

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)

CONCLUSIONS

(Document n°4/5)

Philippe Bouguen, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. Généralités.....	3
1.1 Préambule.....	3
1.2 Objet de l'enquête.....	3
1.3 Cadre juridique.....	4
1.4 La concertation préalable.....	4
2. Déroulement de l'enquête.....	4
2.1. la qualité du dossier d'enquête.....	4
2.2. Publicité.....	5
2.3. Incidents et climat de l'enquête.....	5
3. Avis des Personnes publiques associées (PPA et PPC).....	6
4. Appréciations sur le projet.....	6
4.1 Développement démographique.....	6
4.2 Besoin en logement.....	7
4.3 Besoin en consommation foncière.....	10
4.4 STECAL.....	11
4.5 Les OAP (Opérations d'Aménagement Programmé).....	12
4.6 Protection des zones agricoles.....	14
4.7 Règlement littéral et graphique.....	14
4.8 Mobilité et liaisons douces.....	17
4.9 Les enjeux environnementaux et paysagers.....	18
4.10 Préservation de la ressource en eau.....	20
4.11 Les enjeux patrimoniaux.....	21
5. Avis sur les observations du public.....	22
<hr/>	
Document n°5/5 - avis du commissaire enquêteur.....	23

1. GENERALITES

1.1 Préambule

Dans le Rapport, le commissaire enquêteur (CE) a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier, le bilan de la concertation et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Il a développé le diagnostic territorial, le PADD, le règlement graphique et littéral, les OAP, les avis des PPA. Il a ensuite comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête et en a fait une synthèse thématique.

Afin de se forger une opinion sur le projet, le CE a :

- examiné attentivement toutes les observations (observations du public recueillies durant l'enquête), les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- eu des échanges oraux avec le maire et le responsable de l'urbanisme ;
- été sur le terrain pour mieux appréhender le contexte de certaines observations ;
- remis en mains propres, au maire de La chapelle du Lou du Lac, et commenté, le procès-verbal de synthèse regroupant les observations des PPA, les observations du public, ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique ;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse,

Avant d'émettre ses conclusions motivées et son avis, le CE rappelle l'objet de l'enquête, donne ses appréciations générales sur la concertation, la composition du dossier, le déroulement de l'enquête, puis analyse le projet d'élaboration du PLU sur la base des thématiques retenues.

Les réponses de la commune de La Chapelle du Lou du Lac sont extraites du mémoire en réponse.

L'appréciation du commissaire enquêteur (CE) est identifiée dans les paragraphes grisés.

Les réponses de la commune de La Chapelle du Lou du Lac sont identifiées en bleues.

1. 2 Objet du l'enquête

La commune de La Chapelle du Lou du Lac est issue de l'association au 1^{er} 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.

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 termes de développement urbain. 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 a adhéré 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.

La Chapelle du Lou du Lac fait également partie du territoire du Pays de Brocéliande qui dispose d'un SCoT approuvé le 19 décembre 2017.

1.3 Cadre juridique

Afin d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires récentes, préserver son cadre de vie et assurer son développement, la commune de La Chapelle du Lou du Lac a décidé, par délibération en date du 2 juillet 2018 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme 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 PLU des anciennes communes.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E 21000002/35 du 20 janvier 2021.

Le maire de La Chapelle du Lou du Lac a pris l'arrêté n°09/2021 du 19 février 2021 organisant l'enquête publique (PJ 1).

1.4 La concertation préalable

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- registre mis à disposition en mairie pour la durée de la concertation,
- informations régulières dans le bulletin municipal et la presse locale,
- information régulière sur le site internet et le panneau d'affichage électronique de la commune,
- organisation d'une réunion publique organisée le 24 janvier 2019 pour présenter à la population la synthèse du diagnostic et orientations du PADD,
- 2 ateliers et enquêtes organisées avec les agriculteurs,
- 1 réunion avec les Personnes Publiques Associées,

Appréciation du CE : les moyens mis en œuvre de par leurs diversités et leurs durées dans le temps ont permis une concertation. La participation du public (4 personnes) a été faible malgré une information suffisante. Une exposition de panneaux de communication en mairie aurait peut-être permis de mieux sensibiliser le public. Le questionnaire à destination des exploitations agricoles a permis d'alimenter le diagnostic agricole. Par contre comme bien souvent aucune observation n'a été formulée dans le registre mis à disposition en mairie.

