électroniques et numériques relève de l'initiative privée conformément au schéma régional pour l'aménagement numérique.,

S'agissant du PLU

St-Briec Armor Agglomération est compétente en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) en lieu et place des communes depuis le 27 mars 2017, échéance fixée par la loi du 24 mars 2014, dite loi "ALUR".

Le Conseil d'Agglomération avait, alors, décidé par délibération du 30 mars 2017 ne pas prescrire l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) avant le 1er janvier 2019, en vue de laisser le temps à la nouvelle intercommunalité mise en place au 1er janvier 2017 de fonctionner et de formaliser son projet de territoire partagé avec les 32 communes.

Les documents d'urbanisme communaux restent applicables et évolutifs (modifications, mise en compatibilité, ...) jusqu'à l'approbation du PLUi sous l'autorité de St-Briec Armor Agglomération. Ce Plui devrait être soumis à enquête publique en 2023, il est actuellement en cours de réalisation, notamment au titre de son PADD.

Par décision N°35 /E 19000282 datée du 23 septembre 2019, *-annexe A-* le conseiller délégué, agissant par délégation du Président administratif de RENNES datant du 11 avril 2018, avait désigné Monsieur Jean-François NICOL en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de LANFAINS.

Cette enquête avait été diligentée à la demande de la Présidente de la communauté d'agglomération de ST BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION agissant à la suite du transfert de la compétence Plu et documents d'urbanisme consenti par la commune de LANFAINS par délibération du 27 mars 2017 au profit de ST BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

Cette enquête n'a pas été réalisée du fait de la décision prise par la Présidente de la communauté d'agglomération de St BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION – SBAA -

de l'annuler par arrêté du 30 octobre 2019, Cette annulation avait été motivée du fait des réserves importantes sur le projet de PLU émis par la chambre d'agriculture mais surtout de l'avis défavorable du Préfet des Cotes d'Armor au projet de Plu soumis à son avis.

Le projet de Plu a fait l'objet d'un nouvel arrêt à la suite des travaux de modification du document initial prenant en compte les réserves précédemment émises, il a été approuvé par le conseil municipal de Lanfains et par le conseil de l'agglomération de SBAA sans qu'une nouvelle phase de concertation eut été engagée.

Une nouvelle enquête a été prescrite et par lettre du 12 août 2020 adressée au tribunal administratif le Président de SBAA a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur .M Jean-François NICOL, administrateur général des Finances Publiques Honoraire a été désigné en qualité de commissaire enquêteur- *annexe B*

S'agissant du dossier et notamment du rapport de présentation , les chiffres cités dans le présent document en sont extraits – sauf exceptions signalées .Ils datent pour la plupart de 2014 , ce qui est regrettable autant que de chiffres plus récents auraient mieux permis de connaître la situation réelle de la commune à la date de l'ouverture de l'enquête ; il est possible que certaines analyses réalisées soient dépassées .Le commissaire enquêteur s' est attaché à actualiser les chiffres lorsqu' il a pu identifier des données plus récentes , notamment via le site ARMORSTAT

1.2 Objet de l'enquête

Par délibération du conseil d'agglomération de ST BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION du 11 juillet 2019 –**annexe B** il a été décidé d'arrêter et d'approuver le projet de plan local d'urbanisme de la commune de LANFAINS.

Ce plan avait été prescrit par délibération de la commune de LANFAINS en date du 27 décembre 2008.

A la suite du transfert de la compétence PLU et documents d'urbanisme de cette commune à St BRIEUC AGGLOMERATION décidé par le conseil municipal de cette commune le 27 mars 2017 ; puis à la décision du conseil d'agglomération de ST BRIEUC AGGLOMERATION du 27 avril 2017, validant les procédures de PLU initialisées par les communes , les travaux d'élaboration du Plan local d'urbanisme de LANFAINS ont été poursuivis.

1.21 la concertation préalable.

Le projet de PLU de la commune de LANFAINS a été soumis à concertation auprès du public, telle que déterminée par le conseil municipal de LANFAINS le 17 décembre 2018 selon les modalités suivantes :

-Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations et suggestions du public tout au long de la procédure de concertation

- Publication d'avis dans la presse informant le public de cette phase de concertation

- Mise à disposition d'une boîte à idée en mairie jusqu' à la clôture du projet

- Tenue de permanences d'un chargé de mission du cabinet chargé de l'élaboration du projet à la demande des élus municipaux

Au cours de cette phase de concertation, deux réunions publiques ont été tenues les 15 février 2011 et 5 juin 2015.

Le PADD et le projet de Plu avaient été présentés à la population le 12 juillet 2019.

De même pendant cette phase de concertation des réunions spécifiques ont été tenues, en particulier avec les agriculteurs à propos des zones humides.

Les personnes publiques associées ont participé à des réunions de travail spécifiques tenues en décembre 2010, février 2014 et juin 2019. (*Cf. Annexe C concertation*)

En outre, la population de la commune a été régulièrement informée de l'évolution des travaux via le bulletin municipal. Des panneaux d'information ont, également, été installés en mairie au titre du diagnostic socio démographique, de l'état initial de l'environnement, du diagnostic du paysage. Une carte synthétisant le PADD avait été aussi présentée

Cette phase de concertation du public sur le projet de PLU avait été précédée d'une autre phase de concertation publique menée à compter de 2008 suite à la délibération de son conseil municipal du 17 décembre 2008 ;

Ainsi, outre les affichages publics et informations diffusées par voies de presse ou dans les bulletins municipaux réalisés en 2009 ; des réunions publiques tenues en 2011, (PADD) 2015 (OAP) et 2019 (projet de PLU), une exposition tenue en 2011 à propos du diagnostic dans la commune, plus de 20 réunions ont été tenues avec les personnes publiques associées, en particulier la DDTM entre 2010 et 2019.

A la suite de cette phase de concertation, le conseil municipal de la commune de LANFAINS a émis un avis favorable à l'arrêt du projet de PLU le 2 juillet 2019 par délibération du 11 février 2020, pour ce qui concerne le deuxième arrêt du projet, objet de la présente enquête. (*Annexe C*)

Le conseil de l'agglomération de SBAA a par délibération du 4 mars 2020 approuvé et tiré le bilan de la concertation menée. (*Annexe C*)

1.3. Cadre juridique de l'enquête publique.

Par décision N°35/190000097/35 du 31 août 2020, le conseiller délégué, agissant par délégation du Président administratif de RENNES a désigné Monsieur Jean-François NICOL. En qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de LANFAINS :

Le projet soumis à l'enquête publique en vue de l'élaboration du PLU de la commune de LANFAINS répondait à 3 objectifs :

Prendre en compte les grands enjeux sociaux et environnementaux de notre époque

Prendre en compte les dernières évolutions législatives (GRENELLE II, loi ALLUR, loi LAAF)

Mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT du pays de ST BRIEUC approuvé le 27 février 2015 ; le SDAGE du bassin LOIRE et Bretagne approuvé le 18 novembre 2009 ainsi que le SAGE de la baie de ST BRIEUC arrêté le 30 janvier 2014.

