

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)

# **Rapport**

**(Document n°1/5)**

**Philippe Bouguen**, commissaire enquêteur

## SOMMAIRE

<b>1. Présentation et cadre réglementaire de l'enquête .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Présentation de l'enquête .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Cadre réglementaire de l'enquête.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Composition du dossier d'enquête .....</b>	<b>5</b>
<b>Historique du projet et bilan de la concertation .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Historique.....</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Bilan de la concertation.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Présentation du projet soumis à l'enquête publique .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1. Le Rapport de présentation .....</b>	<b>8</b>
4.1.1 Tome 1 : ETAT INITIAL .....	8
4.1.1.1. Les évolutions démographiques récentes .....	8
4.1.1.2. Le parc de logements et de développement urbain.....	10
4.1.1.3. Organisation urbaine.....	12
4.1.1.4. Limiter la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain .....	13
4.1.1.5. Dynamique économique .....	14
4.1.1.6. Déplacements.....	16
4.1.1.7. Les équipements / Les services / Les réseaux.....	17
4.1.1.8. Le paysage et ses enjeux .....	19
4.1.1.9. Le Patrimoine .....	19
4.1.1.10. Les risques naturels et technologiques et les nuisances à prendre en compte	20
4.1.1.11. Le patrimoine physique et naturel.....	20
4.1.1.12. Climat / Air / Energie.....	23
4.1.2 Tome 2 – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....	24
4.1.2.1. Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables .....	24
4.1.2.2. Justifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	27
4.1.2.3. Motifs des choix réglementaires (zonage – règlement) .....	28
4.1.3 Tome 3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	29
4.1.3.1. Préambule.....	29
4.1.3.2 Résumé non technique .....	29
4.1.3.3 Articulation avec les documents supra-communaux.....	33
4.1.3.4 Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement et des mesures intégrées.....	34
4.1.3.5 Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU et évaluation des incidences du PLU sur ces zones.....	37
4.1.3.6 Evaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000.....	38
4.1.3.7 Critères, indicateurs et modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU.....	38

4.2. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....	39
4.3. Les Orientations d'Aménagement et de programmation secteurs de projet (OAP). .....	44
4.4. Le règlement graphique et le règlement littéral .....	45
<b>5. Avis des Personnes publiques associées (PPA) .....</b>	<b>47</b>
<b>6. Organisation et déroulement de l'enquête .....</b>	<b>53</b>
6.1. Organisation en amont de l'enquête .....	53
6.2. Publicité de l'enquête .....	53
1) Avis officiels.....	53
2) Affichage .....	54
3) Presse locale et bulletins municipaux .....	54
4) Site internet.....	54
6.3. Accès au dossier et dépôt des observations .....	54
6.4. Déroulement de l'enquête .....	54
1) Déroulement des permanences.....	54
2) Bilan des observations .....	55
3) Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête .....	55
4) Clôture de l'enquête .....	55
6.5. Visites terrain .....	55
<b>7. Les observations du public .....</b>	<b>56</b>
<b>8. Phase postérieure à la clôture de l'enquête.....</b>	<b>57</b>
8.1. Remise du procès-verbal de synthèse .....	57
8.2. Mémoire en réponse de la commune de La Chapelle du Lou du Lac.....	58
8.3. Envoi des conclusions.....	58

## **1. Présentation et cadre réglementaire de l'enquête**

### **1.1. Présentation de l'enquête**

Par lettre enregistrée le 15 janvier 2021 au Tribunal Administratif de Rennes, la commune de La Chapelle du Lou du Lac sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête ayant pour objet l'élaboration du Plan local d'urbanisme.

Le 20 janvier 2021 le Tribunal administratif de Rennes désigne M. Philippe Bouguen en qualité de commissaire enquêteur.

En accord avec la commune de La Chapelle du Lou du Lac cette enquête publique a été ouverte du lundi 29 mars 2021 à 10h00 et clôturée le vendredi 30 avril 2021 à 12h30. Elle s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de La Chapelle du Lou du Lac :

- ✓ Le lundi 29 mars de 10h00 à 12h30,
- ✓ Le mardi 13 avril de 10h00 à 12h30,
- ✓ Le vendredi 30 avril de 10h à 12h30,

### **1.2. Cadre réglementaire de l'enquête**

le code de l'urbanisme et, notamment, ses articles L.153-19 et R.153-8 et suivants,  
les articles L.123-1 et suivants et R.123-9 et suivants du Code de l'Environnement,  
la délibération n° 2018-54 du 2 juillet 2018 par laquelle le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixé modalités de concertation,

le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal le 4 février 2019,

la délibération n° 2020-38 du 10 juillet 2020 par laquelle le Conseil Municipal tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU,

La notification du projet aux personnes publiques associées en date de juillet 2020,

la décision N°E21000002/35 du 20 janvier 2021, par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Monsieur Philippe BOUGUEN en qualité de commissaire-enquêteur,

L'arrêté municipal n°09/2021 du 19 février 2021 organisant l'enquête.

**2. Composition du dossier d'enquête**

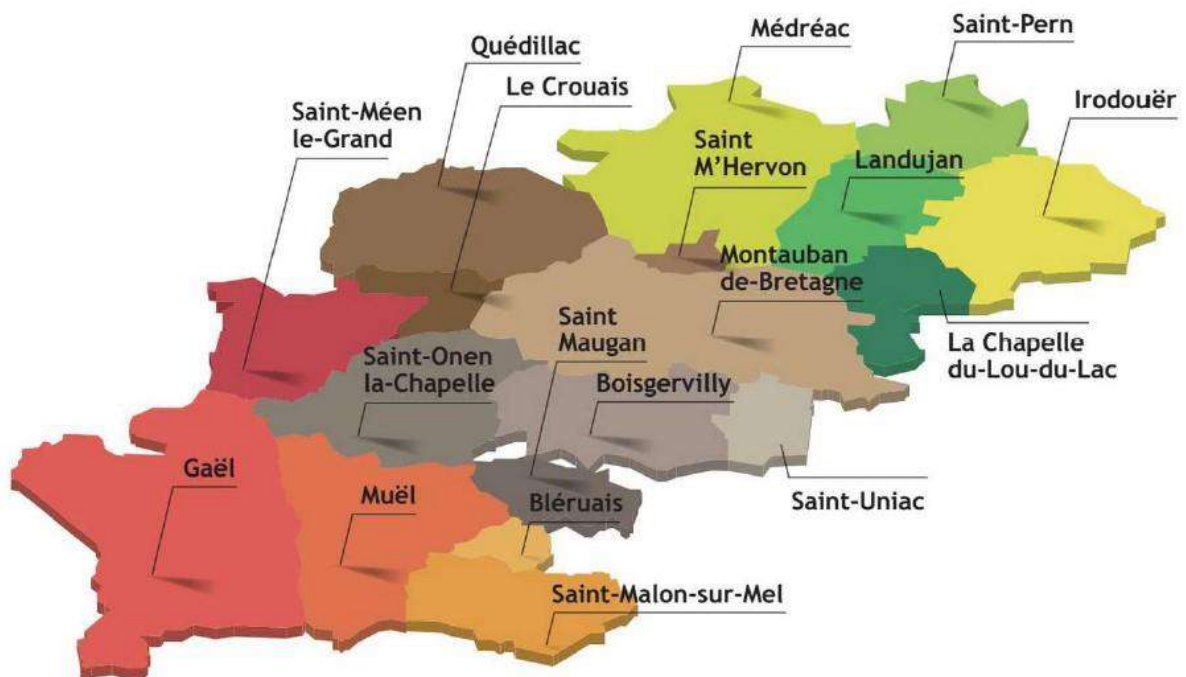
Pièces du dossier	Nombre de pages
<b>1 – PIECES ADMINISTRATIVES</b>	
N°2018/54 Prescriptions et définitions des modalités de concertation	2
N°2019/11 Débat sur les orientations générales du PADD	2
N°2020/38 Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation	3
Arrêté d'ouverture de l'enquête	3
Bilan de la concertation et ses annexes	66
<b>2- RAPPORT DE PRESENTATION</b>	
Tome 1 Etat initial	140
Tome 2 Justifications des dispositions du PLU	35
Tome 3 Evaluation Environnementale	68
<b>3 – PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b>	
Notice PADD	18
Plan PADD	1
<b>4- OAP ou Orientations d'Aménagements et de Programmation</b>	4
<b>5 - REGLEMENT GRAPHIQUE</b>	
Plan de zonage 1 la commune échelle 1/5000	1
Plan de zonage 2 le bourg échelle 1/2000	1
<b>6 - REGLEMENT ECRIT</b>	83
<b>7- ANNEXES</b>	
<b>7A Annexes sanitaires</b>	
Notes	31
Plan AEP AS échelle 1/1500	1
Plan AEP Véolia échelle 1/5000	1
Plan EP AS échelle 1/1500	1
Plan EU AS échelle 1/1500	1
Plan EU Véolia échelle 1/1500	1
Règlement SPANC	4
<b>7B Servitudes d'Utilité Publique</b>	
Carte des SUP échelle 1/5000	1
Détails des SUP (AS1, AC1, A4, A5, T7, I3, I4)	69
Liste des SUP	2
<b>7C Liste des emplacements réservés</b>	2
<b>7D Risques et nuisances connus</b>	31
Carte des risques et nuisances connues échelle 1/5000	1
<b>7E Inventaire des zones humides sur la commune rapport final 12/2017</b>	36
Inventaire complémentaire des ZH sur les zones de projets 02/2020	14
Carte zones humides échelle 1/5000 et échelle 1/2000	1
<b>7F Liste des plantes invasives et allergisantes</b>	40
<b>7G Règlement des lotissements en vigueur</b>	19
<b>8 – Avis PPA / PPC</b>	38
Avis des personnes publiques associées (PPA) 7 réponses sur les 16 envois	
Préfecture réponse le 08/10/2020	9
CDPENAF 11/2020	2
Département le 02/11/2020	8
Chambre d'agriculture le 19/10/2020	4
MRAE le 22/10/2020	13
Région Bretagne le 30/09/2020	1
Mairie de Bédée le 21/09/2020	1

### 3. Historique du projet et bilan de la concertation

#### 3.1 Historique

La commune de La Chapelle du Lou du Lac, commune de l'Ouest de l'Ille-et-Vilaine, est issue de l'association au 1<sup>er</sup> janvier 2016 des communes de La Chapelle du Lou et de Le Lou du Lac. Elle accueillait près de 1000 habitants en 2017 sur une surface de 1046 hectares, soit une densité de 96 habitants/km<sup>2</sup>.

Les territoires de La Chapelle du Lou et du Lou du Lac étaient tous les deux dotés d'un Plan Local d'urbanisme : depuis 2007 pour La Chapelle du Lou, et 2010 pour Le Lou du Lac. La commune nouvelle a décidé l'élaboration d'un PLU sur son nouveau territoire de manière à asseoir un projet commun en terme de développement urbain, mais aussi pour répondre aux différentes réglementations (Grenelle 2, ALUR, LAAAF, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, ...) qui se sont imposées depuis l'approbation des 2 documents. Cette décision a été prise par le conseil municipal lors de la séance du 2 juillet 2018.



La commune de La Chapelle du Lou du Lac adhère à la communauté de communes de Saint-Méen – Montauban créée le 1er janvier 2014 et qui regroupe 17 communes pour près de 26 300 habitants.

### 3.2 Bilan de la concertation

Par délibération du 2 juillet 2018, le Conseil municipal de La Chapelle du Lou du Lac a défini, selon les prescriptions du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation à mener dans le cadre d'élaboration de son PLU.

Cette concertation s'est organisée au travers d'actions de communication et d'échange visant à sensibiliser et à associer la population et les acteurs de la commune à la définition du projet.

1) Une information continue :

- Bulletin municipal n°1 à 8 de juillet 2016 au janvier 2020,
- Le site internet communal a retracé l'avancement du projet de révision du PLU,
- L'information sur le panneau d'affichage électronique,
- L'élaboration du PLU a été abordée dans quelques articles de presse, sans pour autant en être l'objet principal d'actualité.

2) Des échanges avec la population :

- Un registre a été mis à la disposition du public en mairie, aucune remarque n'a été formulée,
- Réunion publique le 24 janvier 2019 réunissant 4 personnes : synthèse du diagnostic et orientations du PADD,
- Réunion thématique le 8 février 2018 et le 23 février 2018 sur l'état des lieux de l'agriculture et des structures des exploitations.

3) Des échanges avec les services associés et consultés :

Le 11 janvier 2019 une présentation du diagnostic et présentation du projet de PADD à la DDTM.

Au-delà des modalités minimales définies lors de la prescription de l'élaboration du PLU de La Chapelle du Lou du Lac, cette concertation s'est déroulée sous des formes variées tout au long de la procédure. Elle a permis d'échanger avec l'ensemble de la population sur des thématiques variées (développement urbain, protection de l'environnement, développement économique,...) La municipalité a particulièrement tenu à travailler en étroite collaboration avec les exploitants agricoles, que ce soit pour le zonage, ou les inventaires divers. De même, les artisans et notamment ceux installés en campagne et à l'extérieur du bourg ont largement été interpellés sur le développement envisagé de la commune. Cette concertation a permis d'informer, d'impliquer largement le public avec l'ensemble des moyens de communication de la collectivité et de faire réagir toutes les personnes intéressées et concernées par le projet.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré dans sa séance du 10 juillet 2020 a décidé d'approuver le bilan de la concertation afférente à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

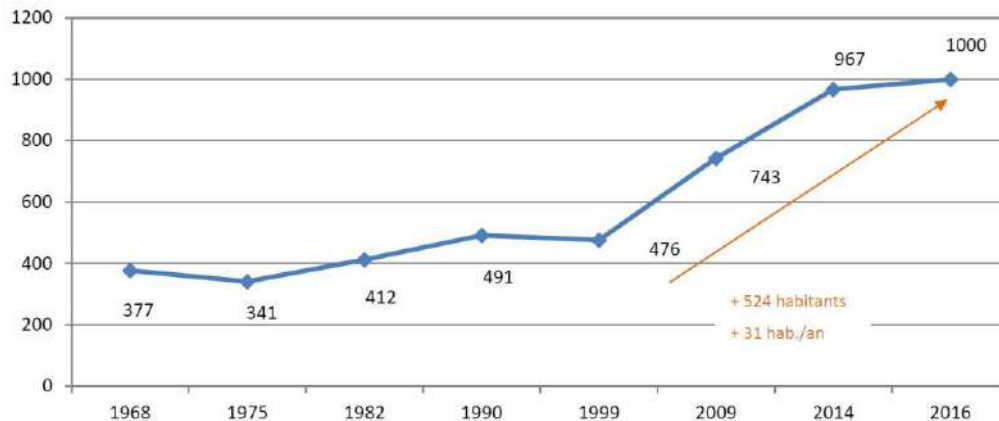
## 4. Présentation du projet soumis à l'enquête publique

### 4.1. Le Rapport de présentation

#### 4.1.1.- Tome1 – ETAT INITIAL

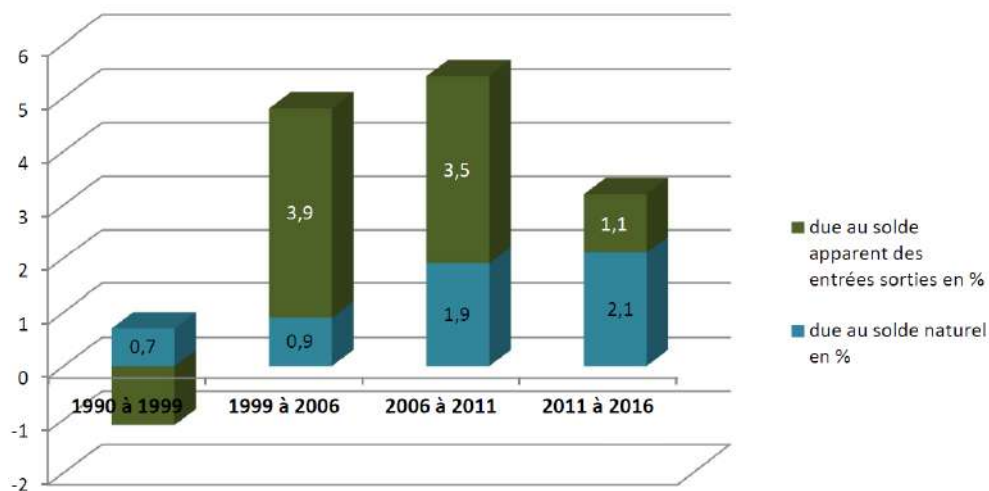
##### 4.1.1.1 Les évolutions démographiques récentes

###### 1. Evolution de la population



La commune de la Chapelle du Lou du Lac enregistre une importante croissance de sa population depuis la fin des années 90. La population a été doublée entre 1999 et 2016. Un peu plus de 500 nouveaux habitants sont venus s'installer sur le territoire depuis 1999, soit 31 habitants complémentaires en moyenne par an.

Le mouvement de croissance démographique communal (+ 4,9%) est très nettement plus soutenu que celui observé à l'échelle du territoire communautaire (+1,5%).