2. DEROULEMENT de L'ENQUETE

2.1. La qualité du dossier d'enquête

Le contenu du dossier est détaillé dans le rapport (document 1/5). Pour rappel, en voici les principales composantes :

- 1 - Pièces administratives
- 2 - Rapport de Présentation,
- 3 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD,
- 4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- 5 - Règlement graphique,
- 6 - Règlement écrit,
- 7 - Annexes,
- 8 - Avis PPA

Question du CE

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

Réponse de la Chapelle du Lou du Lac

Il s'agit ici d'une erreur de numérotation des axes.

Appréciation du CE : Le dossier est complet et globalement le public a pu se l'approprier cependant le CE estime que la pièce n°4 concernant les OAP aurait pu être plus approfondi. Enfin l'erreur dans le PADD de numérotation d'axe dans le paragraphe environnement ne porte pas à conséquence.

2.2 Publicité

Publicité légale

Affichage :

Il est réalisé à partir du 12 mars 2021 par affiches jaunes au format A2. L'affichage est présent à la Mairie, devant des lieux publics et répartie sur la commune. Les affiches sont bien visibles et en nombre (8).

Avis dans la presse :

Journal « OUEST FRANCE » en annonces légales, édition du 13/03/2021 et du 31/03/2021.
Journal « 7 jours les petites affiches » édition du 12-13/03/2021 et du 02-03/04/2021.

Autres moyens de publicité

Les informations sont disponibles sur le site Internet de la commune (<http://www.lachappeduloudulac.fr/>) dès le 15 mars 2021. Le dossier est consultable et chargeable. Par ailleurs le panneau d'affichage électronique complétait l'information du public en informant notamment les jours de permanence.

Appréciation du CE : Je considère que la publicité a été bien réalisée. Les affiches étaient positionnées aux points « stratégiques » de la commune. Le public rencontré n'ignorait pas l'enquête et le dossier était disponible dès le début de l'enquête sur le site de la mairie et les observations y étaient consultables.

2.3. Incidents et climat de l'enquête.

Aucun incident n'est relevé lors de cette enquête. Le public qui s'est manifesté était informé sur l'enquête et son objet.

Les mesures sanitaires imposées par la COVID ont bien été respectées : port du masque, gel hydroalcoolique et limitation des personnes dans la salle de permanence.

Appréciation du CE : J'ai pu une nouvelle fois constater l'intérêt des permanences physiques pour accueillir un public parfois peu à l'aise avec l'informatique, ou pour expliquer et détailler des plans peu accessibles aux non-initiés ou pour aider à rédiger des observations. Je regrette cependant la participation faible du public qui n'est pas à due aux contraintes des mesures sanitaires ni au manque d'information. Déjà au moment de la concertation la participation était plus que faible.

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA et PPC)

Les avis des PPA sont détaillés dans le document « LE RAPPORT » document 1/5 dans le paragraphe 5.

Appréciation du CE : Les avis des PPA sont particulièrement détaillés sur tous les points constitutifs du contenu du PLU. Les analyses, les remarques, les observations, les recommandations ou les demandes de complément ont été utiles au public qui en a pris connaissance et au commissaire enquêteur pour l'aider dans ses analyses, dans la compréhension de certains enjeux du dossier et pour la rédaction de son avis.

Les réponses de la commune de La Chapelle du Lou du Lac aux demandes et recommandations des PPA et PPC sont reprises dans le Mémoire en réponse document 3/5 en annexe.