L'arrêté prescrivant l'enquête précisait que ce dossier de PLU avait fait l'objet d'une évaluation environnementale – jointe au dossier de présentation et que l'avis de l'autorité environnementale serait joint aux mêmes titres que les avis des Personnes publiques associées

1.4 Composition du dossier de plan local urbanisme (annexe C)

1.40-Pièces administratives

1.401-Rapport de présentation

La démarche communale en vue de l'élaboration du Plu, telle que définie par la délibération du 18 décembre 2008 fixait 4 motifs justifiant son élaboration :

- organiser le développement équilibré du bourg
- prévoir les zones à urbaniser dans le cadre d'une stratégie globale d'aménagement
- favoriser la Co habitation habitat /artisanat
- protéger l'activité agricole, les secteurs naturels et le bocage

Le Plu de Lanfains est soumis à une évaluation environnementale systématique par la Mrae compte tenu de la présence d'un site Natura 2000 sur son territoire.

Au plan des caractéristiques mise en exergue dans le rapport de présentation, il est relevé que la commune a connu une augmentation du nombre de ces ménages depuis une quarantaine d'années pour atteindre 429 résidences principales en 2014, représentant très majoritairement des résidences principales constituées essentiellement de maisons individuelles. Lanfains comporte peu de logements sociaux et le parc locatif est peu diversifié. Il est relevé que le nombre de logements réputés vacants demeure important -8,6 % -. Ce taux n'est guère significatif dans la mesure où il n'exprime pas de manière certaine la disponibilités de ceux-ci à la vente ou à la location.

La forte augmentation de la population active constatée correspond à l'arrivée de nombreux jeunes ménages. La majorité de la population, les 4 cinquièmes, travaille à l'extérieur de la commune.

Au plan de l'agriculture, elle concerne 42 exploitations agricoles en 2010 occupant 80 % du territoire. Concernant l'état initial de l'environnement la commune comporte six sites industriels inventoriés au titre de la base BASIAS, il n'est pas répertorié de pollution de site ou de sols identifié sur la base BASOL.

Elle est concernée au titre des risques naturels par un risque sismique de niveau 2 comme toute la Bretagne et au risque lié aux mouvements de terrains liés aux gonflements des argiles et un risque inondation pour 2 secteurs affectés par des remontées de nappes.

Aucun risque industriel de type SEVESO n'existe sur le territoire mais neuf installations ICPE sont répertoriés.

Paradoxalement, la commune est toujours concernée par le risque lié au transport ferroviaire de matière dangereuse alors que la voie ferrée est désaffectée depuis de nombreuses années.

Au plan de l'énergie, la commune de Lanfains abrite un parc éolien composé de cinq éoliennes dont le renouvellement, programmé à courte échéance permettrait d'aboutir à une puissance totale de près de 20 MGW susceptible de couvrir la consommation de 10000 habitants. La commune est concernée par le Plan climat air énergie territorial – Pcaet – mis en place en 2018 dans les EPCI de plus de 20000 habitants.

Au titre du site Natura 2000 -sont concernés la forêt de Lorge, landes de Lanfains, cime de Kerchouan, classés ZSC dont un cinquième - 108 hectares -est situé sur le territoire de la commune. En outre, 3 ZNIEFF – zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique sont identifiés sur la commune : étang du Pas, Landes de Lanfains, et tourbière du bouillon gris. Ces zones constituent une part significative de la trame verte et bleue identifiée.

L'inventaire des zones humides, communal, a été validé par la commission locale de l'eau du SAGE en 2013, elles représentent presque 20 % du territoire communal.

En synthèse, les besoins identifiés sont les suivants :

-au titre de de l'évolution démographique, il s'agit de maintenir l'accueil des jeunes ménages et les résidences principales en anticipant dans le Plu les besoins à horizon de 10 ans et de maintenir l'offre de services et d'équipements

S'agissant de l'équilibre social, il s'agit d'adapter l'offre de logement en direction des jeunes ménages, des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite, diversifier l'offre et favoriser la mixité sociale et générationnelle, réduire la vacance et de maintenir l'augmentation du nombre de logements en densifiant le tissu urbain afin de réduire son l'étalement

- Au titre du développement urbain, il est envisagé de rendre plus lisible la centralité du bourg et des villages, diversifier l'offre de logements, encadrer et limiter le développement de l'habitat diffus, réduire la consommation foncière en valorisant celui restant disponible sur le bourg et dans deux villages ou certains hameaux en densification spontanée, imposer une densité moyenne globalisée à l'échelle des extensions urbaines et valoriser le potentiel densifiables.
- En ce qui concerne l'emploi et le développement économique, il est projeté de préserver l'activité agricole, de permettre le maintien et le développement des activités agro-industrielles en place, de maintenir et développer les activités commerciales et artisanales locales et de mettre en valeur le potentiel touristique de la commune.

- S'agissant des transports, mobilités et communications, il s'agit de mettre en œuvre les projets d'interconnexions - ne relevant pas pour les transports collectifs et le numérique de la commune, d'inscrire les mobilités au cœur du projet urbain et d'encourager et sécuriser les transports doux
- En terme de besoins en matière de surfaces et développement agricole, outre le maintien de l'équilibre et des outils agricoles, il s'agira de valoriser l'identité et la diversification ; d'anticiper les départs à la retraite comme le développement du bourg en lien avec les exploitations le jouxtant
- Il s'agit pour le commerce de maintenir l'offre de proximité, de pérenniser les équipements publics existants et de renforcer les partenariats avec les communes voisines
- Concernant la préservation du milieu naturel, il est évoqué en majeure la préservation des milieux et des ressources, l'amélioration des services d'assainissement, de réduire la production de déchets mais aussi de prendre en compte les risques connus sur le territoire, de limiter les émissions de GES, de favoriser les énergies renouvelables et de favoriser les déplacements économes en énergies
- L'enveloppe globale de logements réalisables dans le Plu d'ici 2030 est évaluée à 66 logements pour une surface projetée de 4,40 hectares. En outre, 10 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A ou N sont identifiés au règlement graphique et ne pourront être transformés qu'après accord de la CDPENAF. Il est estimé que plus de la moitié de ces nouveaux logements seront réalisés dans le bourg. La surface de terrains consommée au titre de ce projet est diminuée de près de 40 % rapportée à la période précédente

Les potentialités d'extension dans les zones d'activité économique concerne le secteur de la ville d'Auray -extension de la laiterie – ou de l'entreprise GT Bretagne. Celles qui ont été retenues en matière d'équipements sont valorisées à moins d'un hectare et demi

Au plan de l'environnement, le projet ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement. Le projet n'a pas d'impact sur le site Natura 2000

-1.402 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

-il est articulé autour de 6 axes :

-Garantir les équilibres démographiques par une augmentation raisonnée de la population

L'objectif est d'atteindre une population de 1250 habitants en 2030 soit une croissance annuelle de 0.90 % ; cet objectif est adossé avec celui de construire 65 à 70 logements sur la période 2020/2030. A cette fin, des zones U et 1 AU sont prévues ; des zones 2 AU d'urbanisation, à moyen terme, sont identifiées.

-Diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins de tous

Il est prévu de réaliser 65 à 70 logements, nécessitant de réserver 4,5 hectares au sein des espaces urbanisés ou en extension d'urbanisation soit une densité moyenne de 15 logements / hectare (660 m² y compris Vrd). Compte tenu de la configuration des lieux certaines opérations pourraient avoir une densité de 12 logements /hectare.

-Maîtriser l'urbanisation et assurer un équilibre entre développement urbain et agriculture

Il est prévu de privilégier la construction de nouvelles habitations dans le bourg afin d'y renforcer la vie et de permettre aux habitants de bénéficier des services proposés. Il est également envisagé de développer dans une moindre mesure la réalisation d'habitations dans les hameaux équipés du réseau d'assainissement collectif (Villages du Pas et de Carestiemble). Pour les hameaux de Porpaire et de Milhartz/Ville d'Auray, la densification se fera à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle. Le mitage des espaces agricoles est proscrit en rase campagne ou le long des voies, ainsi que l'urbanisation des hameaux non desservis par l'assainissement collectif ;

Observation du commissaire enquêteur :

les plans graphiques font état de bâtiments « étoilés » correspondants à des bâtiments pouvant changer de destination .Il s'agit probablement de hangars ou autres bâtiments à usage agricole ne servant pas actuellement d'habitation .Pour une parfaite identification de ceux-ci mais aussi l'opposabilité de leurs identification il conviendrait de dresser une liste de ces bâtiments , comportant leur identification précise, leur description , leurs propriétaires et que cette liste soit annexée au Plu en complément des plans graphiques

-Agir pour un cadre de vie de qualité et une limitation des impacts environnementaux

Il s'agit de miser sur un développement qualitatif en assurant la mixité au niveau du bourg mais aussi d'encourager les constructions performantes au plan énergétique, d'optimiser les équipements existants, de sécuriser les déplacements notamment les déplacements doux et de développer les communications numériques

-Préserver le patrimoine naturel et bâti et conforter les continuités écologiques

L'ensemble des zones inventoriées en ZNIEFF et le site Natura 2000 sont classés en N ainsi que les prairies, petits boisements et talus.

-Maintenir le commerce de proximité, les activités artisanales, industrielles et agricoles

Concernant la préservation de l'activité agricole, il s'agit de contrôler le développement de l'urbanisation en ne confortant que les pôles agglomérés existants mais aussi de permettre, à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricole existant, une extension d'habitation ou d'admettre le changement de destination de bâtiments identifiés. Ce changement de destination des constructions existantes identifiées est autorisé sous réserve de la cessation de toute activité agricole. La création de gîtes ruraux et de locaux de vente au sein des bâtiments existants est autorisée en zone agricole. Ces activités doivent s'inscrire en complément d'activités principales agricoles.

L'extension du secteur compris entre le Cruguel et Milhartz est permis en continuité des activités pérennes existantes et dans le respect des boisements et zones humides

situés à proximité. La consommation foncière pour les activités économiques est limitée à 4,5 hectares.

-1.403 Orientations d'Aménagement et de Programmation

S'agissant des orientations d'aménagement et de programmation – OAP -, elles concernent toutes les zones classées 1AU pour encadrer et guider les futurs projets dans la logique de consommation économe de l'espace, de sécurité routière d'insertion paysagère et environnementale.

Ces orientations, opposables aux autorisations d'urbanisme décrivent les principes d'aménagement avec les autorisations, sus évoquées, devront être compatibles

Ainsi 9 OAP ont été définies dont 7 à vocation d'habitat (3 classées 1AUB au titre du bourg, 2 1 AUB pour le village de Carestiemble, 1 AUB pour le village du PAS) et 3 à vocation d'activités économiques (ville d'Auray ouest et Est – extension de la laiterie ou d'activités en lien avec celle-ci et Ville d'Auray Sud pour la zone d'activité du Cruguel)

1 404-Règlement écrit

Le règlement graphique et le règlement graphiques permettent de définir les éléments suivant les dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines (U, UE UY,) ; aux zones à urbaniser (UA) aux zones agricoles ; aux zones naturelles

-Règlement graphique

Règlement graphique zonage planche nord

Règlement graphique zonage planche Sud

1.41. Annexes

Réseau d'Eau potable

Assainissement eaux usées

Zonage d'assainissement eaux usées - plan

Zonage d'assainissement eaux usées - note sanitaire

Servitudes d'Utilité Publique

Servitudes d'Utilité Publiques - plan

– Servitudes d'Utilité Publiques - liste

– Classement sonore infrastructure terrestre arrêté préfectoral

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 modalités de l'enquête

L'arrêté du Président de ST BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION (*annexe N*) prescrivant l'enquête publique du projet de plan local d'urbanisme de la commune de LANFAINS en a fixé les modalités :

-Durée de 32 jours entre le lundi 26 octobre 2020 à 9 h 00 et le 26 novembre 2020 à 17 h00.

L'enquête publique s'est déroulée au cours de la période du second confinement sanitaire. Après que SBAA eut envisagé de différer l'enquête, il a finalement été décidé après concertation avec le tribunal administratif de la maintenir aux dates initiales.

Seules deux personnes se sont déplacées en dehors des permanences pour consulter le dossier. Le dossier d'enquête mis en ligne ne semble pas avoir été consulté, et public n'a pas formulé d'observations par courriel adressé à l'attention du commissaire enquêteur.

Cette faible participation du public ne peut être uniquement liée aux restrictions de déplacement, décrétées pendant au cours de la période de l'enquête. Elle semble aussi liée en fait à la durée particulièrement longue de la période de préparation du projet de Plu au cours de laquelle les habitants de la commune mais aussi les propriétaires non-résidents ont pu découvrir le projet au cours des réunions organisées par la municipalité ou via les bulletins municipaux publiés

-Au titre de l'accueil du public,4 permanences ont été organisées :

Judi 29 octobre 2020 de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00

Samedi 7 novembre 2020 de 9 h 00 à 12 h 00

Mercredi 18 novembre 2020 de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 19 h 00

Judi 26 novembre 2020 de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Lanfains 8 rue des fontaines 22800 LANFAINS

Il avait été prévu qu'un poste informatique ainsi que le dossier d'enquête publique en version papier soient mis à disposition du public à la mairie de LANFAINS aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00 (16 h 30 le vendredi, et le mardi et samedi de 9 h 00 à 12 h 00.

Le registre d'enquête publique a été paraphé et ouvert le 26 octobre 2020 par le commissaire enquêteur.