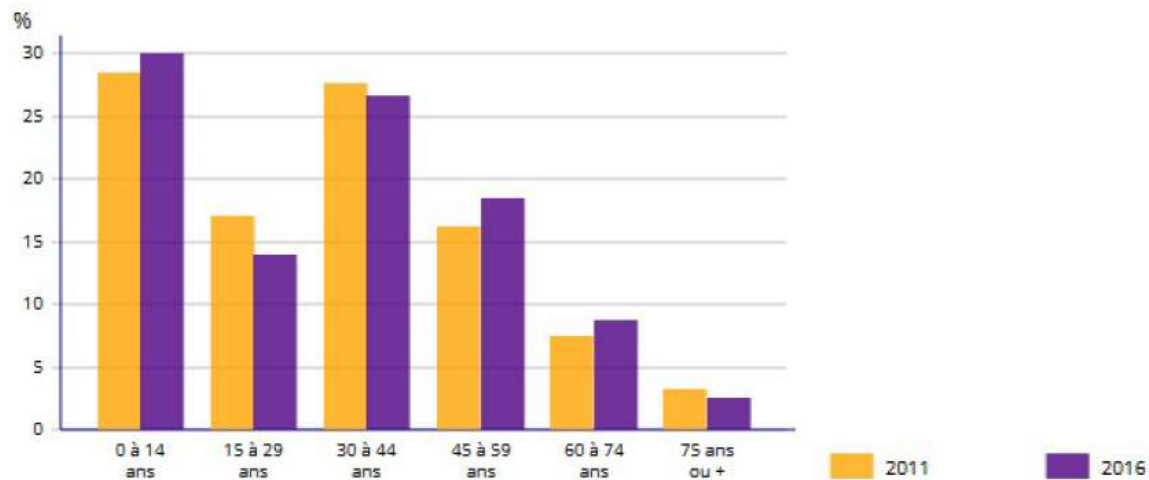


La forte croissance démographique qui était essentiellement à relier au mouvement migratoire depuis 1999 est aujourd'hui (depuis 2011) plutôt à relier au mouvement naturel. En effet, même si le mouvement migratoire reste positif, depuis 2011, son dynamisme semble s'éroder.

La population venue s'installer sur le territoire de La Chapelle du Lou du Lac depuis le début des années 2000 correspond à une population constituée de jeunes familles qui a permis de maintenir le dynamisme démographique.



## 2. Les évolutions de la composition de la population



La commune de La Chapelle du Lou du Lac présente un indice de jeunesse très nettement supérieur à la moyenne communautaire. Il y avait 3 fois plus des jeunes de moins de 20 ans que de personnes âgées de plus de 60 ans sur la commune. 70,5% de la population avait moins de 45 ans. Cette moyenne confirme le fait que la commune ait accueilli de nombreuses jeunes familles depuis le début des années 2000. L'évolution par tranche d'âges fait clairement apparaître un accroissement conséquent des classes regroupant les moins de 14 ans et celle des 30-44 ans. A l'inverse les plus de 60 ans ne regroupent qu'environ 11% de la population communale.

La commune de La Chapelle du Lou du Lac a accueilli une moyenne de 10 nouveaux ménages par an sur les 15 dernières années. Leur taille moyenne reste élevée : les ménages regroupaient en moyenne près de 3 personnes.

## 3. Le bilan des PLU en vigueur : les objectifs démographiques

la population n'a pas atteint les objectifs fixés de 1300 habitants dans le cadre des 2 PADD confondus (La Chapelle du Lou et du Lou du Lac), néanmoins la croissance démographique a été soutenue.

## 4. SCOT du Pays de Brocéliande

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire englobé par la dynamique métropolitaine de Rennes</li> <li>• Un accroissement démographique significatif sur l'ensemble du Pays alimenté en grande partie par un solde migratoire positif</li> <li>• Une croissance qui profite à l'ensemble des communes sans qu'aucune d'entre elles ne dépasse le seuil des 10 000 habitants</li> <li>• Des pôles identifiés comme « secondaires » par le SCOT actuel et qui connaissent de fortes progressions démographiques</li> <li>• Une taille des ménages qui demeure élevée</li> <li>• Un vieillissement de la population freiné par l'accueil de jeunes ménages avec ou sans enfants (solde naturel positif)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des dynamiques démographiques inégales : une frange Est plus peuplée et plus dynamique que la frange Ouest</li> <li>• Un desserrement accéléré des ménages</li> </ul>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre l'accueil de populations nouvelles (et variées)</li> <li>• Maintenir un équilibre territorial</li> </ul>	

Dans le document d'Orientation et d'Objectif :

**Objectif 1 : Affirmer l'organisation multipolaire du territoire**

Au sein de l'armature territoriale, la commune de La Chapelle du Lou du Lac est considérée comme une « commune rurale ».

**Objectif 2 : Continuer à accueillir de nouvelles populations**

Les collectivités doivent s'inscrire dans un accroissement de l'offre de logements pour permettre l'accueil de 13 000 habitants supplémentaires d'ici 2030.

**4.1.1.2. Le parc de logements et le développement urbain****1. Les évolutions récentes du parc de logements**

La croissance résidentielle communale est soutenue depuis le début des années 2000. Le parc de logements a doublé en moins de 20 ans. Contrairement au territoire communautaire, le rythme de création de logements s'est accéléré après 2009 et atteint en 2016 : 372 logements.

Un parc de logements composé à 93,6% de résidences principales, 1,8% de résidences secondaires et de 4,6% de logements vacants.

Le parc de logements reste très majoritairement composé de maisons individuelles (près de 96% en 2016). Alors que le parc de logements comptait 225 maisons individuelles complémentaires entre 1999 et 2016, seuls 11 appartements ont été créés sur cette période.

L'offre locative tend à s'amenuiser :

	1999	2009	2016
Propriétaires	75,2%	77,8%	87,4%
Ensemble des locataires	23,2%	21,7%	12,3%
Locataires HLM	6,2%	2,8%	1,1%
Autres locataires	17%	18,9%	11,2%
Logés gratuits	1,6%	0,5%	0,3%

le parc de logements locatifs se limite aujourd'hui à 11 logements communaux dont 5 conventionnés, et 10 logements privés (4 appartements et 6 maisons). Les biens les plus demandés sont des T3 et plutôt des maisons.

La taille moyenne des logements tend à s'accroître depuis la fin des années 90. En 2016, 86% des logements avaient au moins 4 pièces.

Sur le territoire, on ne recense aucun logement adapté aux seniors, ni aux jeunes actifs, ni aux gens du voyage. Cette offre est néanmoins présente sur Montauban-de-Bretagne.

	<b>Habitations</b>	
	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
<b>Total 2008 – 2019</b>	<b>46</b> soit 3,8 en moyenne /an	<b>101</b> soit près de 8,4 en moyenne /an

La commune a enregistré la création d'une moyenne de 12 nouveaux logements par an entre 2008 et 2019 dont 68% de logements neufs. Pour rappel le PADD des 2 communes déléguées prévoyait un objectif entre 16 et 20 logements maximum par an.

## 2. Le SCOT du Pays de Brocéliande / le PLH 2017-2022

Objectif 1 : Equilibrer l'offre en logements sur le territoire

Le SCOT a fixé un objectif d'accueil de 3000 logements sur le territoire de la communauté de communes de Saint-Méen Montauban d'ici 2030, soit 200 logements par an dont 60 pour maintenir la population actuelle et traiter la vacance / 170 hectares nécessaires.

Le PLH établi à l'échelle de la communauté de communes Saint-Méen - Montauban a fixé des objectifs d'accueil pour chaque commune. La commune de La Chapelle du Lou du Lac peut accueillir 6 logements par an (38 logements pendant les 6 années du PLH).

Ces objectifs de production prendront en compte l'offre actuellement disponible (opérations en cours de commercialisation et projets).

Objectif 2 : Diversifier le parc de logements neufs / Diversifier le parc de logements neufs en augmentant la part des logements individuels groupés et collectifs

Les collectivités doivent rechercher à diversifier les tailles et les typologies de logements afin d'assurer l'accueil de populations, de répondre à ses besoins et de permettre la réalisation des parcours résidentiels.

Sur l'ensemble des logements neufs à construire et sur les logements réintroduits dans le parc, le SCoT retient la répartition de logements abordables suivante :

Pôle d'équilibre principal	20 % et plus*
Pôle d'équilibre secondaire	15 % et plus*
Autres communes	La mixité sociale doit être recherchée.

\* notamment pour les projets menés en cœur de bourg ou de ville avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne

#### 4.1.1.3. Organisation urbaine

Une organisation urbaine traditionnelle

Historiquement les communes de La Chapelle du Lou et du Lou du Lac présentaient une urbanisation diffuse constituée de nombreux hameaux (La Saudrais, La Ville Joubert – La Ville Piron) et écarts isolés (corps de ferme, châteaux). Les bourgs étaient peu importants : seule la présence de l'église et de la mairie témoignait de l'existence du centre-bourg.

Aujourd'hui, le centre-bourg de La Chapelle du Lou du Lac constitue la centralité principale de la commune nouvelle.

Des développements contemporains importants

La commune de La Chapelle du Lou du Lac a enregistré un développement urbain contemporain très important. Le nombre de logements a été multiplié par 2,8 depuis la fin des années 60. Le développement résidentiel contemporain s'est fait non seulement au sein et aux abords du centre-bourg, mais il n'a pas non plus épargné l'espace rural, venant ainsi renforcer l'urbanisation diffuse déjà présente.

Au niveau du centre-bourg, le développement résidentiel contemporain a conduit à un étirement Nord-Sud de l'espace urbanisé. Le projet de développement du lotissement du Courtil des Peintres devrait participer à un certain rééquilibrage de l'espace aggloméré.

Aujourd'hui, nous avons un centre-bourg constitué qui est complété par 2 satellites L'Ouche et Le Petit Aunay qui participent à la dilution de l'espace urbain et à la perte de lisibilité des limites du centre-bourg. Dans le centre-bourg l'habitat pavillonnaire en totale disconnexion avec le bâti traditionnel.

Alors que l'espace rural a connu un développement résidentiel assez important entre les années 60 à 90, durant la dernière décennie ce dernier a été plus modeste. Ce développement contemporain assez « diffus » n'est pas sans impacts sur le fonctionnement et l'identité du territoire. Ce développement favorise l'usage systématique de la voiture, l'obligation d'organiser des ramassages scolaires, génère parfois des problèmes de sécurité routière liée à la multiplication des sorties sur les routes et notamment sur les RD, ...etc.

Ce phénomène devrait se tarir, car les possibilités ouvertes dans le cadre du PLU du Lou du Lac s'amenuisent.

#### Bilan des PLU actuellement en vigueur

Disponibilités à vocation résidentielle

Dans le cadre des zonages de PLU, il reste 6,16 hectares (zones UC, UE, 1AUc, 1AUc1, 2AU), en plus du lotissement du « Courtil des peintres » dont l'aménagement devrait être lancé prochainement, qui regroupe un peu plus de 3 hectares et doit permettre l'accueil de 45 logements.

Ces 6 hectares représentent un potentiel de 12 années de réserves foncières si on considère que la commune doit accueillir une moyenne de 6 logements par an (PLH), et de 74 logements si on considère que le SCOT impose une densité moyenne de 12 logements par hectare.

Dans le cadre du zonage de PLU, il reste d'importantes possibilités de développement urbain.

Disponibilités pour l'accueil de nouveaux équipements

Une zone UL regroupant 2,5 hectares avait été identifiée aux abords des terrains de sports de manière à permettre l'implantation de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Disponibilités pour l'accueil de nouvelles activités

Près de 7 hectares sont classés en zones destinées à permettre le développement d'activités économiques (UA ou 1AUa). Les zones UA correspondent à des ensembles compris dans le prolongement de 2 activités existantes (entreprises de travaux agricoles). Ces 2 emprises regroupent un peu plus de 4 hectares au total. Une zone 1AUa regroupant un peu moins de 3 hectares avait été classée dans le prolongement Nord du Bourg, à la suite du cimetière.

#### 4.1.1.4 Limiter la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain

Estimation de la consommation d'espace depuis 2008

Pour l'accueil de logements entre 2008 et 2017

	Nombre de logements accueillis	Surface totale consommée	Surface moyenne par logement	Densité bâtie nette (calculée à partir de la taille des parcelles / les surfaces des espaces publics, des voiries et équipements publics liés aux opérations d'ensemble n'ont pas été intégrées)
Total commune	96	4,71 ha	490 m <sup>2</sup> /logement	20,4 logements par hectare
Enveloppes urbaines	95	4,54 ha	478 m <sup>2</sup> /logement	20,9 logements par hectare
Au sein de l'espace rural	1	1 725 m <sup>2</sup>	1 725 m <sup>2</sup> /logement	5,8 logements par hectare

Pour l'accueil des équipements

Entre 2008 et 2017, seul le terrain de bicross a été aménagé à proximité des terrains de sports. L'aménagement de ce terrain a généré une « consommation d'espace » d'environ 1300 m<sup>2</sup>.

Pour l'accueil des activités économiques

Entre 2008 et 2019, les activités économiques présentes sur le territoire ont développé de nouveaux bâtiments ou installations (23 permis accordés dont 14 agricoles) sur l'espace d'environ 6 hectares. Le développement agricole à lui seul a généré une consommation d'espace aussi importante que celle générée par l'accueil résidentiel sur cette même période (96 logements).

Le développement urbain des dernières décennies a conduit à la création d'un bourg « tripolaire ». L'enveloppe urbaine comprend donc 3 entités distinctes : le Bourg de La Chapelle du Lou qui est devenu celui de la commune nouvelle, Le Petit Aunay et Louche.

Le SCOT du Pays de Brocéliande encadre la consommation d'espace et vise à limiter les phénomènes d'étalement urbain. Pour les communes rurales les secteurs en extension urbaine ont une densité brute d'au moins 12 logements/ha et pour les secteurs en renouvellement urbain ou au sein des espaces vacants de l'enveloppe urbaine : la densité doit correspondre au minimum à la densité avoisinante afin d'inscrire et d'intégrer le projet de développement urbain au sein du tissu urbanisé. Le développement urbain s'effectue prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation en extension reste possible sous réserve de le justifier dans les documents d'urbanisme.

Le potentiel foncier et immobilier présent sur le territoire est limité :

- 4 logements vacants sont visiblement vacants ou à vendre. Ils sont tous implantés en campagne. On peut considérer que ce potentiel est quasiment nul correspondant à la part incompressible des mouvements immobiliers.
- 7 anciens bâtiments agricoles pourraient représenter un potentiel de logements à créer après changement de destination.
- Les « dents creuses » correspondent à des espaces non urbanisés existants au sein des espaces déjà urbanisés qui pourraient faire l'objet de projets d'urbanisation. Rien qu'au niveau du centre-bourg, ces différents espaces regroupent un peu moins de 9000 m<sup>2</sup> et un potentiel d'accueil d'une dizaine de logements (12 logements par hectare).
- Parallèlement à ces surfaces de « dents creuses », on recense également 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 m<sup>2</sup>.

Les enjeux urbains de l'élaboration du PLU :

- 1- Identification des zones ouvertes à l'urbanisation, la commune peut prétendre à l'accueil de 6 logements en moyenne par an pour une densité moyenne minimum de 12 logements hectare
- 2- Le développement urbain des prochaines années devra se recentrer au maximum sur le centre-bourg de La Chapelle du Lou, lieu formant aujourd'hui la centralité de la commune nouvelle. Le bourg du Lou du Lac devra trouver une nouvelle fonction.
- 3- Avant de définir un projet d'extension de l'enveloppe urbaine, il faudra veiller à valoriser le potentiel foncier et immobilier existant sur le territoire : dents creuses, potentiel de renouvellement urbain, potentiel de division foncière et enfin le potentiel de changements de destination. On limitera la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain.
- 4- Le projet de PLU devra veiller enfin à diversifier l'offre de logements,

#### 4.1.1.5 Dynamique économique

Les actifs :

le nombre des emplois sur territoire de La Chapelle du Lou du Lac est relativement faible et stable : 16 pour 100 emplois. 447 actifs quittent quotidiennement leur lieu de résidence pour aller travailler. Pour se rendre sur leur lieu de travail, 87 % des actifs utilisaient un véhicule motorisé individuel.

Les entreprises :

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>18</b>	<b>100,0</b>
Industrie	0	0,0
Construction	4	22,2
Commerce, transport, hébergement et restauration	3	16,7
Services marchands aux entreprises	6	33,3
Services marchands aux particuliers	5	27,8

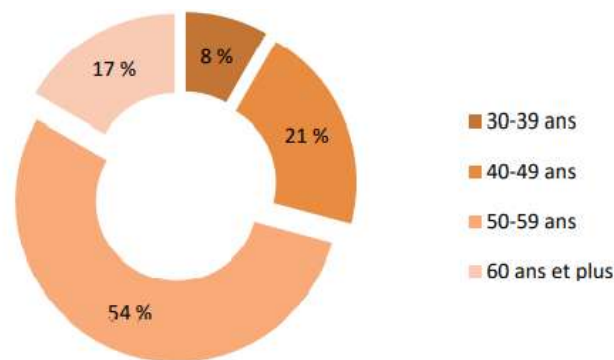
### L'agriculture :

La superficie agricole utilisée regroupe au total 861 hectares, soit un peu plus de 82% de la surface communale. Même si le nombre des exploitations décroît depuis 1988, la commune recensait encore 27 sièges d'exploitation en 2010 (51 en 1988) pour 32 personnes en unité de travail annuel.

Un diagnostic agricole a été réalisé dès le début de l'étude de PLU (début 2018). Les exploitants de La Chapelle du Lou du Lac ont été conviés ainsi que plusieurs exploitants ayant leur siège sur les communes environnantes, mais ayant une partie de leur activité sur la commune (bâtiments, terres, ou les 2...). 25 exploitations ont participé à l'étude dont 18 exploitants ayant leur siège sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac.

La majorité des exploitations ayant leur siège sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac, ayant participé à notre étude, ont une activité d'élevage (bovins viande, bovins lait, porcins, volailles, ...) qui est souvent complétée par des cultures liées à l'élevage (maïs, foin, ...) ou simplement destinées à la vente (céréales). Parallèlement à ces activités on recense 2 exploitations qui ne font que de la culture de céréales, et 1 activité de tourisme équestre.

L'âge moyen des exploitants de La Chapelle du Lou du Lac ayant participé à notre étude était de 52 ans.



Actuellement, 71% des exploitants étaient âgés de 50 ans et plus. Cette situation laisse présager de nombreux changements du « paysage agricole » dans les 10 prochaines années.

Au sein et aux abords du bourg, 2 exploitations pourraient être impactées par des projets de développement urbain. En fonction des impacts, des mesures compensatoires pourraient être éventuellement imaginées.