4. APPRECIATION SUR LE PROJET

4.1 Développement démographique

La municipalité a fait le choix d'une croissance annuelle programmée de 1,5 % pour les 10 prochaines années, nettement inférieure à celle des années 2010 (+5% par an).

L'objectif est d'atteindre les 1200 habitants à la fin du PLU en conservant sa mixité de population et en adéquation avec le dimensionnement actuel de la collectivité, son niveau d'équipements et les possibilités d'évolution de ces derniers.

Chambre d'agriculture

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.

Question du CE

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

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

Réponse de la Chapelle du Lou du Lac

Le taux de croissance est très légèrement supérieur au taux enregistré entre 2013 et 2018 (1,3 % et + 0,2 points) mais en adéquation avec l'évolution démographique supposée liée au développement du quartier du Courtil des Peintres (45 logements), du quartier au nord (7 logements) et des autres quartiers projetés à moyen et long termes – le taux de croissance envisagé reste une estimation. Il peut être ramené à celui du Scot (1,2%).

Appréciation du CE : l'INSEE donnent une population de 1005 habitants au 01/01/2018 avec une évolution de 1,3% entre 2013-2018. Par ailleurs le SCOT du Pays de Brocéliande prévoit pour la même période que le PLU un objectif de croissance de 1,2%. La commune a retenu un objectif de 1,5 % qui n'est donc pas compatible aux orientations du SCOT. Dans son mémoire en réponse la commune envisage de ramener son objectif à 1,2%. Dans cette hypothèse la population au terme du PLU serait de 1160 et non 1200 habitants.

En prenant en compte les logements réalisés en 2018 et 2019 soit 13 logements (dont 9 logements neufs) la population peut être estimée à 140 habitants en 2020. L'avancement des tranches 1 et 2 du quartier du Courtil des Peintres entrainera un pic de croissance au début du PLU qui se stabilisera très vite à 1,2%. Par suite le CE valide l'objectif d'une population de 1200 habitants en 2030.

4.2 Besoin en logement

Pour atteindre l'objectif démographique, la commune accueillera 6 nouveaux logements par an en constructions neuves pour les 6 années du programme d'actions du PLH 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...).

l'Etat

demande : 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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Une partie du nombre des changements de destination pourra être intégrée dans les objectifs de production de logements.

Recommandation : 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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Les changements de destination par rapport à la CDPENAF : la commune préfère attendre le dépôt du PC et l'avis de la CDPENAF

Chambre d'agriculture

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

L'OAP Courtil des Peintres tient compte du Permis d'Aménager, il est impossible aujourd'hui de réaliser une telle modification du permis d'aménager accordé en 2017, les travaux de viabilisation de la dernière tranche étant engagés et les lots délimités et déjà en vente.

Question du CE

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

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

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

Pour le site du Courtils des Peintres pouvez-vous détailler pour la tranche 1 et 2 les permis de construire accordés, les constructions achevées et les lots restants ?
Pour rappel dans le dossier il est indiqué que 8 lots sont vendus.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Le courtil des Peintres est un lotissement autorisé au cours de l'année 2017. Comme pour l'ensemble des opérations d'aménagement qu'a connu la commune, ce lotissement a rapidement vu les lots trouver acquéreurs. Toutefois, les travaux de viabilisations ont été largement retardés (plus d'un an par rapport au programme des travaux) en raison d'un diagnostic archéologique puis par la pandémie COVID 19 qui a installé un statu quo dans la commercialisation et le lancement des travaux d'habitations déjà autorisées.

Aujourd'hui les tranches 1 et 2 du lotissement représentant 26 lots et peuvent être considérées comme urbanisée. En effet :

- 24 lots sont vendus (les 2 autres appartenant à l'ancien propriétaire de la parcelle et sont réservés à sa famille)
- 24 lots sont couverts par un permis de construire accordé dont 22 sont commencés.
- 8 lots sont habités et 9 autres (hors d'eau hors d'air, travaux d'aménagement intérieur en cours) le seront d'ici juillet 2021.
- D'ici à la fin de l'année 2021, 21 des 26 lots (80%) seront habités.