Le dossier pouvait être consulté sur le site internet de ST Brieuc Armor Agglomération et sur le site de la commune de Lanfains

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles –coté et paraphé par le commissaire enquêteur a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de LANFAINS et était consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, comme précisé supra

De ce fait , le public pouvait faire part de ses observations :

- Sur le registre d'enquête

- Par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de LANFAINS – 8, rue des fontaines 22800 LANFAINS

- Par voie électronique en écrivant à l'attention du commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête publique à l'adresse mairie.lanfains@wanadoo.fr. Les observations reçues par cette voie étaient mises en ligne sur le site internet de ST BRIEUC ARMOR Agglomération .L'ensemble des observations reçues par courrier remis au commissaire enquêteur ont été annexés au registre d'enquête publique

Il avait été précisé dans l'arrêté, susmentionné, que les observations pour être prises en compte devaient avoir été déposées entre le lundi 26 octobre 2020 à 9 h 00 et le jeudi 26 novembre à 17 h 00. Ces observations déposées étaient consultables et communicables, au frais de la personne les sollicitant au tarif en vigueur pendant toute la durée de l'enquête

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme a été conduit par et sous la maîtrise d'ouvrage de ST BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION. Cependant toute information relative à ce projet comme à l'organisation de l'enquête publique pouvait être sollicitée auprès de la mairie de LANFAINS

2.2 informations du public

L'arrêté prescrivant l'enquête prescrivait en son article 9 que le public serait avisé de l'ouverture de l'enquête par publication 15 jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les journaux OUEST France et le TELEGRAMME. Une publication a été faite le 12 et le 28 octobre (*cf. annexe L*)

L'avis d'enquête a été affiché en Mairie ainsi qu'au siège de ST BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION ainsi que sur les sites Internet de ces collectivités (*cf. certificat établi par le Président de ST BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION*) 15 jours avant l'ouverture de l'enquête. En outre, l'affichage de cet avis a été réalisé sur les lieux

2.4 Présentation de l'enquête

Le dossier de l'enquête a été adressé au commissaire enquêteur le 1 octobre 2019 en la forme papier, la version dématérialisée de ce dossier lui a aussi été adressé à la suite d'une réunion tenue le 29 octobre 2020 en mairie de Lanfains en présence du Maire de Lanfains, de la secrétaire de mairie et de Mme Chapalain, chargée du dossier à SBAA.

Le commissaire enquêteur avait déjà rencontré le 15 novembre 2019 à 10 h 00 le Maire de la commune de LANFAINS et avait ensuite visité celle-ci. Le Maire est venu rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences tenues en mairie

2.5 Déroulement de l'enquête

Enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de Lanfains
Tribunal administratif de Rennes -E20000097/35

Elle a été menée conformément aux dates et horaires arrêtés. Elle s'est déroulée entièrement pendant la période du second confinement sanitaire. Deux personnes se sont déplacées en dehors des permanences pour consulter le dossier.

Aucun incident n' a été déploré. La quasi-totalité des visiteurs ne consultait pas le dossier d'enquête et laissait le soin au commissaire enquêteur de leur présenter le dossier et les plans graphiques, et de rapporter les éléments afférents à leurs préoccupations liées au Plu

3 -ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 Observations formulées par le public

4 Observations ont été formulées :

Sur le registre :2

Par courrier remis lors des permanences :2

Par mél :0

Deux consultations du dossier ont été faites sans donner lieu à observation

3.10 Observations

Observation 1 :

Formulée par M ROUAULT Jean Marc domicilié au pont de la ville Morin à Lanfains.

Signale que l'espace boisé classé – ebc- mentionné sur la parcelle ZK22 n'existe pas, les peupliers qui y étaient plantés ont été abattus depuis de nombreuses années, il est demandé que cette parcelle soit classée en zone naturelle.

Observation 2

Formulée par M et Mme Grangiens Gérard domicilié aux cotes d'en haut à Quintin

Demandent que les parcelles ZH 80 et 81, classées en A soient reclassées en terrains à urbaniser aux fins de la réalisation de construction d'habitation. Il est souligné la proximité de ces terrains avec le lotissement existant et l'importance de la surface qui serait rendu disponible à la construction

Observation 3

Formulée par M Lainé - rue de la Deude à Lanfains

Souhaite que la partie du terrain cadastré 100 classée en zone agricole soit reclassé en zonage 1AUB comme le reste de la parcelle - Hors la partie de la parcelle accueillant la maison classée UB -

Observation 4

Formulée par M et Mme Chatelain – 12 les prés es bœufs – Lanfains

Au titre de l'agrandissement de leur maison située sur la parcelle ZC 110, située en zone naturelle souhaitent relier deux bâtiments en liant la partie habitation actuelle à un autre situé à proximité .L' application de la règle liée aux extensions et aux annexes leur permettrait de réaliser une extension et une annexe pour une surface cumulée de 100 m2.Compte tenu des contraintes techniques et de situations des bâtiments il leur paraît difficile de respecter l'un ou l' autre des seuils fixés par le règlement littéral .Ils demandent , que tout respectant les règles applicables en matière de préservation de l' activité agricole que soit autorisé une certaine souplesse dans l' application des deux seuils .Par exemple , qui 'une extension soit autorisée pour 80m2 et que l'annexe le soit pour le complément , le tout ne dépassant pas les 100 mètres carrés cumulés .

3.2 Observations formulées par des personnes publiques associées et organismes

3.20 Le dossier initialement transmis au commissaire enquêteur lors de sa désignation ne comportait aucun avis émis par les personnes publiques associées au titre de ce projet de PLU de la commune de LANFAINS. Ces services et administrations avaient été consultées par lettre du 22 juillet 2019 par la Présidente de SBAA et disposaient d'un délai de 3 mois pour le communiquer, soit le 23 octobre 2019 ! Le commissaire enquêteur a cependant été rendu destinataire de quelques avis, en particulier celui de la CDPENAF – avis favorable avec réserves et celui du Préfet des Cotes d'Armor.

Le préfet des Cotes d'Armor précisait, en conclusion de sa lettre-, et en appui de la note technique jointe – qu'il ne lui était pas possible d'émettre un avis favorable sur le projet de PLU présenté. Outre la correction d'un certain nombre d'éléments de présentation, et demandes de précisions il estimait que le projet présenté ne permettait de justifier l'objectif de modération de la consommation foncière prévu au PADD.

Par ailleurs, l'avis du conseil départemental des Cotes d'Armor bien que favorable était assorti de demandes de corrections afférentes au réseau routier départemental.

3.21 -A la suite de ces observations il avait été décidé d'arrêter la procédure d'enquête en cours et d'annuler l'enquête initialement prescrite afin de procéder à une correction du projet de Plu aux fins de la constitution d'un nouveau dossier soumis à enquête.

Une seconde délibération d'arrêt du projet de Plu a, en conséquence, été prise par le conseil communautaire de SBAA le 27 février 2020, la commune avait délibérée sur ce projet. Ce dossier a été soumis à l'avis des personnes publiques associées le 11 mars 2020, les communes limitrophes de Lanfains aux quelles le projet a été adressé à la même date n'ont formulé aucun avis (Ploeuc-L'Hermitage, Le Bodeo, la Harmoye, St Bihy, Le Foeil, St Brandan).

Les avis et appréciations suivants ont été formulés :

-Chambre d'agriculture des côtes d'Armor. Avis du 9 septembre 2020.