Les orientations vis-à-vis de l'activité agricole dans le SCOT du Pays de Brocéliande sont valorisées par 5 grands axes qui intègrent les principes retenus dans la charte agricole :

- Garantir la préservation des outils et des ressources agricoles en particulier du foncier,
- Faciliter l'organisation du parcellaire agricole et son regroupement pour plus d'efficacité,
- Déployer les initiatives en matière d'agriculture locale dont le développement des circuits courts /Accroître la diversification des activités agricoles,
- Initier une réflexion sur le devenir des bâtiments agricoles désaffectés en coopération avec les acteurs institutionnels compétents,
- Affirmer l'image et l'identité agricoles et rurales,

### Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services

La commune n'accueille aucune zone à vocation économique aménagée. Néanmoins, elle est caractérisée par un tissu d'activités diversifié (artisanal, commercial, services) mais diffus. L'activité commerciale se limite à un commerce de type multiservices. La commune regroupe 2 entreprises de travaux agricoles. Malgré leur lien avec l'activité agricole, au titre de l'urbanisme, elle ne relève pas du régime agricole et ne peuvent être classées en zone agricole si on souhaite leur laisser des possibilités d'évolutions.

### Tourisme / Loisirs

La commune de La Chapelle du Lou du Lac ne présente pas véritablement un attrait touristique majeur. Néanmoins, elle dispose d'atouts qui pourraient être valorisés comme ...

... le château du Lou du Lac et son plan d'eau, et son aire de loisirs associative,

... la présence d'une activité de tourisme équestre,

... l'existence d'un sentier aménagé permettant de rejoindre la forêt de Montauban,

#### **4.1.1.6 Déplacements**

##### Le réseau routier

La commune de La Chapelle du Lou du Lac est implantée à proximité la RN 12 (Rennes / Saint-Brieuc). Son territoire est également irrigué par 4 routes départementales : les RD 28, 62, 262 et 221. La RD 28 est un axe qui permet d'assurer la liaison entre les RN 12 et RN 137, mais aussi une desserte rapide vers Montauban-de-Bretagne. Hormis la RD28, la commune n'est pas traversée par de grands axes routiers.

##### La sécurité routière

Au niveau de l'espace rural on évitera d'asseoir le développement urbain, on évitera ainsi d'accroître le nombre des zones de danger et l'ampleur de ce danger.

Au niveau de l'espace urbain, certaines problématiques et notamment les impacts de la création de nouvelles zones résidentielles, de la densification de certains espaces doit être étudiée en parallèle du projet de développement. Le PADD et les OAP permettront de fixer certains projets : la création de nouvelles voies, l'aménagement de nouveaux carrefours ou de carrefours existants, le développement des axes de déplacements piétons et ou cyclistes, le développement des capacités de stationnement.

##### Les déplacements non motorisés

Il existe quelques liaisons douces au sein du centre bourg mais la continuité entre ces dernières n'est pas toujours assurée. Même s'il existe des trottoirs et des espaces au cœur du centre bourg, il semblerait intéressant de poursuivre le développement de ce réseau de voies douces au niveau du centre bourg mais aussi vers les quartiers de Louche et du Petit Aunay qui ont connu un développement urbain important.

##### Les transports scolaires

Des ramassages scolaires sont organisés à destination de l'école de Landujan (en RPI avec La Chapelle du Lou du Lac), vers Montauban (primaire, collège et lycée) et Montfort-sur-Meu (collège et lycée). 5 points de ramassage ont été créés dans ce cadre sur le territoire communal (bourg, Louche, Le Petit Aunay, le long de la RD 62 entre les hameaux de la Saudrais et du Plessix-Botherel, Le Val).

##### La desserte par les transports collectifs

La commune de La Chapelle du Lou du Lac n'est pas desservie par les transports collectifs. Néanmoins, la commune est implantée à 10 minutes de Montauban-de-Bretagne, qui pour sa



part est desservie par les lignes TER ferroviaire (ligne Rennes / Lamballe / Saint-Brieuc) et routière (Rennes / Loudéac), mais aussi par le réseau BreizhGo (Rennes - Loudéac). La commune est également implantée à 10 mn environ de la commune d'Irodouër qui est desservie pour sa part par la ligne Rennes – Saint-Pern du réseau BreizhGo.

#### Le co-voiturage

A ce jour il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac. La majorité des actifs de la commune travaillant à l'extérieur, il serait intéressant de réfléchir à la mise en place d'un parking de covoiturage.

#### Les capacités de stationnement publiques

L'offre de stationnement regroupe un peu plus de 250 places. Ces dernières ont été aménagées aux abords des principaux équipements et au sein des différents quartiers. La commune n'accueille pas de place équipée pour la recharge des véhicules électriques. L'offre de stationnement, récemment accrue dans le cadre de l'aménagement du centre-bourg, semble suffisante et diversifiée, et répondre aux besoins.

#### Les déplacements agricoles

Lors de l'étude agricole, les exploitants n'ont pas soulevé de problème spécifique dans leurs déplacements. Seul le carrefour implanté à proximité du château du Plessix Botherel nous a été signalé comme dangereux avec les engins agricoles. On pourrait réfléchir à la création d'emplacements réservés pour aménager des carrefours qui posent problèmes, pour créer des « déviations » ou « rocades agricoles ».

### **4.1.1.7 Les équipements / Les services / Les réseaux**

#### Les équipements publics :

La commune de La Chapelle du Lou du Lac dispose d'un niveau de services et d'équipements publics correspondant à son niveau de population. Elle accueille notamment :

- une mairie, une mairie annexe (Le Lou du Lac),
- une salle polyvalente adossée à la mairie,
- des équipements scolaires : une école privée, son restaurant scolaire, sa garderie. L'école fonctionne en RPI avec l'école de Landujan. Un ramassage scolaire gratuit est assuré entre les 2 sites.
- de nombreux équipements sportifs : terrains de sports, une piste bi-cross, un city stade,
- une bibliothèque,
- une église et un cimetière,
- un espace de loisirs associatif a été aménagé aux abords du château du Lou du Lac.

Il n'y a pas de professionnel de santé implanté sur le territoire communal, cette offre est présente sur les communes voisines, et notamment Montauban-de-Bretagne.

#### Les réseaux / Services collectifs :

##### L'alimentation en eau potable

La commune de La Chapelle du Lou du Lac fait partie du Syndicat intercommunal d'Alimentation en eau potable de Montauban-Saint Meen. Le nombre total d'abonnés sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac était de 391 en 2018. Le service est exploité en affermage, le délégataire est la société VEOLIA Eau. Les ressources en eau propre au syndicat proviennent des points de prélèvement de Landujan, la Chapelle-du-Lou-du-Lac et Médréac. Sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac, le forage de « la Saudrais » respecte l'arrêté

préfectoral d'autorisation de prélèvement du 19 mars 1985. Le Syndicat importe de l'eau du CEBR et du syndicat mixte eau de la forêt de Paimpont. Il dispose également de convention d'export avec Montfort communauté, et le SIAEP de l'Hyvet (Merdrignac).

#### La défense incendie

Elle est assurée par 6 hydrants sur l'ensemble du territoire communal, 2 poteaux incendie, un point d'eau naturel privé et trois points d'eau artificiels public. 4 des hydrants sont considérés indisponibles suite aux différentes remarques formulées par le SDIS d'Ille et Vilaine. La répartition des poteaux d'incendie devra être examinée sur l'ensemble de l'agglomération.

#### Assainissement des eaux usées

Le service d'assainissement collectif est géré par VEOLIA Eau. La station d'épuration dite « La Prairie d'Abas » est de type boues activées à aération prolongée suivi d'un lagunage de finition. Ce système épuratif d'une capacité de 1 200 équivalents habitants a été mis en service en Septembre 2007. La station fonctionne ainsi à environ 32 % de sa capacité organique et à 46 % de sa capacité hydraulique. Dans le cadre de son projet de développement, la collectivité risque de ne pas rencontrer de problématiques par rapport aux capacités de sa station.

Le ruisseau du Moulin du Lou est le milieu récepteur des eaux épurées qui s'écoule en limite Ouest de la station d'épuration. La commune est dotée d'un réseau d'assainissement de près de 5 kilomètres, entièrement de type séparatif. Le contrôle des branchements effectué en 2018 lors de la vente des biens immobiliers fait ressortir un taux de conformité de 100% sur les 11 contrôles effectués.

#### Assainissement non collectif

La commune de La Chapelle du Lou du Lac assure la compétence du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La dernière campagne de contrôles a été réalisée en 2016 par Aquasol. La commune a maintenant délégué les contrôles des ANC à la SAUR. La commune de La Chapelle du Lou du Lac présente 129 foyers disposant d'installations d'assainissement non collectif. Au cours de la dernière campagne, 86 installations ont été contrôlées (15 non contrôlés, 11 contrôlés récemment et conforme, 3 refus de contrôle, 5 en cours de réalisation d'assainissement, 1 maison en vente, 8 maisons inhabitées). Depuis ces contrôles, une campagne de réhabilitation a été menée. 20 installations non-conformes présentant un danger pour la santé des personnes sont désormais conformes.

#### Eaux pluviales

La zone agglomérée de La Chapelle du Lou du Lac se situe sur le bassin versant du Néal et plus précisément du ruisseau du Moulin du Lou. La gestion des eaux pluviales est assurée par la commune (entretien, curage...).

La commune de La Chapelle du Lou du Lac dispose de 4 secteurs concernés par des ouvrages de gestion des eaux pluviales, à savoir :

- Le lotissement « Résidence du Lohat, deux bassins d'orage à sec ont été réalisés,
- Le lotissement « Les Jardins de la Butte » est équipé d'un bassin de rétention à sec,
- Le lotissement « Les Villas du Lou » dispose de deux bassins d'orage à sec.
- Le lotissement « Le Courtil des Peintres » en cours de travaux. Pour une pluie de référence décennale, le volume global de stockage a été évalué à 510 m<sup>3</sup> pour 10 l/s de débit de fuite.

#### La gestion des déchets

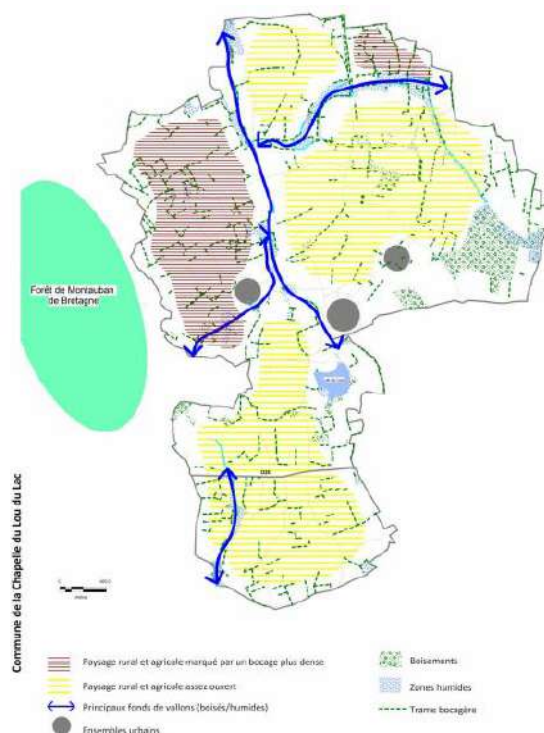
La commune de La Chapelle du Lou du Lac adhère au SMICTOM du Centre-Ouest d'Ille et Vilaine. Les Ordures Ménagères sont collectées le Lundi, les déchets recyclables sont collectés

tous les 15 jours le Vendredi, pour le verre 2 conteneurs sont à disposition. La déchèterie la plus proche se situe sur la commune de Montauban de Bretagne.

#### La couverture par les réseaux de communication

Depuis septembre 2019, la commune possède 1 antenne de téléphonie mobile en 4G+ avec une vitesse théorique maximale de 225 Mb/s. Pour l'instant, aucune antenne 5G n'est implantée. Bien que la fibre optique ne soit pas encore disponible, 94,4% des bâtiments bénéficient malgré tout d'un bon débit (8Mb/s ou plus).

#### 4.1.1.8 Le paysage et ses enjeux



La commune de La Chapelle du Lou du Lac s'inscrit en frange de 2 grandes unités paysagères : les collines de Bécherel et les Plaines du Meu et de la Flume.

Le SCOT du Pays de Brocéliande souhaite protéger son paysage par les actions suivantes :

- Prémunir les entrées de bourg ou de ville et les axes routiers encore préservés de toute nouvelle urbanisation
- Promouvoir les paysages à forte identité (panoramas et sites de découverte)
- Promouvoir les paysages à forte identité (panoramas et sites de découverte)

#### 4.1.1.9 Le Patrimoine

Les éléments de patrimoine protégés officiellement :

Le service régional de l'archéologie de la DRAC a recensé plusieurs sites d'intérêt archéologique sur le territoire communal.

Un élément protégé est recensé au titre des monuments historiques : l'église Saint-Loup. Une servitude d'utilité publique pour la protection des monuments historiques (type AC1) s'applique donc aux abords de ce monument.

La commune de La Chapelle du Lou du Lac n'est pas concernée ni par un site inscrit, ni par un site classé. Son territoire n'est donc pas concerné par des servitudes de protection des sites et monuments naturels (AC2).

Des éléments de patrimoine non protégés officiellement :

Certaines constructions, certains éléments, mais aussi certains ensembles architecturaux ne font l'objet d'aucune protection. Certains de ces éléments et de ces bâtiments mériteraient une identification dans le cadre du projet de PLU afin de les protéger (au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme). On recense notamment, le patrimoine du bourg (situé en dehors du périmètre de l'église du Lou du Lac), le château du Plessix Botherel et ses communs et des éléments représentatifs du patrimoine rural traditionnel alliant terre / pierre (corps de ferme, fours à pains, anciennes granges et étables ...).

#### **4.1.1.10 Les risques naturels et technologiques, et les nuisances à prendre en compte**

La commune n'est concernée par aucun Plan de Prévention de Risques Naturels (PPRN), ni de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

La commune de La Chapelle du Lou du Lac est concernée par plusieurs risques :

- Risque sismique (zone 2 - faible).
- Risque retrait-gonflement des argiles (faible)
- Risque de tempête / grain
- Risque transport de matière dangereuse
- Risque d'inondation par remontée de nappes.

Les risques technologiques

Il n'existe pas d'établissement classé SEVESO ni d'établissement présentant un risque industriel important sur la commune. Néanmoins 6 installations classées en activité sont recensées sur la commune de la Chapelle du Lou du Lac. Il s'agit d'élevages de porcs (2101 et 2102). Ces installations classées sont soumises à enregistrement (E). Aucune n'a le statut SEVESO et aucune n'est visée par les rubriques potentiellement les plus dangereuses : 1136, 1138 et/ou 2160.

Pour le risque de transport de matières dangereuses (TMD) la commune est concernée par la traversée d'une canalisation de transport de gaz.

Pour le radon La Chapelle du Lou du Lac est classée en catégorie 1 (faible).

#### **4.1.1.11 Le patrimoine physique et naturel**

Le bourg est situé à une altitude moyenne de 85 m NGF.

Pour l'eau la commune est partagée entre 2 bassins versants :

- Le nord du territoire se trouve sur le bassin versant de la Rance et dans le sous bassin versant de Haute Rance,
- Le sud du territoire se trouve sur le bassin versant de la Vilaine et dans le sous bassin versant du Meu.

La commune s'inscrit donc dans 2 SAGE :

- SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais,
- SAGE Vilaine.

### Cours d'eau

La commune de La Chapelle du Lou du Lac compte environ 12 km de cours d'eau. La densité de réseau hydrographique y est alors d'environ 11 m/ha.

Le ruisseau du Moulin du Lou et le ruisseau du Bignon constituent les principaux cours d'eau de la commune. Le ruisseau du Bignon se jette dans le ruisseau du Moulin du Lou, puis se jette ensuite plus au nord dans le Néal, un affluent de la Rance. Le Néal se caractérise par un état écologique qualifié de « moyen ». L'objectif d'atteindre en bon état est prévu pour 2021.

Au sud de la commune s'écoule un autre cours d'eau (sans nom) en direction du sud et se jette par la suite dans le Garun, affluent du Meu. Le Garun présente également un état écologique qualifié de « moyen ». Le bon état doit être atteint pour 2027.

La Chapelle du Lou du Lac comprend également 15 ha de plans d'eau. Ceux sont principalement des mares et des étangs.

Pour l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales voir les éléments du chapitre 4.1.7 Les équipements / Les services / Les réseaux.

### Le patrimoine naturel

Dans le SCOT du Pays de Brocéliande, les zones de protection ou d'inventaires sont intitulées « réservoirs de biodiversité » patrimoniales.

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur le territoire communal. Les plus proches se trouvent à environ 14 km au nord-est (Etangs du canal d'Ille et Rance) et à 17 km au sud-ouest (Forêt de Paimpont).

Aucune ZNIEFF n'intersecte le territoire communal. La plus proche se trouve à plus de 9km.

Aucune zone de protection (Natura 2000, ENS, APB, etc.) ou d'inventaire (ZNIEFF) ne se trouve sur la commune.

### Les cours d'eau et plans d'eau

La commune de La Chapelle du Lou du Lac en compte plus de 12 km. Le ruisseau du Moulin du Lou et le ruisseau du Bignon constituent les principaux cours d'eau. Il y a également 15 ha de plans d'eau. Ceux sont principalement des mares et des étangs.

### Les zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé à l'échelle communale et validé en 2012 par la Commission locale de l'Eau plénière du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais. Les zones humides recensées s'étendent sur plus de 59 ha et représentent environ 5,6 % du territoire communal. Ces zones humides se situent principalement autour du réseau hydrographique, notamment celui du Bignon, et doivent leur formation à des stagnations d'eau dans les fonds de vallon, des remontées de nappes et l'expansion des cours d'eau.

### Les boisements

Les boisements ou bosquets sont peu nombreux sur la commune et globalement de petites tailles, mise à part un important boisement à l'est au niveau du hameau Le Val. Les  $\frac{3}{4}$  des surfaces boisées sont concentrées à l'Est de la commune. Au total, la commune totalise environ 50 hectares de boisements (4,8 % du territoire).

### Le maillage bocager

Il s'étend sur un linéaire d'environ 47 km, soit une densité moyenne de 45 m/ha. Ce caractère est un atout à maintenir, en lien avec les exploitants agricoles du secteur. La répartition des haies et leur qualité est très hétérogène à l'échelle de la commune. Certains secteurs sont

particulièrement bien préservés (au sud et à l'ouest) tandis que d'autres présentent un bocage déstructuré et peu diversifié.