En conséquence, il n'y a aucune raison pour que ne soient pas comptabilisées comme espace déjà urbanisé les tranches 1 et 2 de ce lotissement.

Question du CE :

Le potentiel foncier et immobilier sur la commune est de :

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

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

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

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

[Réponse de La Chapelle du Lou du Lac](#)

[Cette analyse sera complétée.](#)

Appréciation du CE :

Au projet arrêté le besoin de logement est de 60 logements sur la période de 2020 à 2030 conformément au PLH qui prévoit 6 logements par an. La commune a dans son dossier justifié la réalisation de ces logements :

- Tranche 3 du Courtil des Peintres zone 1AUE : 19 logements,
- Secteur Nord zone 1AUE : 6 logements,
- Le Moulin du Lou zone 2AUE : 30 logements,

Il reste 5 logements qui peuvent être réalisés en densification par exemple au niveau de l'ancienne scierie.

Dans le mémoire en réponse la commune confirme qu'il restera au moins 5 parcelles non utilisées dans la tranche 1 et 2 du Courtil des Peintres à l'approbation du PLU.

De plus la commune précise qu'elle complètera son analyse concernant la prise en compte :

- des 7 anciens bâtiments agricoles après changement de destination.
- des dents creuses au niveau du centre-bourg pour environ 10 logements.
- 8 parcelles « faiblement urbanisées » réparties entre le centre-bourg et L'Ouche.
- 2 sites pourraient faire l'objet de projet de renouvellement urbain : une ancienne scierie au Nord de la mairie et l'emprise accueillant en outre un hangar agricole aux portes du lotissement du Courtil des peintres pour environ 6 200 m².

La commune ne s'est pas engagée sur cette analyse cependant le CE recommande de prendre en compte au moins 50% du potentiel réalisable pendant le PLU soit environ 18 logements de réalisables auquel il faut ajouter les 5 logements restant de la tranche 1 et 2 soit 23 logements en final qui peuvent être déduit des 30 logements prévus initialement dans la zone 2AUE.

4.3 Besoin en 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 complements de dents creuses en zone A et N.

Au total, 4,92 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 m²) soit 6/7 logements, Le site de la scierie 3/4 logements avec des commerces et services de proximité,
- Les 30 logements restants, dans la zone 2AUE (2,5 ha). 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.
- 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.

Etat :

Demande : 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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac :

L'analyse des gisements fonciers et immobiliers sera complétée (notamment/aux lots commercialisés et bâtis du Courtil des Peintres, ...).

Demande : La zone 2AUE devra être supprimée ou réduite significativement afin de correspondre à l'actualisation des besoins d'extensions urbaine en résultant.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac :

La zone 2AUE sera réduite fortement (moins un hectare (2,53 -1 = 1,53 Hectare)).

MRAE

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac :

La réévaluation des besoins en foncier va être réalisée avec diminution considérable de la zone 2AUE au sud-ouest du bourg. L'analyse des incidences sur les zones de projet sera également complétée (zone AU et NL).

Chambre d'Agriculture

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

La commune réduira de manière significative la zone 2AUE (moins un hectare ($2,53 - 1 = 1,53$ Hectare)).

Question du CE

Suite à la question repris dans le paragraphe des besoins de logement y aura-t-il un impact sur les zones 1AUE et 2AUE ?

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

La modification de ces zones sera proposée en fonction du résultat de l'analyse du potentiel foncier.

Appréciation du CE : Seule la zone 2AUE « Le Moulin du Lou » de 2,5 ha est en extension. Concernant la zone 2AUE la commune précise qu'elle la réduira à 1,53 ha en fonction du résultat de l'analyse du potentiel foncier à venir pour la création des besoins de logements. Le CE estime que le besoin de logements pour la zone 2AUE ne doit pas excéder 12 logements et pourrait donc être réduite à environ 1 ha.

Concernant la densité de logement par ha le CE acte que la commune va au-delà des objectifs du SCoT.