L'attention est appelée à propos de la nécessité que les documents présentés soient compatibles avec les documents supra communaux , en particulier le SCOT , approuvé en 2015 et le PLh validé en 2019 .il est demandé de démontrer que le projet de Plu présenté pour la commune de Lanfains est cohérent avec le PLh pour sa partie programmation annuelle du nombre de logements .La commune est , en effet , intégrée dans le secteur Sud dont l' objectif est de 70 logements pour 14 communes .Il est sollicité la tenue d' une réunion .

-Préfet des côtes d'Armor - avis du 17 août 2020

Un avis favorable est émis sous réserve de la prise en compte des observations.

Il est précisé que la réduction de consommation d'espace foncier – naturels et agricoles – comparé aux 10 dernières années est faible, l'effort ne portant que sur un peu plus d'un hectare alors que la consommation foncière de la partie économique est en augmentation de 1, 5 hectares .Il est aussi regretté que la densification à hauteur de 14, 7 hectares soit légèrement inférieure à la densité moyenne retenue par le SCOT de 15 logements hectare .Une densification plus forte aurait permis de réduire certains secteurs en extension.

Il est souligné que la modération de la consommation foncière sur la thématique habitat correspond à une diminution de moins de 40 % contrairement aux indications du PADD et du rapport de présentation .L 'analyse de la densification fait ressortir une moindre diminution du nombre de logements sur certains secteurs en densification par rapport aux éléments fournis lors du premier arrêt sans aucune justification , des incohérences apparaissent entre les surfaces des secteurs potentiellement densifiables selon les pages du rapport de présentation .Il est demandé de mettre en cohérence les superficies des secteurs concernés et de justifier le nombre de logement en densification

Il est souligné qu'avec des densités plus importantes dans le bourg une extension aurait pu être supprimée permettant une meilleure compatibilité avec le SCOT et une réduction plus importante de la consommation d 'espaces naturels ou agricoles. Cet objectif de réduction de la consommation, rapportée à la précédente décennie, est faible.

Il est demandé que la mise en conformité des réseaux d'eaux usées soit réalisée avant la poursuite de l'urbanisation ; que l'annexe assainissement soit actualisée et enfin que la thématique de la gestion des eaux usées soit intégrées aux OAP et au règlement, que les emplacements réservés aux ouvrages de gestion des eaux pluviales soient prévus.

Il est souligné la conformité du projet de Plu avec le PLH.

Au plan formel , des corrections sont demandées , notamment au titre des cours d'eau pour lesquels il est rappelé de limiter les constructions à moins de 10 mètres des berges , sauf configuration particulière des berges .Il en est de même au sujet du hameau Launay n'appartenant pas à la commune de Lanfains .Il est demandé que soit rappelé dans le règlement les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales bien que cette précision figure déjà au règlement de la zone U .CF. pages 15 ,21 , 25, ..

Des corrections sont demandées au titre des servitudes AS1,14. Il est aussi demandé que soit apporté des corrections en ce qui concerne les EBC pour tenir compte de la ligne à haute tension. Le règlement devra être complété pour intégrer la demande de la Cdpénaf en ce qui concerne la réciprocité dans les dispositions encadrant les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation en zone A et N

La délimitation du STECAL d 'activités économiques a reçu un avis favorable

Région Bretagne – avis du 9 juin 2020

Il n'est pas formulé d'avis spécifique mais l'attention de la collectivité est appelée quant à la nécessité s'engage dans une démarche de développement durable dont le volet réglementaire est décliné via le projet de SRADDET arrêté le 28 novembre 2019.

-RTE avis du 8 avril 2020

Il est demandé que le Plu soit complété des servitudes afférentes aux ouvrages I4 et qu'un déclassement de zones EBC soit prononcé eu égard l'incompatibilité de ce classement avec les servitudes

-CG22 – avis du 17 juin 2020.

Aucune remarque n'est formulée.

-CDPENAF avis du 2 au 5 juin 2020

Un avis favorable est émis sous réserve que la notion de réciprocité soit ajouté au niveau du règlement, conformément à l'article L111-3 du code rural. La délimitation du STECAL est approuvée.

-MRAE - délibéré 2020-007998

L'autorité environnementale recommande à la commune d'analyser les besoins du territoire dans une approche intercommunale quant au développement des zones d'activités et artisanales prévues en extension de l'urbanisation et contribuant à officialisation des sols.

Il est demandé à la commune que les systèmes d'assainissement (en terme de capacité des stations d'épuration, qualité de fonctionnement) évoluent en cohérence avec le projet de Plu, au regard de la sensibilité des milieux aquatiques, en particulier l'eutrophisation.

Il est aussi demandé que l'analyse sur les secteurs d'OAP impactant potentiellement le fonctionnement des zones humides limitrophes (OAP – rue Fraboulet – zone AUB) et les zones d'activités en extension de l'urbanisation (classées en 1AUJ – ville Auray) soient complétées voire de revoir l'aménagement des secteurs sus évoqués.

Il est aussi recommandé d'analyser et de prendre en compte l'augmentation de la fréquentation routière induite par le projet, notamment au regard des incidences négatives sur la biodiversité en particulier les trajets sur la RD 7 traversant le site NATURA 2000 ;

Il est également demandé de renforcer l'analyse et le cas échéant la dimension paysagère des OAP de la rue des racines et de la rue de la Perrière pour l'habitat ainsi que pour la zone d'activité de la ville d'Auray

Il est conclu que le choix volontariste du territoire en raison de la structure urbaine multipolaire entraîne des effets négatifs sur l'environnement en raison des déplacements motorisés.

4 -Questions du commissaire enquêteur et réponses de la collectivité

Les questions suivantes ont été posées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse, adressé le 4 décembre 2020. Ce procès-verbal a été présenté au Maire de Lanfains et à Mme Chapalain, en charge du dossier à SBAA le 3 décembre en mairie. Les réponses apportées par SBAA, et reçues le 16 décembre 2020 sont reprises ci-après annotées de commentaires du commissaire enquêteur (cf. annexe P et Q)

4.1 – Observations et questions relatives au projet de Plu. - Personnes publiques associées

4.10 – le dossier de Plu – les données

En dépit des corrections apportées au rapport de présentation entre les deux arrêts, il est constaté que les données figurant dans ce rapport datent de 2014. Il eut été souhaitable qu'elles soient actualisées en prenant notamment en compte des données plus récentes, en particulier celles provenant du site Armorstat. Le commissaire enquêteur s'est attaché à actualiser les chiffres dans son rapport dès lors qu'il pouvait en identifier de plus récents.

Il est regretté, par le Préfet des Cotes d'Armor, que la densification à hauteur de 14, 7 hectares soit légèrement inférieure à la densité moyenne retenue par le SCOT de 15 logements hectare (14.7). Une densification plus forte aurait peut-être permis de

réduire certains secteurs en extension 'écart reste marginal surtout si l'on tient compte de la topologie des secteurs concernés.