#### La trame verte et bleue

Il convient de rappeler qu'au titre de l'obligation de compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Brocéliande, le PLU de La Chapelle du Lou du Lac doit intégrer les enjeux et les dispositions prescriptives du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en matière de préservation de la Trame Verte et Bleue.

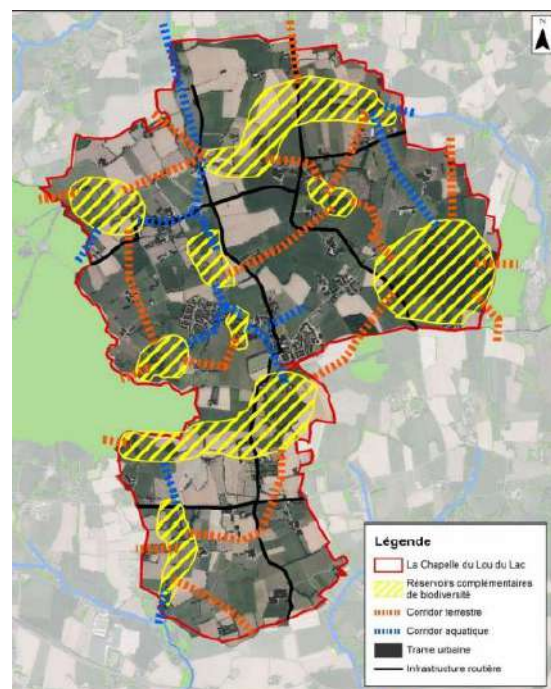
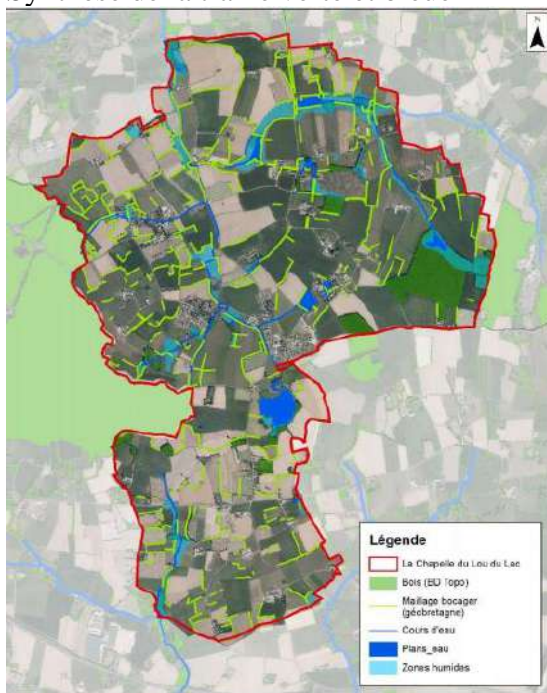
la commune de La Chapelle du Lou du Lac se trouve à l'est d'un massif boisé (Forêt domaniale de Montauban) considéré comme faisant partie d'un réservoir régional de biodiversité. L'objectif pour ce réservoir est de préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Aucun grand corridor écologique régionale ne traverse le territoire communal, il n'y a pas également de réservoirs patrimoniaux de biodiversité sur la commune.

Plusieurs secteurs de la commune associent à la fois zones humides, milieux ouverts et bocagers ou zones boisées. Ils constituent les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité. Ces secteurs sont suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces. Ils ont donc été identifiés comme des réservoirs complémentaires de biodiversité.

#### Les obstacles à la continuité écologique

- L'urbanisation qui génère la suppression d'espaces agricoles ouverts et qui tend à phagocytter les haies et à les dépouiller de leurs fonctionnalités originelles en modifiant leur gestion
- Les infrastructures routières qui génèrent des coupures des continuités écologiques. Ces ruptures sont principalement associées à quatre axes majeurs de la commune : la RD 28 au sud, la RD 62 selon un axe nord/sud, la RD 262 à l'ouest et la RD 261 à l'est. La RD 28 qui permet de rejoindre la N12, traverse le sud de la commune et constitue l'axe routier le plus important de la commune en termes de trafics. De plus, il introduit une discontinuité dans un secteur riche en haies bocagères.

#### Synthèse de la trame verte et bleue



## Etat de la connaissance liée à la faune et à la flore

### La faune présente sur le territoire

La liste des espèces faunistiques présentes potentiellement ou de façon certaine sur la commune est listé d'après l'inventaire National du Patrimoine Naturel, [www.faune-bretagne.org](http://www.faune-bretagne.org), Association France Nature Environnement et d'inventaires de terrains.

La société de chasse de la Chapelle du Lou a pour objectif la préservation de l'environnement en réalisant la régulation et destruction des espèces nuisibles et invasives tels que le renard, le ragondin, ou encore le rat musqué.

### La flore présente sur le territoire

La liste des espèces floristiques présentes potentiellement ou de façon certaine sur la commune est listé d'après l'inventaire National du Patrimoine Naturel, Conservatoire National de Brest, Association France Nature Environnement) et d'inventaires de terrains.

Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supra communaux (SDAGE, SAGE et SCOT), le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. La liste est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales à proscrire pour la réalisation des espaces verts et jardins.

## 4.1.1.12 Climat / Air / Energie

### Maîtriser la consommation énergétique



En 2016, 97,7% des ménages de La Chapelle du Lou du Lac (340) possédaient au moins une voiture et 67,7% étaient équipés de 2 voitures ou plus.

En 2016, 44% des résidences principales (152 logements / 348) étaient chauffées à l'aide d'un système individuel tout électrique.

Développer les énergies renouvelables

Pour l'éolien le document d'urbanisme doit favoriser l'implantation d'éoliennes sur son territoire. Le règlement doit en prévoir l'autorisation.

Pour le photovoltaïque, les centrales au sol n'ont pas vocation à occuper des terrains agricoles en exploitation ou présentant un potentiel agricole à préserver.

Pour le traitement de la biomasse, l'installation de méthanisation peut tout à fait être implantée en zone agricole. Néanmoins, elle ne devra pas compromettre l'activité agricole.

Qualité de l'Air

La Bretagne est dotée d'un réseau de surveillance de la qualité de l'air : « Air Breizh ». Les points de mesure les plus proches de la commune sont ceux présents à Mordelles ou sur Rennes. La commune n'est pas située en zone sensible.

Le secteur des transports représente le deuxième secteur le plus important derrière le secteur résidentiel en termes de consommation d'énergie, et il est le principal émetteur de gaz à effet de serre. Dans le cadre de son projet de PLU, la problématique des déplacements sera intégrée à la réflexion générale avec pour finalité de réduire les déplacements motorisés.

## 4.1.2.- Tome 2 – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

### 4.1.2.1- Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables

#### 1) démographie et politique d'urbanisation

La croissance annuelle programmée de 1,5 % pour les 10 prochaines années, nettement inférieure à celle des années 2010 (+5% par an), se trouve être plus en adéquation avec le dimensionnement actuel de la collectivité, son niveau d'équipements et les possibilités d'évolution de ces derniers. Elle va permettre non seulement d'entretenir la rotation démographique mais également d'augmenter progressivement la population communale pour atteindre les 1200 habitants à la fin du PLU tout en conservant sa mixité de population

Le PLH de Saint Méen – Montauban prévoit que la commune accueillera 6 nouveaux logements par an en constructions neuves pour les 6 années du programme d'actions soit au travers du projet de PLU 60 logements à l'horizon 2029. Ce rythme est dans la continuité de la dernière décennie (environ 5 nouveaux logements neufs par an), il est supportable par les équipements en place (scolaires, épuratoires, sportifs...).

Le développement urbain va dans le sens d'une logique de développement durable, avant même d'envisager une quelconque consommation d'espaces agricoles, la commune, du court au moyen terme, va développer son quartier du Courtil des Peintres (45 lots au total, dont une partie est déjà commercialisée), va s'engager sur des opérations de reconquête urbaine (cas de l'ancienne scierie au nord de la Mairie ou encore du site d'une ancienne exploitation agricole au nord du bourg, route de Landujan, va favoriser le comblements des dents creuses et les quelques divisions foncières potentielles restantes.



Justification des sites prévus pour le développement :

**Le site du Courtils des Peintres**

Il a fait l'objet d'un permis d'aménager avec 3 tranches. Les tranches 1 et 2 sont en cours de commercialisation (8 lots vendus actuellement), elles sont classées en UE directement.

La tranche 3, étant prévue une fois les tranches 1 et 2 commercialisées, a été classée en 1AUE.

**Le site en partie Nord de l'agglomération**

Il s'agit d'une enclave dans l'espace urbain accueillant notamment d'anciens bâtiments agricoles. Le site est bordé dans sa partie Est par un espace de production agricole et par les espaces urbanisés du bourg sur ses autres limites. Il n'a pas de valeur agricole, ni naturelle particulière, il n'est pas non plus concerné par des zones humides. Des boisements en partie Est viennent clairement marquer sa limite (ces derniers sont à préserver – Cf Orientations d'Aménagement et de Programmation).

**Le site au Sud-Ouest de l'agglomération**

il viendra prolonger l'espace urbain au Sud-ouest du bourg et se trouve distant de seulement une centaine de mètres de l'épicerie-bar et 300 m environ du groupe scolaire et de la bibliothèque. Il se situe à l'interface entre le pôle de loisirs et touristique à développer au niveau du Lac du Lou et le centre bourg de la commune, en conséquence, il sera un élément de rapprochement de ces deux lieux et garantira une meilleure fréquentation de chacun. Il est utilisé à des fins agricoles à ce jour, son classement en 2AUE va permettre d'anticiper avec le monde agricole la mutation foncière de cet espace. Son classement en 2AUE, tient au fait qu'il soit prévu à long terme, mais également au fait que le site se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques (église Saint Lou). Aussi, la réflexion d'aménagement pourra être pleinement travaillée et partagée avec les services de l'architecture et du patrimoine.

Au total, 4,2 ha ont été 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 m<sup>2</sup>) 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). Cette dernière zone peut apparaître très légèrement surdimensionnée. Le fait que le site soit dans le périmètre de protection des monuments, nécessite une légère emprise supérieure afin de pouvoir organiser un développement urbain le moins impactant possible (positionnement des bâtisses, mesures compensatoires, ...).

Les densités sont supérieures à celles demandées par le Scot (15 logements/ha contre seulement 12 logements/ha dans le Scot). Ils montrent un réel effort de la commune pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles.

11 bâtiments de caractère ont été retenus dans l'espace rural comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ils sont inventoriés dans le Tome 2. Leur sélection a été réalisée suivant différents critères (éviter de porter atteinte aux espaces de production et aux structures d'exploitations, possibilité de conversion de la construction, possibilité de desserte en réseaux, accessibilité, ...)

## 2) Une politique économique pérennisant l'ossature locale

La commune n'a pas vocation à développer des zones économiques support d'activités industrielles. Sa priorité reste le soutien aux activités en place et le fait de favoriser leur évolution, voir leur diversification autant que nécessaire.

Deux entreprises d'activités de travaux agricoles et transport sont situées en sortie Est du bourg et au niveau du Petit Aunay. L'entreprise de travaux agricole du Petit Aunay disposera du terrain en partie Ouest pour une surface d'environ 2500 m<sup>2</sup>. Celle en sortie Est du bourg, disposera quant à elle de 5500 m<sup>2</sup> complémentaires (activité également de transports pour cette dernière).

Dans le cadre de cette élaboration de PLU, la commune a supprimé la zone artisanale programmée dans le cadre de l'ancien PLU de la Chapelle du Lou. Afin de ne pas pénaliser son tissu économique épars, la collectivité a tenu, dans le cadre de son PLU, à recevoir individuellement chaque entreprise. Il en résulte que seule une entreprise d'électricité avec une dizaine de salariés avance un réel besoin d'évolution à court et moyen terme (site de la Nache Bouchais). Le site a fait l'objet de la création d'un STECAL de 2800 m<sup>2</sup>.

La politique de soutien à l'unique activité de proximité (épicerie-bar) portée par la collectivité, est indispensable pour éviter de devenir une commune dortoir et est impérative pour entretenir la vie sociale et favoriser les échanges de proximité.

## 3) Vie touristique et loisirs : une attention toute particulière pour le site du Lou du Lac

La conversion du site du lac du Lou en un pôle de loisirs, touristique, de détente, ou lieu de convivialité va permettre de faire connaître et de mettre en valeur un site présentant des qualités environnementale et paysagère intéressantes. La commune va gagner en attractivité, en lien social sans porter atteinte au site.

La thématique de la vie touristique et des loisirs va être complétée par des actions de type protection de certains éléments patrimoniaux, création de nouveaux bouclages piétonniers.

## 4) Garantir un niveau d'équipements suffisant et adapté à la collectivité

La création d'une petite salle multifonctions va apporter une réponse aux demandes actuelles, en complément des grandes salles pouvant exister sur des territoires voisins. Située en partie Est de la mairie annexe du Lou, face au terrain de loisirs d'une association elle permettra de renforcer une micro polarité. Le dimensionnement du site (3700 m<sup>2</sup> de terrain en dehors de la longère existante) est suffisant pour l'équipement programmé et permettra également la mise en place de stationnements.

la commune, à l'interface entre le groupe scolaire, la bibliothèque et le quartier du Courtil des Peintres en cours de développement, a réservé un site (ancien bâtiment agricole) en vue de la réalisation d'équipements scolaires, péri ou para scolaires.

Une zone 1AUL de 0,78 ha, dans le prolongement nord du terrain de foot, est prévu pour compléter l'offre existante des équipements sportifs et de répondre à un besoin pouvant émaner du développement du territoire.

Des actions sont entreprises pour favoriser l'accès aux communications numériques.

#### 5) Mobilité et déplacements : mieux se déplacer

Des aménagements seront réalisés pour sécuriser certaines intersections, concernant le renforcement des mobilités douces, l'incitation à plus de déplacements non motorisés, collectifs ou non polluants seront favorisés.

#### 6) Un environnement riche et des paysages à préserver

Le projet communal prévoit de préserver les grands sites sensibles au niveau environnemental (le lac du Lou, ...), de protéger d'une manière souple le maillage bocager, les boisements, de protéger certains éléments du patrimoine architectural en instaurant le permis de démolir. Il prévoit également de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, les abords des monuments (châteaux du Plessix Botherel...), de valoriser en coulée verte le vallon reliant l'Ouche au bourg.

#### 7) Préserver le patrimoine et l'histoire locale

La commune permet la protection de certains éléments patrimoniaux remarquables (un château, des fours à pains, des bâtisses en terre ...) par l'instauration du permis de démolir. Elle incite la possibilité pour le bâti rural à vocation d'habitation de connaître des évolutions.

En conclusion,

le PADD, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, est le fruit d'une étroite collaboration et concertation entre la gouvernance politique de la commune, les acteurs du territoire (habitants, actifs, ...), les Services de l'Etat et personnes publiques consultées.

La commune a cherché à inscrire parfaitement le développement de son territoire dans la continuité du Scot du Pays de Brocéliande approuvé en 2017. Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de notre environnement au sens large et de la nécessité urgente de le préserver. Le PADD est également compatible, cohérent avec les projets et documents extra communaux, les lois en vigueur mais également avec la logique de développement durable :

- il conduit à la prise en compte et la préservation des ZH conformément aux SDAGE, SAGE,
- il intègre les prérogatives du SRCE, SRCAE, ...
- il va dans le sens d'une gestion économe des espaces naturels, de la modération de la consommation d'espace et anticipe l'impact, sur les équipements, les réseaux, l'environnement,
- il intègre les dispositions du PLH de Saint Méen - Montauban

Le PADD, tout comme sa traduction en général, intègre les évolutions récentes du contexte législatif (Lois ALUR, LAAAF, Macron, Grenelle, ELAN...).

#### 4.1.2.2. Justifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des OAP arrêtées sur les zones ouvertes à l'urbanisation permettent de tendre plus aisément vers un urbanisme de projet et offrent plus de souplesse que des dispositions réglementaires graphiques ou écrites (zonage - règlement) :

- 1AUL pour l'extension du plateau sportif, dans la continuité urbaine et fonctionnelle,
- 1AUE pour la création de quartiers d'habitat correspondant à la tranche trois du quartier du Courtil de peintres.
- Les OAP, au niveau du petit quartier à développer au nord de l'agglomération avec le souhait de refermer l'espace urbain d'optimiser cette enclave,

#### 4.1.2.3 Motifs des choix réglementaires – (zonage et limite administratives – règlement)

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- Les zones urbaines : Les zones UC, UE, UL, UA,
- Les zones à urbaniser : Les zones 1 AUE, 1 AUL et 2AUE,
- Les zones agricoles : La zone A et le secteurs AY
- Les zones naturelles : Les zones NP et le secteur NL.

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

Le réseau bocager dans sa globalité (soit 47 km de haies) ainsi que les boisements (au total 50 ha), ont fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. Pour ces derniers : Tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune.

Sur la commune, seule la chapelle Saint Lou est protégée au titre des monuments historiques. Un périmètre de protection des abords a été identifié. Pour les autres monuments remarquables non protégés, qu'ils soient monumentaux ou non, une protection au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme a également été instaurée dans le cadre du PLU. Sont concernés par cette protection un château (Plessix Botherel), des bâtisses remarquables (la Ville Joubier, ...), des éléments intéressants du petit patrimoine (fours à pains, ...). La protection de ces divers éléments permet outre le fait de surligner le patrimoine local témoin de l'histoire et de la vie de la commune, d'en éviter la disparition.

Un seul emplacement a été réservé au plein cœur du bourg, à proximité de l'église et de l'école, du restaurant scolaire et de la bibliothèque. Le site permettra, autant que nécessaire, de renforcer les équipements scolaires, para et péri scolaires.

Le document graphique, ou plan de zonage fait également apparaître les retraits d'implantation aux abords des routes départementales souhaités par le Conseil départemental (25 m de la limite d'emprise).