4.4 STECAL

la commune envisage la mise en place de 2 STECAL :

- Un STECAL de 2800 m² zoné AY à vocation économique pour une entreprise d'électricité avec une dizaine de personnes et dont l'activité est difficilement relocalisable,
- Un STECAL de 1,40 ha zoné NL à vocation loisir touristique au Lou du Lac,

CDPENAF

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

La réduction du STECAL Ay sera effectuée.

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Le STECAL NL fera l'objet d'une étude préalable afin de redélimiter son emprise aux besoins réels.

Question du CE

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

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

A l'heure actuelle, aucun projet n'a été finalisé et conformément à l'avis de la CDNEAF le STECAL pourra être redessiné en fonction du projet qui aboutira.

Appréciation du CE :

Le CE prend acte de la réduction du STECAL en zone AY.

Pour le STECAL en zone NL le projet n'est pas encore suffisamment abouti. Il se situe à proximité immédiate de l'église Saint-Loup recensé au titre des monuments historiques et protégée par une servitude d'utilité publique pour la protection des monuments historiques (type AC1). De plus l'association Chez Marie souhaite demander également le classement du Château du Lou. Le CE estime que le zonage NL correspondant exactement au STECAL pourrait être réduit en excluant notamment la partie bordant le lac du Lou.

4.5 Les OAP

4 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
4	Le Moulin du Lou	2AUE	2,50	12 logts/ha	30	Long terme

Les 3 OAP habitat permettront la réalisation d'au moins 55 logements sur 4,17 ha.

Etat :

Demande : 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.

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac :

Une OAP va être précisée sur le site de l'ancienne Scierie. Celle au nord du bourg va être complétée (attentes en matière de forme urbaine). L'OAP Courtil des Peintres (sur la question de l'urbanisme) ne sera pas modifiée (le Permis d'Aménager est accepté depuis 2017).

La partie de la zone 2AUE maintenue, fera l'objet d'une étude d'aménagement approfondie comme cela a déjà été évoqué avec les services de l'architecte des Bâtiments de France

MRAE :

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.

Pas de réponse de La Chapelle du Lou du Lac.

Chambre d'agriculture

La tranche 3 du Courtil des peintres devra comporter une bande végétalisée d'au moins 5 m en séparation des parcelles bordantes.

Pas de réponse de La Chapelle du Lou du Lac.

Question du CE

Précisez si les OAP 1AU et 2 AU sont en extension ou en densification ?

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Les OAP 1 AUE du secteur de Ker Madeleine, 1 AUE de la tranche n°3 du Courtil des Peintres et 1 AUL des Aunays sont en densification, la commune ayant fait le choix de limiter l'impact de l'urbanisation à la seule OAP 2 AUE du Lou. Cette OAP ne constitue qu'en partie une extension, le PLU du Lou du Lac prévoyant déjà une urbanisation de ce secteur pour 1,3 hectares. Dans la finalité le PLU de La Chapelle du Lou du Lac ne prévoit qu'une extension des zones urbanisables de 1,2 hectares qui sera de plus réduite à 0,2 hectares pour répondre aux exigences des services de l'Etat.

Question du CE

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

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Une OAP sera proposée pour imposer la densité requise (17 logements par hectare) et une forme potentielle d'urbanisation à réaliser.

Appréciation du CE : Pour la zone 2AUE le CE estime qu'il s'agit bien en totalité d'une OAP en extension. La commune propose de la réduire à 1,5 ha, le CE estime suivant les arguments repris dans son appréciation sur la consommation foncière que l'OAP le Moulin du Lac ne devrait pas dépasser une surface de 1 ha. La volonté de la commune d'aménager cet espace pour faire un lien entre les 2 anciennes communes est entendable tout en se rapprochant des installations futures de loisir du lac. Vu la proximité de l'église classée aux monuments historiques le CE acte que l'OAP fera l'objet d'une étude d'aménagement approfondie comme cela a déjà été évoqué avec les services de l'architecte des Bâtiments de France qui ne manquera pas d'imposer une haie pour masquer la vue, ce dernier point étant aussi soulevé par l'association « Chez Marie » dans son observation R3.