Il est souligné que la modération de la consommation foncière sur la thématique habitat correspond à une diminution de moins de 40 % contrairement aux indications du PADD et du rapport de présentation .L 'analyse de la densification fait ressortir une diminution du nombre de logements sur certains secteurs en densification par rapport aux éléments fournis lors du premier arrêt, des incohérences apparaissent entre les surfaces des secteurs potentiellement densifiables selon les pages du rapport de présentation .Il est demandé de mettre en cohérence les superficies des secteurs concernés et de justifier le nombre de logement en densification

Il est demandé que la mise en conformité des réseaux d'eaux usées soit réalisée avant la poursuite de l'urbanisation ; que l'annexe assainissement soit actualisée et enfin que la thématique de la gestion des eaux usées soit intégrées aux OAP et au règlement, que les emplacements réservés aux ouvrages de gestion des eaux pluviales soient prévus.

Au plan formel , des corrections sont aussi demandées au titre des cours d'eau pour lesquels il est rappelé de limiter les constructions à moins de 10 mètres des berges , sauf configuration particulière des berges .La mention du hameau Launay n'appartenant pas à la commune de Lanfains doit être supprimée du document .Il est demandé que soit rappelé dans le règlement les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales bien que cette précision figure déjà au règlement de la zone U .CF. pages 15 ,21 , 25, ..

Des corrections sont demandées au titre des servitudes AS1,14. Il est aussi demandé que soit apporté des corrections en ce qui concerne les EBC pour tenir compte de la ligne à haute tension.

Le règlement doit être complété pour intégrer la demande de la Cdpenaf en ce qui concerne la réciprocité dans les dispositions encadrant les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation en zone concernée.

Observations du commissaire enquêteur

Les remarques relatives à l'assainissement et les eaux pluviales concerne, plutôt, SBAA qui en détient la compétence mais il parait souhaitable que les OAP et autres documents graphiques soient complétées.

Question du commissaire enquêteur :

Une nouvelle actualisation du rapport de présentation s'avère nécessaire afin de supprimer les incohérences soulignées dans l'avis formulé par le Préfet des Cotes d'Armor. Les corrections demandées concernent aussi les annexes assainissement, les Oap et le règlement littéral.

Ces corrections ayant pu être préparées depuis la réception de l'avis, il serait souhaitable qu'elles soient présentées en réponse au présent rapport de synthèse

Réponse SBAA et commune :

Le dossier sera repris pour corriger et compléter les éléments demandés.

4.11 –Le Plu et le PLh

Alors que le Préfet des Cotes d' Armor souligne la conformité du projet de Plu avec le PLh ,la chambre d' agriculture a rappelé la nécessité que les documents présentés soient compatibles avec les documents supra communaux , en particulier le SCOT , approuvé en 2015 et le PLh validé en 2019 .il est demandé de démontrer que le projet de Plu présenté pour la commune de Lanfains est cohérent avec le PLh pour sa partie programmation annuelle du nombre de logements .La commune est , en effet , intégrée dans le secteur Sud dont l' objectif est de 70 logements pour 14 communes .

Observation du commissaire enquêteur.

La remarque formulée apparaît judicieuse dans la mesure où le Plu - concernant la seule commune de Lanfains-il n'est pas possible en l'état du PLH – fixant des objectifs par secteur – de rapporter le projet de la commune à celui du secteur puisque les objectifs des autres communes ne sont pas connus et n'apparaissent pas dans le projet de Plu.

Question du commissaire enquêteur

Les 14 communes du secteur Sud concernées par cet objectif annuel de 70 logements ont-elles été consultées par rapport à l'objectif que se fixe la commune de Lanfains. Quels avis ont été formulés ?

La réunion sollicitée le 9 septembre 2020 par le Président de la chambre d'agriculture a-t-elle été tenue ? Quelles en furent les conclusions ?

Réponse SBAA et commune :

Les communes limitrophes ont été consultées durant la procédure et sur le projet de PLU arrêté mais n'ont pas émis de remarques. C'est le PLU intercommunal qui permettra de répartir cet objectif annuel entre les 14 communes du secteur Sud.

A noter que le PLH fixe un objectif minimal de production de logements. Règlementairement, le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient (cf. L131-6 du code de l'urbanisme).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris note de la réponse en soulignant que c'est aussi le PLh qui devrait être adapté afin de décliner par communes, et non par secteur de communes, les objectifs qu'il se fixe.

Il est toutefois relevé que les dispositions évoquées en ce qui concerne le code de l'urbanisme n'entrent en vigueur qu'au 1 janvier 2021

Question du commissaire enquêteur

Le projet initial de Plu a été engagé bien avant que le SRADDET soit arrêté .Compte tenu du report de l' enquête ,n'eut il pas été souhaitable de compléter le dossier de Plu en y identifiant les objectifs au regard du SDRADDET ?Une modification rapide du Plu , objet de l' enquête , ne devra-t-elle pas être engagée rapidement afin de le rendre totalement conforme au document régional ou il a été formellement convenu d' attendre l'arrêt du Plui , en cours d' élaboration , pour formaliser le respect des objectifs définis par le SRADDET

Réponse SBAA et commune :

C'est le Schéma de Cohérence Territoriale qui doit justifier d'une compatibilité avec le SRADDET (et le PLU qui doit être compatible avec le SCOT). La déclinaison du SRADDET sur le territoire de Lanfains se fera donc via le PLUi (approbation envisagée fin 2023).

S'agissant des autres corrections de forme, des demandes ont été formulées, notamment par RTE, la CDPENAF, elles doivent être intégrées au document.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le SCOT devrait donc aussi être adapté des objectifs définis par le SRADDET

Questions du commissaire enquêteur

Les modifications demandées seront-elles intégrées dans la liste des servitudes. De même le déclassement de zones EBC sollicité est-il validé tout comme la modification du règlement aux fins de faire figurer la notion de d'autorisation expresse pour les zones traversées ;

Les modifications concernant la notion de réciprocité au niveau du règlement, conformément à l'article L111-3 du code rural. La délimitation du STECAL demandée a-t-elle été intégrée ?

Réponse SBAA et commune :

Les données concernant la servitude I4 seront mises à jour dans l'annexe « Servitudes ».

Les EBC seront modifiés pour tenir compte de la ligne haute tension : Comme demandé par RTE, les EBC situés sous la ligne LIAISON 225 kV NO1 MUR-DE-BRETAGNE - PLAINE HAUTE, repérée au lieu-dit « Le Pas de Rouault », seront déclassés sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne électrique souterraine I4.

La notion de réciprocité sera ajoutée aux dispositions réglementaires.

Concernant le STECAL d'activités économiques Ay « La Lande – Les Forges », la Mrae a émis un avis favorable à sa délimitation au titre de l'article L151.13 du Code de l'Urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris note de la réponse apportée

4.12 – l'environnement

Questions du commissaire enquêteur

Indépendamment du fait que le Plu de la commune de Lanfains soit placé sous la maîtrise d'ouvrage de SBAA, qui détient désormais la compétence pour les communes du territoire de l'intercommunalité, il paraît souhaitable de compléter le rapport de présentation sur les aspects suivants :

-Insertion des projets de la commune en matière économique et artisanal à l'échelon de l'agglomération et en particulier les communes du secteur dont elle dépend. Les terrains visés par ces extensions appartiennent ils déjà à une ou plusieurs entreprises ayant manifestées le désir de s'étendre ? A quel horizon ? Ces projets ont-ils été concertés avec SBAA ?