**Evolution du tableau des surfaces :**

	PLU (s) en vigueur		PLU 2020
<b>Zones Urbaines</b>		<b>Zones Urbaines</b>	
UC	4 ha	UC	1,1 ha
UE	13,9 ha	UE	23,2 ha
UA	6,1 ha	UA	2,6 ha
UL	4,3 ha	UL	4 ha
<b>Total Zones urbaines</b>	<b>28,3 ha</b>	<b>Total Zones urbaines</b>	<b>30,9 ha</b>
<b>Zones Naturelles</b>			
1AUC/1AUC1/1AUE	12,8 ha	1AUE	1,75 ha
2AU	6,6 ha	2AUE	2,53 ha
1AUA	2,7 ha		
		1AUL	0,78 ha
A	611,3 ha	A	878,45 ha
Ai	216,8 Ha		
		AY	0,28 ha
Nh	26 ha		
NA	6,3 ha		
NPL/NPp	3,7 ha	NL	1,41 ha
NPa/NPb/N	140,5 ha	NP	138,9 ha
<b>Total Zones Naturelles</b>	<b>1026,7 ha</b>	<b>Total Zones Naturelles</b>	<b>1024,1 ha</b>
<b>Total Commune</b>	<b>1055 ha</b>	<b>Total Commune</b>	<b>1055 ha</b>

ER	0,52 ha	ER	0,2838 ha
EBC	/	EBC	0 ha

## Tome 3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 4.1.3.1. Préambule

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Chapelle-du-Lou-du Lac a fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas reçu le 11 octobre 2019 et enregistrée sous le n° 2019-007597. Cette dernière a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par arrêté préfectoral en date du 11 décembre 2019.

## 4.1.3.2. Résumé non technique

## 1) Résumé non technique de l'état initial de l'environnement

## Milieu physique

le territoire communal se situe au cœur du domaine varisque de Bretagne centrale. L'altitude de la commune oscille entre 70 et 114 m NGF, avec un relief peu marqué.

## Gestion de l'eau

La commune est partagée entre 2 bassins versants, au nord le bassin versant de la Rance et dans le sous bassin versant de Haute Rance et au sud le bassin versant de la Vilaine et dans le sous bassin versant du Meu. Ainsi, la commune s'inscrit dans 2 SAGE : le SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais et le SAGE Vilaine.

La commune compte environ 12 km de cours d'eau et 15 ha de plans d'eau. Le ruisseau du Moulin du Lou et le ruisseau du Bignon constituent les principaux cours d'eau de la commune. L'exploitation de la distribution d'eau est assurée par le SIAEP de Saint-Méen Montauban. La commune de La Chapelle du Lou du lac dispose d'un captage actif au nord-ouest du territoire. Il s'agit du captage de « la Saudrais » qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de DUP en date du 19/03/1985. Le périmètre de protection éloignée s'étend sur presque toute la moitié nord du territoire communal, et se trouve liée par son réseau hydraulique à la retenue de Rophémel qui fait partie des plans d'eau sensibles à l'eutrophisation inventoriés au schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Loire Bretagne et qui représente la principale source d'alimentation en eau potable du bassin rennais.

Les eaux usées sont collectées et raccordées à la station d'épuration communale située au Nord-ouest du bourg. Mise en service en 2007, cette station de type Boues activées dispose d'une capacité de traitement de 1200 équivalents habitants. Les données issues du bilan de fonctionnement de la station d'épuration (source Véolia) indiquent que sur le plan organique, la charge moyenne annuelle représente 30% de la capacité (380-400 eq-hab) et la charge hydraulique 35 % de la capacité nominale.

#### Milieu naturel

Aucune zone de protection (Natura 2000, ENS, APB, etc.) ou d'inventaire (ZNIEFF) ne se trouve sur la commune. Le territoire communal présente une variété de milieux (zones humides, cours d'eau, haies, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel et à la beauté de ses paysages. Concernant les sous-trames de la Trame Verte et Bleue, la commune compte près de 12 km de cours d'eau dont le ruisseau du Moulin du Lou et le ruisseau du Bignon.

En matière de zones humides, un inventaire communal a été réalisé en 2012 et validé par la CLE du SAGE Rance Frémur Baie de Beausais. La surface totale de zones humides présentes sur la commune est de 59 ha (5,6 % du territoire). Un inventaire complémentaire a été réalisé sur les zones de développement pour pouvoir vérifier l'absence de zones humides et ainsi éviter tout risque de destruction.

Les éléments constitutifs de la trame verte sont principalement les espaces boisés et les haies bocagères. Les boisements ou bosquets sont peu nombreux sur la commune et globalement de petites tailles. Au total, la commune totalise 50 hectares de boisements (4,8 % du territoire). Le territoire communal se caractérise par un maillage bocager d'un linéaire de 47 km. Le maintien des milieux boisés et des entités bocagères est un enjeu important du PLU car il garantit la richesse des espaces naturels de la commune.

#### Paysage et patrimoine

La commune de La Chapelle du Lou du Lac s'inscrit en frange de 2 grandes unités paysagères : les collines de Bécherel et les Plaines du Meu et de la Flume. La commune se caractérise par son caractère rural. Les espaces naturels et agricoles participent à la qualité du cadre de vie et du paysage du territoire.

Sur le plan patrimonial, la DRAC a recensé plusieurs sites d'intérêt archéologique sur le territoire communal. La commune comprend un élément protégé au titre des monuments historiques : l'église Saint-Loup. Une SUP pour la protection des monuments historiques (type AC1) s'applique donc aux abords de ce monument. Certaines constructions, certains éléments, mais aussi certains ensembles architecturaux ne font l'objet d'aucune protection (château du Plessix Botherel et ses communs, corps de ferme, fours à pain, anciennes granges, ...). Enfin, la commune de La Chapelle du Lou du Lac n'est pas concernée ni par un site inscrit, ni par un site classé.

### Risques majeurs et nuisances

La commune n'est exposée à aucun plan de prévention des risques. Néanmoins, elle est contrainte par des risques naturels et technologiques : risque sismique (zone 2 - faible), risque retrait-gonflement des argiles (faible), risque de tempête / grain, risque transport de matière dangereuse (canalisation de transport de gaz), risque radon (faible).

L'inventaire national BASOL ne recense aucun site pollué sur la commune et l'inventaire national BASIAS ne recense aucun site potentiellement pollué.

En matière de bruit, la Chapelle du Lou du Lac ne figure pas sur la liste des communes ayant fait l'objet d'un arrêté de classement des voies bruyantes et concernée par l'arrêté du 17 novembre 2000.

### Gestion des déchets

La compétence « Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés » est à la charge de la Communauté de communes Saint-Méen-Montauban. Sur la commune, les ordures ménagères sont ramassées le lundi, tandis que les bacs jaunes (collecte sélectif) sont ramassés le vendredi (impaire).

### Climat, air et énergie

Soumis à l'influence océanique, le climat de La Chapelle du Lou du Lac se définit comme de type tempéré océanique. Cette situation est menacée par le changement climatique qui pourrait venir modifier les équilibres et impacter directement le territoire.

D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale. Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et de favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.

## 2) Résumé non technique de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Le PLU de La Chapelle du Lou du Lac est compatible avec le SCOT du Pays de Brocéliande, le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes Saint-Méen - Montauban, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance, Frémur et Baie de Beaussais, et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2016 – 2021). Il prend également en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE).

## 3) Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche thématique

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement. Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté. Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Milieux naturels et biodiversité
- Espaces agricoles
- Foncier
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Climat, air, et énergie
- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances sonores
- Déchets.

4) Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée.

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise essentiellement sur les 4 secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP. L'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP génère la consommation d'espaces agricoles et l'imperméabilisation des sols. Pour réduire ces impacts, le projet de PLU a privilégié le développement de l'urbanisation au sein et à proximité immédiate du bourg et prévu une densité minimale de 15 log/ha. Par ailleurs, des haies bocagères sont identifiées sur les terrains dévolus à l'urbanisation future. Afin de les préserver, elles sont prises en compte et conservées. Concernant les zones humides, des inventaires complémentaires ont été menés sur chacune des zones potentielles d'urbanisation afin de vérifier l'absence de zones humides et ainsi d'éviter toute dégradation. D'une manière générale, les incidences attendues sont globalement toutes prises en compte dans les orientations d'aménagement ou au travers des dispositions réglementaires, permettant des impacts du PLU sur l'environnement que l'on peut qualifier de faibles, voir nuls.

5) Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur le territoire communal. Les plus proches se trouvent à environ 14 km au nord-est (Etangs du canal d'Ille et Rance) et à 17 km au sud-ouest (Forêt de Paimpont). Le PLU ne génère aucune incidence sur ces zones Natura 2000.

6) Résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Au total, une cinquantaine d'indicateurs sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique, annuellement, tous les trois ans ou durant toute la durée du PLU.

7) Difficultés rencontrées

Comme pour toute évaluation, la difficulté d'une telle mission résulte :

- de la difficulté d'accéder à certaines données : certaines thématiques sont peu ou pas documentées, ce qui rend délicate toute évaluation ;
- de contraintes temporelles : l'élaboration du PLU est le résultat d'un travail de longue haleine s'étalant sur plusieurs années. Cela génère une difficulté relative à l'actualisation, et par conséquent, la fiabilité de certaines données.



Par ailleurs, comme toute appréciation d'impacts, l'évaluation comporte une part d'incertitude liée au fait que l'on estime a priori des effets qui peuvent ne pas se produire, ou se produire différemment.

#### 4.1.3.3 - Articulation avec les documents supra-communaux

Le PLU de La Chapelle du Lou du Lac est concerné dans un rapport de compatibilité avec le SCOT du Pays de Brocéliande, le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes Saint-Méen - Montauban, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance, Frémur et Baie de Beaussais, et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2016-2021). Il doit également prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE).

#### 1 – Articulation du PLU avec les documents cadre avec lesquels il doit être compatible

##### 1-1 SCOT du Pays de Brocéliande

le SCOT du Pays de Brocéliande a été approuvé le 19 décembre 2017 et est exécutoire depuis le 27 mai 2018. Au sein du DOO, le SCOT a pour objectif d'affirmer l'organisation multipolaire du territoire, la commune de La Chapelle du Lou du Lac y est considérée comme une « commune rurale » devant se développer de façon harmonieuse en cohérence et en adéquation avec leur population actuelle et à venir et leur niveau d'équipements et de services. Le PLU prend en compte l'objectif d'accueillir de nouvelles populations puisqu'il prévoit un rythme de croissance de l'ordre de 1,5 % par an, une population qui devrait tendre vers 1200 habitants en 2029, soit un apport annuel d'environ 20 habitants complémentaires. Sur la commune, le PLU prévoit, sur la période 2019/2029, de réaliser une moyenne de 6 nouveaux logements par an, soit 60 logements au total. On notera que le Scot impose une densité minimum de 12 logements par hectare pour la commune. Dans le PLU, le quartier en cours de développement (le Courtil des peintres) propose une densité de 15 logements par hectare. Il en sera de même pour le quartier en devenir en direction du Lou du lac. Dans l'hypercentre au niveau de l'ancienne scierie, une densité plus élevée est également attendue (17 logements par hectare). Ainsi, le PADD du PLU respecte les objectifs du SCOT en matière de densité ce qui va permettre de modérer la consommation de l'espace et de favoriser le moindre étalement urbain.

##### 1-2 Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CC de Saint-Méen – Montauban

Le programme local de l'habitat (PLH) est le document stratégique qui définit les objectifs et les moyens pour piloter la politique de l'habitat. Le PLH 2017-2022 approuvé en décembre 2016 prévoit pour la commune de La Chapelle du Lou du Lac d'accueillir 6 logements par an (38 logements pendant les 6 années du PLH). Le PLU respecte ces objectifs puisqu'il prévoit sur la période 2019/2029, de réaliser une moyenne de 6 nouveaux logements par an, soit 60 logements au total.

##### 1-3 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin Loire Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021.

Le PLU tient compte d'un certain nombre d'orientations identifiées dans le SDAGE Loire-Bretagne et dont les thématiques sont les suivantes : Cours d'eau, Zones humides, Haies, Risque d'inondation, Eau potable et Assainissement.

La traduction de ces thématiques dans le PLU permet de dire qu'en définitive, le PLU est compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

#### 1-4 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La partie sud du territoire communal s'inscrit dans le SAGE Vilaine approuvé en 2015 tandis que la partie nord de la commune s'inscrit dans le SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais, approuvé en 2013. Le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par les 2 SAGE.

La traduction des thématiques dans le PLU permet de dire qu'en définitive, le PLU est compatible avec les orientations et objectifs des SAGE Vilaine et Rance, Frémur et Baie de Beaussais.

#### 1-5 Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2016 – 2021).

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations

La commune n'est pas concernée par le risque d'inondation superficielle. Aucun PPRI, ni aucun atlas des zones inondables n'est approuvé ou prescrit sur la commune par suite, le PLU de La Chapelle du Lou du Lac est compatible avec le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2016 – 2021).

## 2- Articulation du PLU avec les documents cadres qu'il doit prendre en compte

2-1 Le SRCE Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Sur la carte du SRCE représentant les réservoirs régionaux de biodiversité et les corridors écologiques, la commune de La Chapelle du Lou du Lac se trouve à l'est d'un massif boisé (Forêt domaniale de Montauban) considéré comme faisant partie d'un réservoir régional de biodiversité. L'objectif pour ce réservoir est de préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Aucun grand corridor écologique régionale ne traverse le territoire communal.

Le PLU reconnaît la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. C'est une des ambitions pour le territoire, affichée par le PADD : « Protéger, valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques et favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution » et « préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue ». La commune ne possède pas de périmètre connu et identifié. Il n'y a donc pas de réservoirs patrimoniaux de biodiversité sur la commune. En revanche, plusieurs secteurs de la commune associent à la fois zones humides, milieux ouverts et bocagers ou zones boisées. Ils constituent les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité. Ils ont donc été identifiés comme des réservoirs complémentaires de biodiversité. Les boisements, les haies, les cours d'eau et les zones humides identifiés sur le territoire sont figurés sur le plan de zonage et protégés dans le PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Au niveau du zonage, ils sont pour l'essentiel classés en zone NP, N ou A. En définitive, le PLU de La Chapelle du Lou du Lac prend en compte les principales orientations du SRCE de Bretagne.

### 4.1.3.4 – Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement et des mesures intégrées

Une première analyse des incidences du PLU de La Chapelle du Lou du Lac sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques

environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté. Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Milieux naturels et biodiversité
- Espaces agricoles
- Foncier
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Climat, air, et énergie
- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Risques naturels et technologiques
  - Nuisances sonores
- Déchets.

#### 1 – Incidences du PLU sur la trame verte et bleue

La croissance démographique et le développement urbain qui s'accompagne pourraient générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels. Enfin, l'accroissement démographique peut générer une pression plus forte sur le milieu naturel pouvant nuire à la faune et à la flore.

Les orientations du PADD vont dans le sens de protéger et de renforcer ces trames bleues et vertes afin de constituer un véritable maillage écologique. L'objectif est de conserver toutes les composantes de cette trame verte et bleue et de préserver ces espaces naturels de toute urbanisation ou activité, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, sont identifiés et protégés.

Incidences des dispositions réglementaires :

Natura 2000, le PLU ne génère aucune incidence sur les zones Natura 2000, le site le plus proche est à 14 km au nord-est (Etangs du canal d'Ille et Rance).

Aucune ZNIEFF n'intersecte le territoire communal, la plus proche se trouve à plus de 9 km.

Les 47 km de haies bocagères ont été repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du CU. Leur défrichement est soumis à déclaration.

Pour les cours d'eau, aucun projet ne se trouve aux abords et aucune intervention n'est prévue sur ces derniers.

Les zones humides, localisées en grande majorité en zone NP, ont été identifiées graphiquement sur le plan de zonage afin de les protéger.

Pour éviter la prolifération des espèces invasives le PLU intègre en annexe une liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne à proscrire pour la réalisation des espaces verts et jardins.

Enfin 11 indicateurs de suivis permettront de suivre les boisements, le bocage, les cours d'eau et les zones humides.

#### 2- Incidences du PLU sur les espaces agricoles

La SAU est de 861 ha, soit un peu plus de 82% de la surface communale pour 27 sièges d'exploitation en 2010.

Le PADD a des incidences essentiellement positives en préservant les espaces agricoles. Il précise notamment que la politique d'urbanisation doit viser une moindre consommation d'espaces en intégrant les nouveaux enjeux agricoles.

Le projet de développement urbain devrait au total (quartier au sud-ouest du bourg), conduire à consommer 2 ha agricole. Pour rappel, de 2008 à 2017 il avait été consommé 4,7 ha auxquels on peut ajouter les 3 ha du quartier du Courtil des peintres.

7 indicateurs de suivi seront mis en place.

### 3 - Incidences du PLU sur les sols et la consommation foncière

La commune a consommé près de 4,7 hectares de 2008 à 2017. Le PADD prévoit de limiter l'étalement urbain à 2 ha. De plus, la densité prévue (15 à 17 logts/ha) est supérieure à ce que le SCOT impose comme densité minimale (12 logts/ha). Il n'y aura pas de de comblements de dents creuses en zone A et N. Quelques changements de destination et la possibilité offerte de faire des extensions limitées pour l'habitat permettront ainsi la réutilisation de l'existant sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

8 indicateurs de suivi seront mis en place.

### 4 - Incidences du PLU sur la ressource en eau

Les rejets d'eaux usées seront en augmentation et dépendront de la capacité de traitement des infrastructures d'assainissement. L'imperméabilisation des sols tend à augmenter les débits des eaux de ruissellement. Enfin, l'accroissement démographique va occasionner une légère augmentation des consommations en eau potable.

Pour préserver la ressource en eau, les zones humides et les cours d'eau seront protégés au sein du document d'urbanisme, tout comme les haies bocagères et les périmètres de protection du captage d'eau de la Saudrais figureront sur le plan des servitudes d'utilité publique. Enfin, des pratiques qualitatives et quantitatives seront préconisées notamment pour la gestion des eaux pluviales.

