

Département d'Ille et Vilaine

Commune de La Chapelle du Lou du Lac

Arrêté municipal n°09/2021 du 19 février 2021

Enquête publique

Elaboration du Plan local d'urbanisme



(29 mars 2021- 30 avril 2021)

Procès-verbal de Synthèse

(Document n°2/5)

Philippe Bouguen, commissaire enquêteur

Période de l'enquête : 29 mars au 30 avril 2021

Cette enquête s'est déroulée du 29 mars à 10h00 au 30 avril 2021 à 12h30. Elle porte sur l'élaboration du PLU de la commune de La Chapelle du Lou du Lac selon les conditions définies dans l'arrêté municipal n°09/2021 du 19 février 2021.

Durant cette période d'enquête de 33 jours consécutifs, le dossier d'enquête et le registre ont été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Le dossier était également consultable sur le site Internet de la mairie.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences.

- Le lundi 29 mars de 09h00 à 12h00 (début de l'enquête),
0 visiteur, 0 observation.
- Le mardi 13 avril de 10h00 à 12h30,
3 visiteurs, 1 observation,
- Le vendredi 30 avril de 10h00 à 12h30,
3 visiteurs, 2 observations et 1 courrier,

En mairie 4 visites et 0 observations ont été faites hors permanences.

L'enquête s'est tenue dans le respect des règles sanitaires imposées par la COVID, la mairie est restée ouverte au public pendant toute la durée de l'enquête, le déroulement de l'enquête n'en a pas été perturbé,

1. Répartition des observations selon les supports

Registre	3
Courriers	1
Mails	2
Total observations	6

Certaines observations contiennent plusieurs thèmes et de ce fait le nombre de remarques par thème est de 11. Les observations font suite le plus souvent à des échanges oraux avec le commissaire enquêteur durant les permanences. 2 échanges n'ont pas donné lieu à observation écrite, le public ayant obtenu auprès du commissaire enquêteur l'information recherchée. Il y a en final 5 requérants différents pour cette enquête dont 1 association « Chez Marie ».

Répartition thématique :

Certaines observations contiennent plusieurs thèmes et de ce fait le nombre de remarques est de 11 à comparer aux 6 observations déposées.

Thèmes	Nombre
Règlement écrit et graphique,	3
Enjeux patrimoniaux	2
Autres	1
Demande de constructibilité,	1
Environnement (TVB, EBC, ZH,...)	1
liaisons douces	1
OAP Habitat	1
STECAL	1
Total	11

Les observations formulées sont synthétisées dans un tableau annexé au présent procès-verbal.

Le commissaire enquêteur a remis le registre d'enquête et les courriers dans leur intégralité à Monsieur le Maire de La Chapelle du Lou du Lac le 30 avril 2021. Par ailleurs il était déjà destinataire de l'ensemble des emails transmis à l'adresse de l'enquête.

1. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)

Les avis sont résumés pour l'essentiel de leur contenu dans le tableau en Annexe n°2.

Le commissaire enquêteur vous demande de répondre aux demandes, réserves et recommandations des PPA et PPC.

2. Les observations du commissaire enquêteur.

Questions induites par sa propre analyse du dossier, les observations exprimées par les PPA et instances consultées et le public lors de l'enquête. Les questions sont regroupées par thème. Le commissaire enquêteur vous demande d'y répondre.

2.1. Les choix d'urbanisation en matière d'habitat et la consommation de foncier

Taux de croissance :

Les dernières données de l'INSEE (basées sur le recensement du 01/01/2018) donnent un taux de croissance de 1,3 % en évolution moyenne par an entre 2013 et 2018.

CE : Ne pensez-vous pas que le taux de croissance retenu pour le PLU de 1,5% n'est pas trop fort vu la tendance de ces dernières années ?

Besoin en logements :

Le projet arrêté prévoit la réalisation de 6 nouveaux logements par an, soit 60 logements au total sur la durée du PLU.

Dans le dossier de présentation (état initial page 16) vous reprenez le tableau ci-dessous :

	Habitations	
	Nouveaux logements créés suite à une réhabilitation ou un changement de destination	Logements neufs
2008	1	35
2009	4	20
2010	2	11
2011	3	6
2012	1	3
2013	9	6
2014	4	4
2015	8	3
2016	6	1
2017	4	3
2018	1	0
2019	3	9
Total 2008 – 2019	46 soit 3,8 en moyenne /an	101 soit près de 8,4 en moyenne /an

CE : Pour le site du Courtils des Peintres pouvez-vous détailler pour la tranche 1 et 2 les permis de construire accordés, les constructions achevées et les lots restants ?

Pour rappel dans le dossier il est indiqué que 8 lots sont vendus.

Le potentiel foncier et immobilier sur la commune est de :

- 4 logements vacants,
- 7 anciens bâtiments agricoles après changement de destination.
- Les dents creuses au niveau du centre-bourg, pour 9000 m² et un potentiel d'une dizaine de logements (12 logements par hectare).
- 8 parcelles « faiblement urbanisées » réparties entre le centre-bourg et L'Ouche.
- 2 sites pourraient faire l'objet de projet de renouvellement urbain : une ancienne scierie au Nord de la mairie et l'emprise accueillant en outre un hangar agricole aux portes du lotissement du Courtil des peintres pour environ 6 200 m².

Mais pour satisfaire son besoin de 60 logements la commune s'appuie sur les 4,2 ha classés en 1AUE, 2AUE :

- 1,3 ha constituent la tranche 3 du quartier du Courtil des Peintres (19 logements).
- La zone 1AUE au nord (4200 m²) soit 6/7 logements, Le site de la scierie 3/4 logements avec des commerces et services de proximité,
- Les 30 logements restants, dans la zone 2AUE (2,5 ha).

CE : Pouvez-vous préciser comment vous allez intégrer le potentiel foncier et immobilier repris ci-dessus ?

CE : Par suite y aura-t-il un impact sur les zones 1AUE et 2AUE ?

2.2. Les OAP

CE : Concernant le site de l'ancienne scierie, d'une emprise d'environ 3500 m², comment pensez-vous imposer la densité attendue dans les OAP ?

2.3. PADD

CE : Dans le paragraphe environnement il manque l'axe 3, est-ce un oubli ou une erreur de numérotation ?

2.4. Le règlement graphique

CE : L'église, la tour et le château au Lac du Lou ne sont pas étoilés au titre d'éléments de patrimoine protégés (L1516-19 du CU) est-ce un oubli ?

2.5. STECAL

CE : Concernant le STECAL en zone NL le dossier ne décrit pas le projet touristique ou de loisir qui est prévu sur une surface de 1,40 ha. Pouvez-vous préciser le projet et détailler les constructions nouvelles ?

2.6. Les enjeux environnementaux

CE : Avez-vous repris tous les ruisseaux connus sur le territoire de la commune ?

2.7. Les enjeux patrimoniaux (bâtiments remarquables, petit patrimoine protégé, patrimoine paysage)

CE : Au titre de la L151.19 et L151-23, des ouvrages sont repérés dans le règlement graphique. En complément existe-il un inventaire de ce patrimoine qui pourrait être annexé au règlement littéral ?

3. Les observations du public

Elles sont regroupées dans le tableau en annexe n°1.

Elles se présentent par thème et par requérant.

Le commissaire enquêteur vous demande de donner votre avis sur chacune des requêtes.

Le 6 mai 2021



Le commissaire enquêteur,

Philippe BOUGUEN