Réponse SBAA et commune :

Le zonage AUY de Laïta correspond à des parcelles dont l'entreprise est propriétaire et l'entreprise a des souhaits de développement et d'extension de son activité. Les zonages AUY ont été définis en accord avec la Direction du Développement Economique de SBAA.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris note de la réponse apportée

Questions du commissaire enquêteur

-Concernant l'assainissement et en particulier la station d'épuration, il est souhaitable de préciser la capacité des dispositifs actuels pour faire face aux augmentations de la population.

Réponse SBAA et commune :

Le dossier sera complété avec les données disponibles

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris note de la réponse apportée

Questions du commissaire enquêteur

-S'agissant des secteurs d'OAP, pour lesquels l'Autorité environnementale s'interroge à propos des risques de fragilisation de celles-ci. De quelle manière est-il envisagé de lever les risques ? L'Oap rue des racines et rue de la Perrière et celui de la zone d'activité de la ville d'Auray doivent être modifiées pour leurs parties paysagères selon l'Autorité, au titre de l'insertion paysagère ; de quelle manière ces observations seront prises en compte ?

Réponse SBAA et commune :

Concernant la zone 1AUB rue de la Porte Fraboulet, l'OAP imposera de maintenir une petite frange tampon végétalisée en limite avec la zone humide.

Concernant les zones 1AUY dans le secteur de la Ville Auray, l'OAP imposera également une frange tampon végétalisée entre la zone humide et la 'placette/stationnement' prévue, ce qui contribuera une meilleure insertion paysagère de la ZA

L'OAP de la zone 1AUB de la rue des Racines sera complétée afin d'imposer la création de haies d'espèces locales sur toute la périphérie (à l'interface avec la propriété riveraine à l'Ouest, et en front de rue), de façon à recréer une trame végétale, dans l'esprit de celle déjà présente dans ce quartier.

L'OAP de la zone 1AUB de la rue de la Perrière sera complétée afin d'imposer la création de haies d'espèces locales en transition avec l'espace agricole cultivé situé au Sud.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris note de la réponse apportée

Questions du commissaire enquêteur

-Il est demandé à la commune de prendre en compte l'augmentation du trafic sur la Rd 7bis notamment pour la partie traversant le site Natura 2000. Cette question relève plutôt des services du conseil départemental des Cotes d'Armor (qui n'a émis aucun avis sur le projet de PLU). L'attention du conseil départemental a-t-elle été appelée par la commune ou /et SBAA sur cette problématique ? Des études ou travaux sont-ils envisagés ? Qu'elle en est la nature. La prise en compte de cette problématique Natura 2000 ne pourrait-elle pas être intégrée dans une modification du Plu – cf. la problématique du SRADDET, visée supra, voire dans le Plu mais à horizon 2023 ?

Réponse SBAA et commune :

Le Département a été alerté par les problématiques existantes sur la RD7bis par un courrier cosigné entre le Maire de Lanfains et le Directeur de LDC (difficultés d'accès au site de LDC pour les camions).

L'impact du trafic sur Natura 2000 n'est pas techniquement quantifiable.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris note de la réponse apportée .Cependant , il est patent que préalablement à la réalisation de travaux sur cette voie importante , des études permettant de déterminer l'impact actuel et futur de ces aménagements devront être menées .Quand bien même ,ce chantier relève de la compétence du département des Cotes d' Armor , il est probable qu' un aménagement de cette voie aurait des répercussions sur les classements des terrains concernés et par conséquent sur le PLU .Il est donc souhaitable que soit effectivement poursuivi avec le département ce dossier .

4.13 – Personnes publiques associées sans avis

Un certain nombre de personnes publiques associées, consultées lors du premier arrêt du dossier de Plu en 2019 avaient formulées des avis ; il semble qu'elles ne soient pas

Enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de Lanfains

Tribunal administratif de Rennes -E20000097/35

prononcées à la suite de la demande d'avis formulée – CCI et Chambre des métiers des côtes d'Armor, Pays de St Briec, INAO, SBAA service déplacement et service Habitat

Question du commissaire enquêteur :

Une relance de ces services a-t-elle été réalisée ? L'absence de réponse des chambres consulaires est particulièrement dommageable en matière économique et artisanal et ce d'autant que le projet d'extension économique prévu sur un hectare et demi interpelle certains partenaires.

Réponse SBAA et commune :

Les PPA n'ont pas été relancées sur cette 2ème consultation. A noter que cela a eu lieu durant la période électorale et que le Pays de Saint-Briec notamment n'avait plus d'instance politique pour délibérer sur l'avis à émettre.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris note de la réponse apportée, mais il est regrettable qu'à la fin de la période électorale évoquée (celle des élections municipales) dont la phase s'est achevée en mars 2020), aucun nouvel avis n'ait été sollicité.

Question du commissaire enquêteur :

Il est aussi souligné l'absence de réponse des communes environnantes. Cette absence de réponse est particulièrement gênante quant à l'appréciation du projet par rapport au PLh notamment pour celles d'entre elles intégrant le secteur SUD. Cette absence de réponse ne tend elle pas à remettre en cause la fixation d'objectifs globalisés par secteur, fixé dans le PLh ?

Réponse SBAA et commune :

cf. ci-avant.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris note de la réponse apportée. Il est, cependant, souligné que le Préfet avait précisé que le Plu était compatible avec le PLh mais il est, à nouveau signalé la difficulté de rapporter l'objectif que se fixe la commune via le Plu en matière de créations de logements nouveaux avec celui du PLh dès lors que celui fixé dans le PLh est déterminé par secteurs de communes. Le respect de cet objectif est impossible à vérifier dès lors que les communes, consultées, ne répondent pas aux sollicitations !

4 .14- dossier du Plu

Question du commissaire enquêteur :

les plans graphiques font état de bâtiments « étoilés » correspondants à des bâtiments pouvant changer de destination .Il s' agit de hangars ou autres bâtiments à usage agricole ne servant pas actuellement d' habitation .Pour une parfaite identification de

Enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de Lanfains

Tribunal administratif de Rennes -E20000097/35

ceux-ci mais aussi l'opposabilité de leurs identifications il conviendrait de dresser une liste de ces bâtiments , comportant leur identification précise, leur description , leurs propriétaires et que cette liste soit annexée au Plu en complément des plans graphiques .

Réponse SBAA et commune :

Un atlas a été réalisé, il sera intégré au dossier de PLU

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris note de la réponse apportée

4.2-Observations formulées par le public

4 observations ont été formulées

Observation 1 :

Formulée par M ROUAULT Jean Marc domicilié au pont de la ville Audrain à Lanfains.