Concernant l'assainissement collectif La charge apportée par les 60 futurs logements sera de 180 Eq-hab, la station arrivera à 580 EH, soit 50 % de la capacité de la station.

Dans les zones A et N, en l'absence de réseau, la réalisation de dispositifs de traitement adaptés devra être mis en place afin d'assurer un assainissement efficace en conformité avec la réglementation en vigueur.

Pour les eaux pluviales, le règlement du PLU, plus précisément l'article 5, précise que l'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

12 indicateurs de suivi seront mis en place.

### 5 - Incidences du PLU sur le climat, l'air et les énergies

Le PADD oriente le développement urbain sur le bourg et ses abords, ce qui permet d'induire une diminution des déplacements motorisés et ainsi réduire les consommations énergétiques. En outre, les déplacements piétonniers seront favorisés à l'avenir notamment avec une liaison entre le quartier de Louche, à l'Ouest du bourg, et le centre bourg et une autre desservant le quartier au sud-ouest et le site du lac du Lou.

Le PADD entend « aller dans le sens du développement des énergies renouvelables » en ne faisant pas obstacles et en autorisant l'utilisation des énergies renouvelables ainsi qu'en permettant une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents, (production de biomasse, création d'unité de méthanisation, ...).

6 indicateurs de suivi seront mis en place.

### 6 - Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine

Le PADD protège à la fois les espaces agricoles qui participent à l'activité économique du territoire mais aussi les espaces naturels (boisements, haies, cours d'eau et ru, ...), qui, en plus de servir au maintien de la biodiversité, participent à la qualité du cadre de vie. Enfin, la

recréation d'une ceinture verte sur une partie de la frange nord et ouest de l'agglomération, devrait permettre une meilleure insertion paysagère de la trame urbaine.

En matière de patrimoine bâti, le PADD entend préserver le patrimoine architectural et l'histoire locale, en protégeant les éléments patrimoniaux les plus remarquables, ainsi que les éléments non protégés, mais qui présentent un intérêt. Enfin, quelques bâtiments seront identifiés de manière à leur permettre un changement de destination potentiel pour un usage d'habitation.

Plusieurs éléments participant à la qualité paysagère du territoire ont été identifiés et protégés au PLU. Le zonage, le règlement et les OAP auront des effets positifs sur le paysage compte tenu des objectifs de préservation et de valorisation des composantes naturelles et des espaces paysagers du territoire.

Au niveau patrimonial, plusieurs bâtiments, éléments de patrimoine ne faisant l'objet d'aucune protection officielle à ce jour ont été identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis seront soumis au permis de démolir.

Le plan de zonage identifie aussi quelques bâtiments ruraux traditionnels pour leur permettre un changement de destination et ainsi favoriser leur préservation. Enfin, les zones de présomption archéologique sont identifiées sur le plan de zonage du PLU.

#### 7 - Incidences du PLU sur les risques majeurs

La commune n'est exposée à aucun plan de prévention des risques. Le PLU prend en compte les risques naturels et technologiques connus et les projets envisagés visent à ne pas accroître les biens et les personnes exposés. Le PADD précise notamment que les zones de projets ne concernent pas les secteurs les plus sensibles aux risques.

Les risques technologiques concernent la présence d'une canalisation de gaz. Cette canalisation fait l'objet d'une servitude d'utilité publique et figure donc sur le plan des servitudes.

4 indicateurs de suivi seront mis en place.

#### 8 - Incidences du PLU sur les nuisances sonores

En matière de bruit, la Chapelle du Lou du Lac ne figure pas sur la liste des communes ayant fait l'objet d'un arrêté de classement des voies bruyantes et concernée par l'arrêté du 17 novembre 2000.

#### 9 - Incidences du PLU sur la gestion des déchets

La compétence « Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés » est à la charge de la Communauté de communes Saint-Méen-Montauban. elle représente une nuisance forte que le PLU doit intégrer dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.

L'indicateur de suivi « Gisement d'ordures ménagères et de déchets recyclés par habitant » sera mis en place.

#### 4.1.3.5- Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU et évaluation des incidences du PLU sur ces zones

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les OAP (dont 3 zones en 1AU et une zone en 2AU). Pour chaque secteur il a été réalisé une analyse par thème, des incidences et des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

1 - « secteur nord du bourg » - 0,42 ha – Zone 1AUE

Ce secteur correspond à un jardin privé, arboré. Aucun inventaire de zone humide n'a pu être réalisé car il s'agit d'un jardin privé, mais la parcelle présente une très faible prédisposition à la présence de zone humide au vu de sa position dans le versant (très en amont du cours d'eau).

2 - « Extension du plateau sportif, de loisirs, culturel » - 0,75 ha – zone 1AUL

Le site est actuellement occupé par une prairie et aucune zone humide n'a été recensée sur le site.

3 - « Tranche 3 du quartier du Courtils des Peintres » - 1,25 ha – zone 1AUE

Ce secteur présente une topographie très peu marquée, est bordé par un cours d'eau en limite Nord et est utilisé comme prairie. Des inventaires de zones humides ont révélés la présence d'une zone humide sur environ 125 m<sup>2</sup>, en limite nord -ouest de la zone. Aucune haie bocagère, ni aucun arbre isolé ne figurent sur le site.

4 - « Le Moulin du Lou » - 2,5 ha – zone 2AUE

Cette zone s'étend sur 2,5 ha et est utilisée pour des cultures céréalières. Ce secteur est entouré de fossés et de haies bocagères sur talus au Nord et à l'ouest. Les arbres présents sont particulièrement intéressants pour la biodiversité. Ces haies d'arbres et d'arbustes seront à préserver, d'autant plus que la haie Nord constitue un masque visuel vis-à-vis des bâtiments d'élevage plus au Nord. Des sondages pédologiques ont été réalisés sur la parcelle et ont permis de vérifier l'absence de zones humides.

#### 4.1.3.6 – Evaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur le territoire communal. Les plus proches se trouvent à environ 14 km au nord-est (Etangs du canal d'Ille et Rance) et à 17 km au sud-ouest (Forêt de Paimpont). De par les distances qui séparent la commune de ces 2 sites Natura 2000, on peut affirmer que le PLU ne générera aucune incidence sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

#### 4.1.3.7 – Critères, indicateurs et modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique. La commune devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes. La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, où durant toute la durée du PLU. Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). Ils sont identifiés dans les tableaux suivants par un fond bleu.

Au total 40 indicateurs sont détaillés suivant les thèmes.

## 4.2. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La Chapelle du Lou et le Lou du Lac ont formé récemment une commune nouvelle. Le nouveau territoire, marqué par un seul centre bourg (au niveau de la Chapelle du Lou), par un site historique et environnemental (le lac du Lou), permet dès lors à la commune de travailler sur une entité urbaine centrale, recentrée, inscrite dans un cadre paysagé de qualité.

Approuvé récemment (fin 2017), le Scot du Pays de Brocéliande fixe le cadre général des politiques d'aménagement et de développement à l'échelle du territoire du Pays. Il constitue un document « cadre » pour le PLU qui doit se mettre en compatibilité avec ce dernier. Il est complété par le Programme Local de l'Habitat « Saint Méen Montauban » qui vient préciser la politique d'habitat à mettre en œuvre. D'autres documents supra communautaires, le SRCE, ..., vont constituer également de véritables « cadres » pour la mise en œuvre du projet politique local.

### DEMOGRAPHIE ET POLITIQUE D'URBANISATION

#### Axe 1 : Envisager un niveau de croissance démographique plus en cohérence avec le dimensionnement communal, tout en favorisant la mixité de population

Avec un rythme de croissance de l'ordre de 1,5 % par an, elle devrait tendre vers 1200 habitants en 2029, soit un apport annuel d'environ 20 habitants complémentaires. Dans le cadre de son développement, la commune souhaite favoriser une certaine mixité de population. Pour autant, elle convient qu'il reste difficile, de maintenir les personnes âgées (en perte de mobilité ou non) sur son territoire, ce en raison de l'absence d'équipements médicaux, de structures adaptées ou de services offerts, de développer un parc locatif social dans la mesure où la position géographique ne permet pas d'attirer des bailleurs sociaux. L'accueil de population sera exclusivement concentré sur le bourg.

La commune dispose d'un niveau d'équipements en lien avec les besoins actuels (équipements sportifs, éducatifs, ...). Demain, au regard des développements programmés, d'autres pourraient s'avérer nécessaires (salle multifonctions, salle de sport ...), c'est pourquoi la commune souhaite dès lors anticiper leur mise en place.

#### Axe 2 : Programmer un développement de l'habitat contenu, recentré et polarisé sur le bourg – Réaliser un développement propice au rapprochement des noyaux historiques du Lou du Lac et de la Chapelle du Lou

Sur la période 2019/2029, il est prévu de réaliser une moyenne de 6 nouveaux logements par an, soit 60 logements au total.

#### Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain

Le projet vise la réalisation de 60 logements.

- 20 logements environ devraient être créés dans la tranche « 3 » du quartier du Courtil des peintres en cours d'aménagement.
- Une dizaine de logements devraient prendre place dans l'enveloppe urbaine au niveau de la scierie, dans la continuité du bâti après la Mairie et dans les quelques dents creuses.

- Seuls les trente logements restants seront créés en extension du bourg. Le quartier en cours de développement (le Courtil des peintres) propose une densité de 15 logements par hectare. Il en sera de même pour le quartier en devenir en direction du Lou du lac.

La densité est bien supérieure à celle fixée par le Scot de 12 log/ha mini pour la commune.

Le projet de développement urbain devrait au total, conduire à consommer 2 ha. Pour rappel, de 2008 à 2017 il avait été consommé 4,7 ha auxquels on peut ajouter les 3 ha du quartier du Courtil des peintres.

#### Axe 4 : Un développement progressif de l'habitat

A échéance 2029, il est prévu de travailler sur une politique échéancée de l'habitat. La priorité sera donnée à la commercialisation complète du quartier du Courtil des peintres, au comblement des enclaves naturelles, poches, ou à la réutilisation de bâtiments d'anciennes activités. Une fois ces derniers espaces urbanisés, le quartier prévu au sud-ouest du bourg sera ouvert à l'urbanisation.

#### UNE POLITIQUE ECONOMIQUE PERENNISANT L'OSSATURE LOCALE

La commune dispose d'un tissu agricole, développé, dynamique, occupant l'espace géographique de manière homogène.

Le tissu artisanal, faiblement représenté, s'intercale dans les espaces bâtis. Aucune zone économique existe sur la commune, pour autant sont présentes en périphérie du bourg et du village des Aunays, deux grosses entreprises de travaux agricoles et de transports.

#### Axe 1 : Maintenir l'emploi

Pour ce faire, une politique d'aménagement en lien avec les réalités et enjeux locaux, adaptée aux besoins et aux capacités à investir se doit d'être programmée.

#### Axe 2 : Être à l'écoute du monde artisanal - Ne pas négliger son évolution

- Permettre une évolution des activités de travaux agricoles et de transports, ces dernières doivent pouvoir disposer dans la continuité de leurs sites, de disponibilités foncières suffisantes pour se développer voir se diversifier.
- Permettre une évolution des activités économiques éparses le nécessitant. Une entreprise d'électricité avec une dizaine de personnes sera difficilement relocalisable. Pour cette dernière, la commune envisage la mise en place d'un STECAL.

#### Axe 3 : Soutenir les services de proximité présents, l'épicerie-bar

Dans le cadre de son projet politique, la commune souhaite favoriser le maintien de l'activité commerciale existante et ne pas faire obstacle à des projets publics ou privés d'installation de nouveaux commerces ou services de proximité.

#### Axe 4 : Garder une économie agricole forte

Locomotive de la dynamique territoriale, elle se décline sous de multiples facettes (la polyculture/élevage, ...). Sa préservation, mise en valeur, diversification, son développement tous secteurs confondus constituent un axe important de la politique économique de la Chapelle du Lou du lac, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects. A cet égard, des objectifs stratégiques ont été précisés :

- 1 - Donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme et favoriser l'installations de jeunes agriculteurs.



- 2- Proposer une politique d'urbanisation visant une moindre consommation d'espaces et intégrant les nouveaux enjeux agricoles.
- 3- Offrir de réelles possibilités de diversification de l'activité agricole et favoriser lorsque cela est envisageable son orientation vers des circuits plus courts. Les activités touristiques constituant le prolongement de l'agriculture (hébergements : gîtes, chambres et tables d'hôtes,...) ne seront autorisés que dans le cadre de la réutilisation du patrimoine local.
- 4- Permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents, (production de biomasse, création d'unité de méthanisation, ...)
- 5- Ne pas compromettre l'installation de petites structures tournées vers des productions spécialisées (maraîchage, arboriculture, culture fruitière, culture biologique, ...).
- 6- Proposer une démarche concertée avec les acteurs du monde agricole de valorisation et de reconquête des continuités écologiques sur le territoire.
- 7- Limiter les possibilités d'évolution du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication des logements dans un espace dédié à la production.
- 8- Proposer que les règles de création de nouveaux logements de fonction pour les exploitants agricoles soient établies dans un souci de modération de consommation de l'espace.

## VIE TOURISTIQUE ET LOISIRS : UNE ATTENTION PARTICULIERE POUR LE SITE DU LAC DU LOU

### Axe 1 : Favoriser la conversion du site du lac du Lou en un pôle de loisirs, touristique, de détente, en un véritable lieu de convivialité ouvert à la promenade

Au niveau de ce site, la commune souhaite s'engager dans les actions suivantes :

- Créer une véritable interconnexion entre ce site et les espaces résidentiels de la Chapelle du Lou du lac
- Ouvrir le site du lac à la promenade
- Faciliter la reconversion du château,
- Permettre la mise en place d'aménagements ou de constructions de loisirs ou touristiques aux abords du site.

### Axe 2 : Mettre en place des actions complémentaires

- préserver certains éléments patrimoniaux (patrimoine vernaculaire ou monumental, patrimoine naturel, ...) participant à la richesse locale et à l'attractivité touristique,
- réfléchir à la mise en place de nouveaux bouclages piétonniers interconnectés avec ceux existants et avec ceux desservant les communes limitrophes.

## GARANTIR UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SUFFISANT ET ADAPTE A LA COLLECTIVITE

### Axe 1 : Créer une salle multifonctions positionnée à l'interface de site du lac du Lou et du centre bourg, au niveau du l'ancienne grange situé face à la mairie annexe du Lou du lac.

### Axe 2 : Anticiper le besoin en équipements scolaires

Bien que l'école soit suffisamment dimensionnée pour scolariser les enfants de la commune, la commune préfère anticiper le besoin de surfaces supplémentaires en réservant, au plein cœur du bourg à quelques pas de l'école actuelle, du restaurant scolaire et de la bibliothèque, le site d'une ancienne activité agricole en vue de la construction d'équipements scolaires, péri scolaire ou para scolaires.

### Axe 3 : Anticiper les besoins en équipements sportifs

Les terrains au nord-est des terrains de bicross et de foot seront réservés pour cet usage.

## MOBILITE ET DEPLACEMENTS : MIEUX SE DEPLACER

### Axe 1 : Inciter à moins de déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants

Pour les années à venir, il est prévu de mettre en place une politique d'aménagement et de développement favorisant la réduction des déplacements motorisés et incitant à plus de déplacements collectifs ou à plus de déplacements doux :

- Les programmes d'habitat, de développement d'équipements, vont se polariser sur le bourg et à ses abords.
- Les développements urbains, tout comme certains quartiers plus anciens (Louche) seront connectés aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité via des liaisons douces et sécurisées.

### Axe 2 : Aménager et sécuriser certaines intersections

La commune prévoit le réaménagement, la sécurisation de deux intersections :

- Carrefour de KER-Madeleine, (jonction entre le bourg, Tufour, Ker-Madeleine),
- Futur carrefour route des Aunays (jonction des lotissements des villas du Lou et du Courtil des Peintres)

Un très grand parc de stationnement ayant été réalisé récemment (face à la mairie), il n'y a pas de besoin particulier en ce sens.

## UN ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES A PRESERVER

La Chapelle du Lou du Lac souhaite affirmer, au travers de son PLU, la préservation et la valorisation des espaces naturels intéressants, de la ressource en eau, du patrimoine paysager et de l'activité agricole comme des conditions du développement du territoire.

### Axe 1 : Préserver l'organisation générale du paysage

Les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées, grands ensembles boisés, sites naturels remarquables (le lac du Lou par exemple) ... dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver.

### Axe 2 : Préserver la ressource en eau

La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif constituent un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'environnement. En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource plusieurs types d'actions vont être menées (ou favorisées) dans le PLU :

- Faire évoluer les pratiques pour le développement ou la densification de nouvelles zones urbanisées.
- Maintenir et reconstituer (si nécessaire) les haies et les talus en lien avec l'activité agricole,
- Maintenir et permettre le développement de pratiques agricoles favorables à l'amélioration de la qualité de l'eau,
- Préserver les zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques,

- Intégrer la présence des périmètres de protection du captage d'eau de la Saudrais dans la politique d'aménagement et de développement.

Axe 4 : Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques - Favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution

- Protéger, pérenniser et améliorer l'intérêt écologique des zones source de biodiversité complémentaire
- Préserver d'une manière stricte le réseau de vallées principales (le Bignon et le Moulin du Lou) et les vallons affluents, marquant des corridors et des continuités écologiques et constituant la composante essentielle de la trame bleue,

Axe 5 : Préserver la trame verte au titre de la Loi paysage

Dans le cadre du PLU, il est prévu de protéger d'une manière souple, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Le réseau bocager structurant,
- Les haies situées à proximité du réseau hydrographique, des zones humides,
- Le réseau bocager participant à l'insertion de certaines formes d'urbanisation ou venant en appui de certains sentiers de randonnées,
- Une partie des boisements (au nord du Val, ...).

Ce dispositif doit faciliter la mise en place de certains projets tout en travaillant sur des compensations lorsque cela s'avère nécessaire.

Axe 6 : Assurer la traduction de la trame verte et bleue

Les éléments structurants de la trame verte et bleue seront préservés et mis en valeur autant que de possible dans le cadre de ce document.

Axe 7 : Des actions plus ponctuelles mais complémentaires de la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager, du cadre de vie

Il est notamment prévu

- réaménager en « coulées vertes » le ru qui s'étire de Louche jusqu'au site du Lac du Lou, mais également celui qui borde, en partie nord le quartier, du Courtil des peintres.
- recréer une ceinture verte sur une partie de la frange nord et ouest de l'agglomération.

**PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET L'HISTOIRE LOCALE**

- préserver également au titre du permis de démolir, certains éléments du patrimoine architectural non protégé actuellement au titre des monuments historiques (château du Plessix Botherel , fours à pains ...),
- protéger strictement les abords de certains éléments patrimoniaux remarquables (parc par exemple de châteaux, ...),

**SE PREMUNIR DES RISQUES**

- Informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet,
- Eviter la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques.

## FAVORISER L'ACCES AUX MOYENS DE COMMUNICATION NUMERIQUES

### Axe 1 : Offrir à tous l'accès aux moyens de communication numériques, dans des conditions de débit satisfaisantes

Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques, et de favoriser la montée en débit.

### Axe 2 : Anticiper le développement des nouvelles technologies dans les sites en devenir

Concernant, les secteurs destinés à la mise en place des projets (économiques, habitat, ...), ils seront tous desservis au fur et à mesure de l'avancement de la viabilisation par les réseaux de communication à haut débit ou tout au moins pré équipés pour accueillir ces derniers.

En conclusion, Il n'existe pas de projet particulier à l'égard des réseaux d'énergie ni de projet éolien sur le territoire communal.

En complément de la notice reprise ci-dessus le dossier PADD comprend un plan d'élaboration du PADD de la commune reprenant les principales orientations en matière de foncier, d'habitat, de développement, d'équipements, touristique, déplacements et d'environnement.

### **4.3. Les Orientations d'Aménagement et de programmation secteurs de projet (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de La Chapelle du Lou du Lac visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans des secteurs déjà urbanisés ou destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac.

Tableau indicatif du programme de logements des OAP

N°	Secteur	Zone	Surface (ha)	Densité minimale	Nombre de logements	Temporalité
1	Tranche 3 Quartier du Courtils des Peintres	1AUE	1,25	15 lgts/ha	19	Moyen et long termes
2	Secteur Nord du bourg	1AUE	0,42	15 lgts/ha	6 à 7	Court au long termes
3	Extension d'équipement d'intérêt collectif	1AUL	0,75	Equipements		Court au long termes

Les 2 OAP habitat permettront la réalisation d'au moins 25 logements.

#### **4.4. Le règlement graphique et le règlement littéral**

Division du territoire par zones.

Le règlement se compose du document littéral et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Le principe adopté pour le règlement de chaque zonage, à partir des quatre dénominations principales que sont les zones U, AU, A et N, est un sous zonage détaillé, avec un règlement adapté à la typologie et aux évolutions souhaitées :

##### Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UC, UE,
- Zones urbaines accueillant des équipements publics et ou intérêt collectif (terrain de sport, écoles, ...), : UL,
- Zone urbaines accueillant des activités économiques : UA,

##### Les Zones à Urbaniser (AU).

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune, non ou très peu bâtis et équipés (au moment de l'élaboration du PLU), destinés à être ouvert à l'urbanisation. Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AUE
- Zones à urbaniser pour permettre l'accueil d'équipements collectifs et publics (de loisirs, sportifs, culturels, scolaires, liés à l'enfance, ...) : 1AUL
- Zones à urbaniser à long terme destiné aux opérations majoritairement d'habitat. Il pourra également être le support d'activités et d'équipements d'intérêts collectifs et publics compatibles avec la vocation première : 2AUE

##### Les Zones agricoles (A)

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Zone correspondant aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière : A
- Secteur (STECAL) accueillant une activité éparse (entreprise d'électricité) : AY

##### Les Zones Naturelles (N)

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère

d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Différents secteurs sont créés sur le territoire :

- Les secteurs NP couvrent des espaces sensibles au niveau environnemental et paysagé (vallées, le site du Lac du Lou...). Ils englobent également une grande partie des zones humides
- Le secteur NL couvrant des espaces de loisirs, touristiques en devenir,

### Le règlement littéral

Il est nécessaire de préciser pour toutes les zones les détails du règlement des sous-zones.

Le nouveau règlement du zonage précise les éléments admis dans chaque zone. Il traite des différents aspects en lien avec la constructibilité des terrains (vocations admises ou interdites, règles d'implantation, hauteurs des constructions...).

Il est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (Titre I),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V), et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement,

### Le règlement graphique

Il est constitué de 2 plans :

- 1 plan de zonage de la commune à l'échelle 1/5000.
- 1 plan de zonage du bourg à l'échelle 1/2000.

## 5. Avis des Personnes publiques associées (PPA),

Sur la base des informations fournies par la commune de La Chapelle du Lou du Lac les personnes publiques associées (PPA) suivantes ont été consultées :

Préfecture Ille et Vilaine,	avis reçu le 15/07/2020
Conseil régional,	avis reçu le 23/07/2020
Conseil départemental,	avis reçu le 23/07/2020
DDTM 35,	avis reçu le 23/07/2020
Chambre d'agriculture,	avis reçu le 23/07/2020
CCI d'Ille et Vilaine,	avis reçu le 23/07/2020
Chambre des Métiers,	avis reçu le 23/07/2020
DRAC de Bretagne,	avis reçu le 23/07/2020
ARS,	avis reçu le 23/07/2020
MRAe,	avis reçu le 23/07/2020
CDPENAF,	avis reçu le 07/10/2020
Pays de Brocéliande,	avis reçu le 23/07/2020
CC de St Méen Montauban,	avis reçu le 23/07/2020
Mairie de Landujan,	avis reçu le 23/07/2020
Mairie de Montauban de Bretagne,	avis reçu le 24/07/2020
Mairie de Bédée,	avis reçu le 23/07/2020
Mairie d'Irodouer,	avis reçu le 24/07/2020

Les 7 avis reçus dans les délais sont résumés pour l'essentiel de leur contenu dans le tableau ci-dessous :

Identité de l'organisme	Résumé de l'objet de l'avis émis sur le projet
MRAe	<p>Avis n° 2020-008218.</p> <p>Au regard du contexte, la conjugaison de l'attractivité résidentielle du territoire avec la limitation de l'artificialisation des sols, le maintien de la qualité des paysages et la préservation des milieux naturels – en particulier aquatiques – apparaît comme le principal enjeu sur ce territoire.</p> <p>Organisation spatiale et artificialisation des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Ae recommande de réévaluer les besoins de foncier en extension urbaine au regard de l'ensemble des possibilités de réalisation de logements, et de réduire en conséquence la surface de la zone 2AUE prévue.</li> <li>- L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse précise des incidences potentielles de l'urbanisation des zones AU ainsi que du projet de pôle de loisirs à proximité du lac du Lou, de mieux définir et compléter les mesures prévues sur ces secteurs, et de démontrer qu'elles sont a priori suffisantes pour que ces projets n'aient pas d'impact négatif notable sur l'environnement.</li> </ul> <p>Biodiversité</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Ae recommande de préciser la déclinaison locale de la trame verte et bleue et de développer les dispositions répondant à l'enjeu de renforcement des continuités écologiques, notamment entre La Chapelle du Lou du Lac et Montfort-sur-Meu.</li> <li>- L'Ae recommande de compléter les mesures (y compris de compensation) visant à protéger la trame verte et bleue, en particulier les milieux aquatiques, situés en tête de bassins versants et en amont de captages d'eau potable.</li> </ul> <p>Gestion des eaux usées et pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Ae recommande de développer l'analyse des incidences de l'urbanisation et les mesures d'évitement et de réduction en matière de gestion des eaux usées et pluviales, de démontrer que ces mesures sont a priori suffisantes pour assurer la compatibilité du projet de PLU avec l'objectif d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau, et de fixer les critères, indicateurs et modalités de suivi, permettant de le vérifier a posteriori.</li> </ul>
<p><b>Chambre d'Agriculture</b></p>	<p>Concernant la consommation foncière, le PLU du Lou du Lac ne s'inscrit pas dans une stratégie ambitieuse de réduction puisqu'il maintient le rythme de consommation des années passées. En cela, il ne remplit pas les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.</p> <p>En l'état, l'avis de la Chambre d'agriculture ne pourra être considérée comme favorable que sous la réserve express du retrait de la zone 2 AUE.</p> <p>OAP :</p> <p>La tranche 3 du Courtil des peintres devra comporter une bande végétalisée d'au moins 5 m en séparation des parcelles bordantes.</p> <p>Règlement graphique :</p> <p>défavorable à la zone 2AUE de 21800 m<sup>2</sup> déconnectée de la partie agglomérée et à proximité immédiate (&lt;150 m) d'un siège d'exploitation.</p> <p>La parcelle 524 devrait intégrer pour partie la zone 1AUE.</p> <p>Règlement littéral - zone A :</p> <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Page 69, la sous-destination exploitation forestière n'est pas autorisée en zone A,</li> <li>- Page 69, autoriser les constructions et installations nécessaires aux CUMA,</li> <li>- Page 69, création de logement de fonction à distance maximale de 100 m,</li> <li>- Page 70, préciser que les équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent être autorisés en zone A,</li> <li>- Page 70, en zone A seuls les bâtiments repérés au plan graphique peuvent changer de destination.</li> <li>- Page 71, demande de retirer pour les ICPE la réserve de l'implantation à plus de 100 m des zones U et AU, cela risque de gêner l'exploitation située à l'Ouest du bourg.</li> <li>- Page 72, limiter l'emprise au sol des logements de fonctions créés par constructions nouvelles à 150 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Objectifs de croissance démographique :</p> <p>Le taux de croissance annuelle de la commune de +1,5% est supérieur à celui prévu dans le SCoT du Pays de Brocéliande, elle doit se rapprocher de l'objectif du SCoT.</p>



	<p>Nombre de logements et objectifs de densité : Le projet de PLU est dimensionné pour la construction d'environ 76 logements, soit bien plus que nécessaire. Seuls 8 des 45 lots des tranches 1 et 2 du Courtils des Peintres sont vendus, ce sont donc 37 logements et non 19 lots qui doivent être pris en compte. 11 bâtiments peuvent potentiellement changer de destination, un % de création de logement doit être retenu.</p> <p>Consommation foncière : 4,7 ha ont été consommés pour l'habitat entre 2008 et 2017. Seules les parcelles urbanisées ont été prises en compte, les surfaces telles que les voiries, espaces verts et bassin tampons doivent être intégrés au calcul. Sur les 10 dernières années, l'agriculture a consommé 6 ha pour 14 constructions ou installations agricoles. Elle ne peut être comparée et prise ne compte au même titre que la création de lotissements.</p>
Etat	<p>Le préfet émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte les points ci-dessous et des autres observations figurant dans l'avis détaillé des services de l'état :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le scénario de développement résidentiel et la délimitation des surfaces d'urbanisation en extension doivent prendre en compte la totalité du potentiel d'intensification du bourg, du moins une partie des changements de destination et l'ensemble des lots qui restent à urbaniser dans le lotissement du Courtil des peintres.</li> <li>- Le projet du PLU devra supprimer ou réduire significativement la zone 2AU que le rapport de présentation qualifie lui-même de surdimensionnée (tome 2, page 6)</li> <li>- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devront être renforcées afin de garantir l'intégration urbaine et environnementale des opérations envisagées.</li> <li>- Les pièces opérationnelles du projet de PLU (OAP, règlement) devront intégrer des dispositions plus fortes en matière de préservation et de renforcement des continuités écologiques.</li> <li>- Le règlement des zones A et N devra être revu.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Synthèse de l'avis des services de l'Etat</b></p> <p><b><u>1. Préciser le scénario de développement résidentiel de la commune</u></b></p> <p><b>Demande :</b> L'analyse du potentiel d'intensification devra être complétée afin de cartographier et prendre ne compte tout le potentiel mobilisable existant : densifications, renouvellement urbain, lots libres non construits au sein des lotissements existant.</p> <p><b>Demande :</b> Le nombre de logements, ou au moins une partie, issu du changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au diagnostic devra être intégré comme contribuant aux objectifs de production fixés par la commune.</p> <p><b>Demande :</b> La zone 2AUE devra être supprimée ou réduite significativement afin de correspondre à l'actualisation des besoins d'extensions urbaine en résultant.</p> <p><b><u>2. Assurer la qualité urbaine et l'intégration environnementale des opérations d'aménagement</u></b></p> <p><b>Demande :</b> Les OAP devront être complétées afin de préciser les attentes de la commune en matière d'intégration et de qualité urbaine des projets d'aménagement.</p>

**Demande :** La réalisation des aménagements et constructions à proximité du Lac du Lou devra être conditionné à la conduite et à la traduction d'une étude d'aménagement d'ensemble visant à assurer leur moindre impact environnemental ainsi que leur meilleure intégration architecturale et paysagère en y associant l'architecte des bâtiments de France qui émettra ultérieurement un avis conforme sur les autorisations de construire ou d'aménager.

**Recommandation :** si la zone 2AUE est maintenue, son ouverture à l'urbanisation devrait faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble visant à assurer la qualité urbaine du nouveau quartier ainsi que son insertion architecturale, paysagère et environnementale. Cette réflexion pourra être traduite dans les OAP et le règlement lors de la procédure d'évolution du document d'urbanisme nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

### **3. Améliorer la protection de certains éléments de la trame verte et bleue**

**Demande :** Le règlement devra être complété afin de protéger la totalité des cours d'eau de la commune, inventorié ou non. Le rapport de présentation devra être complété afin de faire référence à la cartographie d'inventaire des cours d'eau d'Ille-et-Vilaine.

**Demande :** Le règlement doit reprendre strictement les dispositions des SAGE relatives aux constructions et travaux soumis à des conditions particulières sur le périmètre des zones humides.

**Demande :** Le règlement du projet de PLU doit imposer une action de replantation ou de renforcement de haies existantes en cas de destruction de haies protégées, à minima de 100% du linéaire concerné et pouvant être supérieur, afin de répondre aux enjeux auxquels les haies détruites étaient associées (valeur environnementale notamment).

**Recommandation :** la commune pourrait ré-évaluer la pertinence d'utiliser l'outil réglementaire des EBC afin de renforcer sa volonté de préserver les boisements et développer la trame bocagère.

### **4. Contribuer au renforcement de la trame verte et bleue communales**

**Demande :** L'identification de la TVB communale doit être affinée en s'appuyant sur la carte de la TVB du SCoT (p.51 du DOO). Le projet de PLU doit préciser sa contribution à l'objectif de renforcement de la continuité écologique entre Monfort sur Meu et La Chapelle du Lou du Lac, au-delà des mesures de protection de l'existant.

**Recommandation :** Le projet de PLU doit développer des mesures de compensation lorsqu'il identifie une atteinte aux milieux naturels, en s'appuyant en particulier sur les projets de création ou réaménagement de continuités écologiques qu'il mentionne dans son PADD.

**Recommandation :** le projet de PLU pourrait être complété par une OAP thématique TVB, s'appuyant sur les orientations du PADD et la cartographie de la TVB. Elle définirait :

- Les aménagements à prévoir pour recréer ou améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques existantes aux points de ruptures identifiés ;
- Des principes d'aménagement pour protéger, maintenir, restaurer les éléments de la TVB ;

### **5. Garantir la compatibilité du projet de développement avec la disponibilité de la ressource en eau**

**Recommandation :** Le projet de PLU doit mettre en perspective le projet de développement communal vis-à-vis de la capacité d'alimentation en eau potable disponible à l'échelle du syndicat et des projets de développement envisagés par les autres communes adhérentes.

### **6. Observations complémentaires**

La CDPENAF doit faire l'objet d'une saisine concernant la création de STECAL ainsi que les dispositions encadrant la réalisation d'extensions et annexes aux habitations existantes des zones A et N. L'avis de la CDPENAF devra figurer au dossier d'enquête publique.

**Demande :** Les règles d'implantation et d'emprise au sol des annexes et extension aux habitations existantes devront respecter la charte agriculture et urbanisme, à savoir :

- La surface cumulée des annexes en zone A et en zone N devra être limitée à 60 m<sup>2</sup> maximum sans distinction de type d'annexes (abri de jardin, piscine...);
- Une date de référence devra être définie en ce qui concerne les extensions des habitations existantes (approbation du PLU)
- La distance entre les annexes et les habitations devra être fixée à 20 m maximum de l'habitation principale ;
- Une interdistance minimum de 100 m avec les bâtiments agricoles devra être respectée.

**Demande :** Les règles d'implantation des nouvelles constructions fixées aux zones 1AUE et UE devront être justifiées vis-à-vis de la recherche de formes urbaines compactes et de qualité.

**Demande :** Le règlement des zones A et N devra être rendu conforme aux dispositions actuelles du code de l'urbanisme ou de la jurisprudence :

- Contrairement à la zone N, les constructions et installations liées à l'exploitation forestières ne sont pas admises en zone A réservée à l'agriculture,
- Les constructions et installations liées à la diversification agricole doivent se référer aux dispositions de l'article L 151-11-II et rester dans ce cadre, les hébergements touristiques n'entrant pas ce cadre. Cette destination n'est envisageable que par changement de destination dans son volume existant d'un bâtiment identifié,
- Les constructions légères et aires de stationnement liées à la découverte de la faune, flore...doivent être exclus de la zone A. Sous réserve d'être justifiées et de répondre à un intérêt collectif, elles peuvent être admises en zone N,
- Une date de référence (approbation du PLU ou antérieure) doit être défini en ce qui concerne les extensions aux habitations existantes en zone A et N,
- En zone N, les changements de destinations sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS et non de la CDPENAF,
- Le règlement du secteur NL doit être clarifié en ce qui concerne les hébergements hôteliers et touristiques et la restauration : les 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale s'ajoutent-ils à la réutilisation du patrimoine bâti ou en limitent-ils l'aménagements ?

**Demande :** le rapport de présentation devra être complété afin de mieux présenter les intentions de la commune au droit de l'emplacement réservé.