Signale que l'espace boisé classé – ebc- mentionné sur la parcelle ZK22 n'existe pas, les peupliers qui y étaient plantés ont été abattus depuis de nombreuses années, il est demandé que cette parcelle soit classée en zone naturelle.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette erreur semble liée à la durée particulièrement importante des travaux de confection du Plu – près de 10 ans – et interpelle quant à la nécessité d'actualiser les plans graphiques à l'aulne de la situation actuelle de manière à ce que les plans graphiques insérés au Plu reflètent la situation exacte du territoire communal.

Question : une révision ou une actualisation des plans graphiques doit être envisagée ! Il est souhaitable que les plans graphiques insérés au Plu lors de sa publication correspondent à la dernière mise à jour cadastrale réalisée en octobre 2020. Ces corrections, même marginales, seront-elles intégrées ?

Réponse SBAA et commune :

Le plan de zonage du dossier approuvé sera fait sur le cadastre en vigueur à la date d'approbation, soit 2020.

L'EBC sera supprimé de la parcelle.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de la réponse apportée

Observation 2

Formulée par M et Mme Grangiens Gérard domicilié aux cotes d'en haut à Quintin demandent que les parcelles ZH 80 et 81, classées en A soient reclassées en terrains à urbaniser aux fins de la réalisation de construction d'habitation. Il est souligné la proximité de ces terrains avec le lotissement existant et l'importance de la surface qui serait rendu disponible à la construction

Avis du commissaire enquêteur :

La demande concerne des terres agricoles et n'entre pas dans le cadre des zones d'urbanisation possibles, bien que ses terrains soient situés en frange du hameau de Carestiemble.

L'extension de ces terrains à l'urbanisation ne semble pas possible sauf à remettre en cause les OAP prévues dans ce village ou à étendre de manière significative les objectifs de la commune en matière d'urbanisation et de dépasser singulièrement les objectifs assignés au niveau du PLH

Réponse SBAA et commune :

La demande n'est pas prise en compte car les parcelles en questions se situent en extension de l'urbanisation de Carestiemble et le changement de zonage demandé irait à l'encontre du PADD.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de la réponse apportée

Observation 3

Formulée par M Lainé - rue de la Deude à Lanfains

Souhaite que la partie du terrain cadastré 100 classée en zone agricole soit reclassé en zonage 1AUB comme le reste de la parcelle - Hors la partie de la parcelle accueillant la maison classée UB -

Avis du commissaire enquêteur

L'extension demandée ne semble pouvoir être satisfaite compte tenu des contraintes liées à la diminution de la pression foncière sur les terres agricoles sauf réviser les répartitions des zonages entre les différentes parcelles du secteur.

Réponse SBAA et commune :

La demande n'est pas prise en compte pour les raisons évoquées par le commissaire enquêteur (extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de la réponse apportée

Observation 4

Formulée par M et Mme Chatelain – 12 les prés es bœufs – Lanfains

Au titre de l'agrandissement de leur maison située sur la parcelle ZC 110, située en zone naturelle souhaitent relier deux bâtiments en liant la partie habitation actuelle à un autre situé à proximité .L' application de la règle liée aux extensions et aux annexes leur permettrait de réaliser une extension et une annexe pour une surface cumulée de 100 m2.Compte tenu des contraintes techniques et de situations des bâtiments il leur paraît difficile de respecter l'un ou l' autre des seuils fixés par le règlement littéral .Ils

demandent , que tout en respectant les règles applicables en matière de préservation de l'activité agricole que soit autorisé une certaine souplesse dans l'application des deux seuils .Par exemple , qu'une extension soit autorisée pour 80 m² et que l'annexe le soit pour le complément , le tout ne dépassant pas les 100 mètres carrés cumulés .

Avis du commissaire enquêteur :

La proposition ne semble pas illogique et paraît acceptable – hors l'existence d'une réglementation spécifique dont les textes s'y opposeraient formellement et qu'il conviendrait de préciser .Dans ce cas , probablement très marginal , l'application de cette proposition n'emporterait pas une augmentation des surfaces bâties .L'important étant que le seuil cumulé de l'extension et d'une annexe- actuellement accepté ne dépasse pas 100 m² et que ces réalisations ne nuisent ni à l'activité agricole ni à l'espace naturel.

Question du commissaire enquêteur :

Dès lors qu'une réglementation spécifique ne s'oppose pas à cumuler la réalisation d'une extension et d'une annexe, n'est-il pas envisageable de modifier le règlement littéral – zonage A et N – afin de permettre ce cumul de 100 m² en permettant au demandeur que l'un ou l'autre des deux bâtiments à construire dépasse le seuil maximal de surface autorisé par nature de bâtiment soit 50 m² ?L'acceptation de cette proposition supposerait que le demandeur sollicite simultanément les deux autorisations de construire .

De même, dans le cas de figure où la construction ne concerne qu'un seul bâtiment – extension ou annexe – n'est-il pas possible de laisser une marge de tolérance dans l'application du seuil de la surface constructible autorisée 50 m² ? Les configurations des locaux voire la topologie des lieux peuvent, marginalement, nécessiter que la surface du bâtiment à réaliser dépasse la surface maximale autorisée.

Réponse SBAA et commune :

SBAA et la commune ne sont pas opposées au principe de modifier la règle des extensions et annexes afin de proposer une superficie globale de 100m² en cas de contraintes techniques ou locales avérées, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ou aux espaces naturels et sans création d'un nouveau logement.

Si la règle du PLU était modifiée, le dossier de PLU devra faire l'objet d'un passage pour avis en CDPENAF avant approbation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de la réponse apportée. La modification du Plu devra être soumise à l'approbation de la Cdpnaf, comme cela est évoqué dans la réponse.

5- Conclusions générales

L'analyse du dossier soumis à l'enquête

L'analyse des pièces de ce dossier

L'analyse des observations enregistrées et formulées par le public et par les personnes publiques associées

Les réponses apportées en réponse au procès-verbal de synthèse que j'avais établi

Mettent en évidence que la durée de la consultation du public et les modalités de sa mise en œuvre étaient suffisantes et qu'il n'est pas nécessaire de prolonger l'enquête.

Il est souligné La disponibilité du Maire de Lanfains et de ces collaboratrices m'ont été particulièrement utiles lors des recherches entreprises à propos du territoire communal, notamment dans celles relatives aux évolutions des propriétés

Il m'apparaît aussi que les règles de forme notamment :

Celles de publication de l'avis d'enquête

Celles relatives à la tenue à disposition du public du dossier d'enquête et du registre

Celles relatives aux permanences du commissaire enquêteur en mairie de Lanfains aux heures et jours prescrits

Comme celles relatives à l'ouverture et à la clôture du registre d'enquête, du recueil des observations

Ont été scrupuleusement respectées.

Dans ces conditions, j'estime avoir agi dans le respect de la loi et être en mesure de pouvoir émettre un avis sur le projet de Plan local d'urbanisme présenté par St Briec Armor Agglomération pour le compte de la commune de Lanfains. Cet avis fait l'objet des conclusions motivées du commissaire enquêteur joint à la suite du présent rapport.

J-F NICOL

Commissaire enquêteur