	<p><b>Recommandation</b> : le rapport de présentation pourra être complété d'un inventaire détaillé des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination. Il présentera l'ensemble des éléments nécessaires pour apprécier l'opportunité d'un éventuel changement de destination en amont de la CDPENAF.</p> <p><b><u>7. Servitude d'utilité publique</u></b></p> <p><b>Demande</b> : le plan des servitudes et le règlement du PLU devront être cohérent avec l'arrêté de protection opposable lors de l'approbation du PLU. Au regard du projet arrêté connu, il est recommandé d'ajuster le règlement de la zone A.</p> <p><b>Demande</b> : actualiser le tableau et le plan des SUP</p> <p><b><u>8. Autres annexes</u></b></p> <p><b>Observation</b> : le projet de PLU doit présenter en annexe la version datée de 2016 de l'inventaire des espaces végétales invasives réalisé par le conservatoire botanique national de Brest, et non celle de 2011.</p>
<p><b>Région BRETAGNE</b></p>	<p>Le Conseil régional a arrêté le projet de SRADDET le 28/11/2019. Ce projet inclut les objectifs et les règles générales que les documents d'urbanisme infra régionaux auront à appliquer après enquête publique, puis adoption du schéma régional.</p> <p>L'engagement des collectivités et établissements publics par le biais des documents d'urbanisme et de planification est central pour atteindre les objectifs Breizh Cop à l'échelle régionale.</p>
<p><b>Conseil Départemental</b></p>	<p>Dans le cadre de l'élaboration du projet du PLU, le département émet les recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les plans d'alignement (servitudes et reculement) existants,</li> <li>- Prendre en compte les points de vigilance soulignés par le Départements concernant les enjeux environnementaux,</li> </ul> <p>Ces remarques sont détaillées dans l'annexe 1</p>
<p><b>CDPENAF</b></p>	<p>Pour le STECAL à vocation économique de 0,28 ha, avis simple favorable sous réserve de limiter le STECAL à la partie située au sud du chemin d'accès et de restituer la partie située au nord du chemin à l'agriculture.</p> <p>Pour le STECAL à vocation « loisir touristique » de 1,40 ha, avis simple favorable sous réserve de réaliser une étude préalable afin que l'emprise du STECAL soit limitée aux besoins des constructions envisagées.</p> <p>Pour les dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zone A et N la CDPENAF émet un avis simple favorable accompagné des réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser que les piscines non couvertes sont intégrées dans les annexes (60 m<sup>2</sup> max),</li> <li>- Préciser une interdistance de 100 m mini entre les annexes/extensions et les bâtiments agricole en zone A et N.</li> </ul>
<p><b>Commune de Bédée</b></p>	<p>Avis favorable à l'unanimité en date 21 septembre 2020.</p>

## **6. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **6.1. Organisation en amont de l'enquête**

#### Rencontres avec l'autorité organisatrice le 11 février 2021

Le commissaire enquêteur a rencontré le maire de La Chapelle du Lou du Lac, le 1<sup>er</sup> adjoint et le secrétaire de mairie, pour une première prise de contact. Au cours de cette rencontre le maire a évoqué le contexte de cette enquête, fait une présentation de la commune et précisé les principaux objectifs et le contenu du projet.

La réunion a permis d'arrêter les modalités d'organisation de l'enquête (permanences, publicité, communication, support des observations). Les dispositions liées aux mesures sanitaires ont été évoquées. Il a été décidé de planifier les permanences le matin, le couvre-feu étant déjà en vigueur à partir de 18h00.

En fin de réunion il a été remis au commissaire enquêteur un exemplaire du dossier d'enquête en format numérique. L'exemplaire papier du dossier a été reçu à domicile le 8 mars 2021.

Post réunion suite aux nouvelles mesures sanitaires mises en place à partir du 3 avril, le commissaire enquêteur a repris contact avec la commune qui a confirmée qu'elle maintenait l'accès libre aux dossier et donc que l'enquête pouvait se maintenir.

#### Visa du dossier par le CE

Le 29 mars dans la salle du conseil de la mairie de La Chapelle du Lou du Lac, le commissaire enquêteur s'est assuré préalablement à la date d'ouverture de l'enquête de la complétude du dossier papier mis à la disposition du public et a visé l'ensemble des documents inhérents au projet d'élaboration du PLU ainsi que les plans graphiques.

#### Echanges avec le maire

Durant l'enquête le commissaire enquêteur a échangé avec le maire à la fin des permanences sauf celle du 13 avril où il échangé avec l'adjoint à l'urbanisme.

### **6.2. Publicité de l'enquête**

L'article L 123-10 du code de l'Environnement précise les modalités de l'information au public « Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme par voie de publication locale ».

#### 1) Avis officiels

##### 1<sup>er</sup> avis

Ouest France : 13/14 mars

7 jours les petites affiches : 12/13 mars

##### 2<sup>ème</sup> avis

Ouest France : 31 mars

7 jours les petites affiches : 2/3 avril

## 2) Affichage

L'avis d'enquête publique relatif à la révision au PLU a été affiché sur toute la commune dès le 12 mars 2021, soit au total 8 affiches sur l'ensemble du territoire.

## 3) bulletin municipal

Le bulletin municipal paraît une fois par an, vu sa date de parution la commune n'a pas pu l'utiliser pour communiquer sur l'enquête publique.

Cependant la commune a diffusé en continu depuis le lundi 15 mars 2021 l'information relative à l'enquête publique sur le panneau électronique d'information.

## 4) Site internet :

Le site internet de la commune (<http://www.lachapelleduloudulac.fr/>), dès le 15 mars 2021 a permis aux visiteurs d'être informés des conditions du déroulement de l'enquête, des dates de permanences ainsi que du dossier complet numérisé. Les emails reçus dans le cadre de l'enquête publique étaient consultables également sur le site.

## **6.3 Accès au dossier et dépôt des observations**

Un dossier d'enquête complet ainsi qu'un registre d'enquête était disponible à la mairie de La Chapelle du Lou du Lac. Il était consultable également sur le site internet de la mairie.

Le public pouvait s'exprimer par écrit sur le registre mis à sa disposition à la mairie, par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie de La Chapelle du Lou du Lac et par mail à l'adresse [enquetepublique.PLU@lachapelleduloudulac.fr](mailto:enquetepublique.PLU@lachapelleduloudulac.fr).

Aucun incident n'est intervenu dans le dépôt des observations.

Pas d'observation transmise hors délai.

## **6.4. Déroulement de l'enquête**

### 1) Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences.

- Le lundi 29 mars de 10h00 à 12h30 (début de l'enquête),  
0 visiteurs,
- Le mardi 13 avril de 10h00 à 12h30,  
3 visiteurs, 1 observations,
- 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.

### 2) Bilan des observations

#### 1. Répartition selon les supports

Registre	3
Courriers	1
Mails	2
<b>Total observations</b>	<b>6</b>

Certaines observations contiennent plusieurs thèmes et de ce fait le nombre de remarques est de 11. Les observations font suite le plus souvent à des échanges oraux avec le commissaire enquêteur durant les permanences. Certains 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 ».

## 2. 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

### 3) Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes d'accueil du public. Les permanences se sont déroulées dans le calme. Le CE a pu consacrer de longs temps d'écoute et d'échange avec les particuliers mais aussi avec l'association. Par ailleurs l'enquête s'est tenue dans le respect des règles sanitaires imposées par la COVID, le déroulement de l'enquête n'en a pas été perturbé.

### 4) Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été close le vendredi 30 avril à 12h30. Le CE est reparti avec l'ensemble des copies du registre, des courriers et des emails. Les originaux sont restés en possession de la mairie de La Chapelle du Lou du Lac.

## **6.5 Visites terrain**

Pendant l'enquête le CE s'est rendu sur certains lieux de la commune en particulier pour apprécier le contexte des zones ouvertes à l'urbanisation (OAP), les phases 1 et 2 du lotissement du Courtils des Peintres et le site du Lac du Lou avec son église et son château.

## 7. Les observations du public

Ci-dessous le tableau remis en annexe au Procès-verbal de synthèse (PVS Document 2/5).

Réf. Observation	NOM Prénom (intervenant)	Parcelle n°	Nature et détail de l'observation	Thème
C1	Mme Guyard Solžic	Lac du Lou	Propriétaire en indivision de l'étang du Lou, nous ne sommes pas opposés au passage du public autour de lac mais nous émettons des réserves sur la présence de toilettes sèches en zone humide et sur la protection de la faune et de la flore présente, De plus nous avons un droit de passage et de stationnement sur toutes les parcelles entourant l'étang.	Environnement (TVB, EBC, ZH,...)
M1	M. Glaunec Christopher	1078	La hauteur des clôtures va poser des problèmes pour les citoyens de la commune. En effet, la limite des clôtures pour le prochain PLU est de 1,50 m. Les portails sont considérés comme des éléments de clôture. Or, il ne s'agit pas d'une taille standard pour les portails. La hauteur standard est à 1,60 m et 1,80 m. nous passons de 1000 euros pour un portail à 1,60m à 2500 euros pour un portail sur mesure à 1,50m. Le coût est également important dans la mise en place des brises vu qui se basent sur des standards à 1,60m et 1,80m, Nous sommes en face de l'école primaire, nous souhaitons garder notre intimité et ne pas avoir à nous exposer à nos voisins.	Règlement écrit et graphique,
M2	M. Hecquet Sébastien		Concernant les coulées verte (parfois adossées à des liaisons douces) : Le terme est beau, mais je ne vois pas de description de ce que cela désigne. S'il s'agit bien d'un aménagement du cours d'eau plus un sentier piéton le longeant, cela serait fort approprié. Le trajet piéton actuel entre Louche et le centre Bourg via la bande piétonne n'est en effet ni très agréable ni sécurisant.  Concernant la création d'une voie piétonne : En regardant le plan cadastral, créer un passage piétonnier prolongeant la parcelle 158 A 332 permettrait de rejoindre aisément le château du Lou depuis Louche (en bleu sur plan).  Concernant les sentiers menant à la forêt de Montauban de Bretagne : Il est fait mention dans le Tome 1, page 59, d'atouts qui pourraient être valorisés comme (...) l'existence d'un sentier aménagé par la commune permettant de rejoindre la forêt de Montauban, ...etc. " Il me semble qu'à ce jour, aucun sentier n'est aménagé pour permettre de rejoindre la forêt de Montauban de Bretagne. Il y aurait possibilité de prolonger la coulée verte prévue à Louche pour avancer jusqu'à la forêt de Montauban de Bretagne (en rouge sur plan). De la même manière, une route sans bande piétonne relie la Mairie annexe à la Forêt de Montauban de Bretagne. Ce passage, s'il ne peut pas être aménagé, pourrait cependant être indiqué par un panneau pour favoriser sa découverte (en vert sur plan).  Concernant le Lac du Lou : Il est plusieurs fois mentionné la possibilité d'ouvrir le site du lac à la promenade par une ouverture paysagère étudiée et par la mise en place de cheminements adaptés. Il me semble que le lac est privé. Si c'est bien le cas, dans quelle mesure pourra-t-il être aménagé?	liaisons douces
M2	M. Hecquet Sébastien		Il est mentionné plutôt brièvement les moyens d'accès au numérique : Le projet Bretagne Très Haut Débit porté par Mégalis Bretagne prévoit "La Fibre optique pour 100% des foyers bretons en 2026". La commune dispose-t-elle d'une infrastructure à même d'accueillir ces nouveaux réseaux, ou faut-il prévoir la réservation de nouveaux espaces (par exemple nouveau NRA) sur son territoire.	Autres
R1	M. Glaunec Christopher	1078	En complément de son email M1 il remet un comparatif des prix de portail en fonction de la hauteur, Le prix pour 1,50 m de hauteur est le double du prix pour 1,60 m.	Règlement écrit et graphique,
R2	Mme Santier Christine	553	Elle demande à ce que la parcelle 553 située au Louche soit remise en totalité en UE comme dans le PLU actuel	Demande de constructibilité,
R3	Association Chez Marie SCCI Marie du Lou		Préserver le patrimoine et l'histoire locale est une préoccupation majeure de la SCCI et de l'association, à l'origine même de leurs créations. L'observation est déposée par M. Philippe Guigon président de l'association "Chez Marie", le plan d'eau à l'origine du nom de l'ancienne commune du Lou-du Lac présente un intérêt géographique, géologique, floristique et faunistique, remarquablement mis en évidence. Nous partageons l'importance « de favoriser la conversion du site du lac du Lou en un pôle de loisirs, touristique, de détente, ou lieu de convivialité », qui pérennisera réglementairement la vocation existante, et de longue date, de ce lieu. Nous approuvons ainsi son classement en zone NP.	Enjeux patrimoniaux
R3	Association Chez Marie SCCI Marie du Lou		Le château ne bénéficie actuellement pas d'une protection administrative au titre des Monuments historiques. Cependant, installé à 25 m de l'ancienne église paroissiale Saint-Loup, inscrite depuis 2009 au titre des MH : il est bien évidemment situé dans sa zone de covisibilité. Notons que dans un futur proche, à savoir dès son acquisition par la SCCI, un dossier de demande d'inscription sera transmis à la Conservation régionale des MH. Le château, inclus dans une zone NL, a de surcroît reçu un avis favorable du CDPENAF de novembre 2020 comme un STECAL à vocation « loisir touristique », sous réserve de limiter son emprise afin de la limiter aux besoins des constructions envisagées. Nous nous félicitons de ce point de vue, qui autorisera le développement de l'activité économique de cet endroit : nous prévoyons en effet d'y rouvrir le café, tenu en ce lieu de 1925 à 2014 par Marie Berthier et sa famille, et de continuer à en faire un lieu de convivialité bien connu.	Enjeux patrimoniaux



R3	Association "Chez Marie" SCCI Marie du Lou		Le château, inclus dans une zone NL, a de surcroît reçu un avis favorable du CDPENAF de novembre 2020 comme un STECAL à vocation « loisir touristique », sous réserve de limiter son emprise afin de la limiter aux besoins des constructions envisagées. Nous nous félicitons de ce point de vue, qui autorisera le développement de l'activité économique de cet endroit : nous prévoyons en effet d'y rouvrir le café, tenu en ce lieu de 1925 à 2014 par Marie Berthier et sa famille, et de continuer à en faire un lieu de convivialité bien connu.	STECAL
R3	Association "Chez Marie" SCCI Marie du Lou		Salle multi fonctions Afin de « garantir un niveau d'équipements suffisant et adapté à la collectivité », il est prévu la création d'une salle multifonctions « en partie Est de [l'ancienne] mairie annexe du Lou, face au terrain de loisirs d'une association [La Rive du Lou] ». Cependant une phrase du PADD prête à ambiguïté : « la salle sera positionnée à l'interface de site du lac du Lou et du centre bourg, au niveau de l'ancienne grange situé face à la mairie annexe du Lou du lac » (souligné par nous.) Il y a effectivement ambiguïté, d'autant plus qu'une figure intitulée « Extrait du projet de PLU (au niveau du cercle rouge la future salle) », positionne malencontreusement cette salle non dans les bâtiments, mais à quelques dizaines de mètres plus à l'est, soit à plus de 100 m de l'église et du château. Nous demandons la confirmation de l'emplacement exact de cette salle, selon nous à intégrer dans les bâtiments existants de La Croix-du-Lou.	Règlement écrit et graphique,
R3	Association Chez Marie SCCI Marie du Lou		Zone 2AUe Bien que plus éloignée de l'église (de 240 à 380 m) et du château, cette zone demeure en visibilité de ces deux monuments, l'un déjà inscrit, l'autre qui le sera prochainement. Les haies bocagères qui la délimitent présentent différents faciès. En particulier, la haie sud, donnant sur le lac, est malingre et très amoindrie, présentant des trous : d'une part sa pérennité à terme n'est pas garantie, d'autre part elle n'offre pas un obstacle visuel entre les logements prévus, le site du lac et les bâtiments protégés au titre des MH. Si elle s'avérait indispensable, restaurer et entretenir les haies bocagères qui la bordent, principalement celle du sud.	OAP Habitat

## 8. Phase postérieure à la clôture de l'enquête

### 8. 1 Remise du Procès-verbal de synthèse le 6 mai 2021

Le 6 mai le commissaire enquêteur a notifié, en main propre, et commenté au maire de La Chapelle du Lou du Lac les observations recueillies durant l'enquête (registres, courriers, mails). Il fait état également des avis des personnes publiques associées et organismes consultés joints au dossier d'enquête.

Il transmet et commente ses propres observations induites par son analyse du dossier et les remarques recueillies durant l'enquête :

1. Les choix d'urbanisation en matière d'habitat et la consommation de foncier
2. Les OAP
3. Le PADD
4. Le règlement graphique
5. STECAL
6. Les enjeux environnementaux
7. Les enjeux patrimoniaux

Il demande des réponses sur l'ensemble de ces observations (CE, observations du public et avis des PPA).

Le procès-verbal de synthèse (PVS) est présenté dans sa totalité dans le document 2/5 avec en annexe le tableau des observations du public par thématique, nom du requérant avec la synthèse de l'observation.

L'autorité organisatrice dispose des observations du public (registres, courriers, mails) dans leur intégralité.

Elle a un délai de 15 jours apporter des réponses précises et argumentées dans son mémoire en réponse.

### 8.2 Mémoire en réponse de la commune de La Chapelle du Lou du Lac

Le maire de La Chapelle du Lou du Lac a transmis le mémoire en réponse le 25 mai.

Ce mémoire de 6 pages reprend les éléments de réponse de la commune concernant les demandes et recommandations des PPA et les questions du commissaire enquêteur. Enfin la commune donne son avis sur les observations du public qui se sont exprimés durant l'enquête.

Pour ne pas allonger ce rapport, ce document constituant le mémoire en réponse est joint dans son intégralité (Document 3/5).

### 8.3 Envoi des conclusions

Le commissaire enquêteur a transmis par mail le 29 mai 2021 au maire de La Chapelle du Lou du Lac l'ensemble des documents y compris les annexes concernant l'élaboration du PLU de la commune de La Chapelle du Lou du Lac.

Rennes le 29 mai 2021

**Le commissaire enquêteur**  
Philippe Bouguen