Suite au mémoire en réponse de la commune le CE prend acte qu'une OAP va être précisée sur le site de l'ancienne Scierie pour garantir la densification des projets à venir sur ce site.

4.6 Protection des zones agricoles

La superficie agricole utilisée regroupe au total 861 hectares, soit un peu plus de 82% de la surface communale pour 27 sièges d'exploitation en 2010.

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.

Appréciation du CE : L'agriculture est très présente sur cette commune. Le projet d'élaboration de PLU prend des mesures fortes en faveur de la conservation des terres agricoles en limitant l'extension urbaine par rapport au PLU actuel et en limitant les constructions nouvelles en secteur agricole.

4.7 le règlement littéral et graphique

Règlement littéral

Etat

Demande : Le règlement devra être complété afin de protéger la totalité des cours d'eau de la commune, inventorié ou non.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Le règlement va être complété pour assurer une meilleure protection des cours d'eau/ La carte des cours d'eau sera ajoutée au rapport de présentation

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Le règlement va être complété par les éléments du Sage concernant la protection 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).

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Pas de réponse à l'Etat mais au conseil départemental : Une règle de compensation sera faite en cas de destruction de haies

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

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

La commune répondra favorablement à la réduction des règles d'implantation en zone UE et 1 AUE sollicitée

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 m² d'emprise au sol totale s'ajoutent t-ils à la réutilisation du patrimoine bâti ou en limitent-ils l'aménagements ?

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Le règlement sera corrigé (suppression des constructions à usage forestier en A, date de référence pour les extensions des constructions,)

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Réétudier la possibilité de mettre de l'EBC (pour la commune, la loi paysage étant plus souple, elle permet plus d'adaptation par rapport à l'agriculture). Une notion de compensation en cas de suppression de haie.

Chambre d'agriculture

Dans le règlement littéral – zone A

Demande :

- Page 69, la sous-destination exploitation forestière n'est pas autorisée en zone A,
- Page 69, autoriser les constructions et installations nécessaires aux CUMA,
- Page 69, création de logement de fonction à distance maximale de 100 m,
- Page 70, préciser que les équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent être autorisés en zone A,
- Page 70, en zone A seuls les bâtiments repérés au plan graphique peuvent changer de destination.
- 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.
- Page 72, limiter l'emprise au sol des logements de fonctions créés par constructions nouvelles à 150 m².

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Les évolutions réglementaires seront réalisées.

CDPENAF

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 :

- Préciser que les piscines non couvertes sont intégrées dans les annexes (60 m² max),
- Préciser une interdistance de 100 m mini entre les annexes/extensions et les bâtiments agricole en zone A et N.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Les modifications réglementaires seront apportées.

Règlement graphique

Chambre d'agriculture

défavorable à la zone 2AUE de 21800 m² déconnectée de la partie agglomérée et à proximité immédiate (<150 m) d'un siège d'exploitation.

La parcelle 524 devrait intégrer pour partie la zone 1AUE.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

La commune réduira de manière significative la zone 2AUE (moins un hectare (2,53 -1 = 1,53 Hectare).

La parcelle 524 ne sera pas intégrée à la zone AU, celle-ci étant déjà urbanisée.

Conseil Départemental

Prendre en compte les plans d'alignement (servitudes et reculement) existants,

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Les servitudes d'alignement (plans et règlement) seront incluses dans le plan des servitudes dès lors que les documents nécessaires à leur insertion seront fournis.

Question du CE

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

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

La tour et le château sont déjà inclus dans un périmètre de protection des monuments historiques. L'église peut être identifiée. Elle appartient à la commune ce qui limite les atteintes potentielles portées au bâtiment.

Appréciation du CE :

Pour le règlement littéral le CE prend acte de l'engagement de la commune de réaliser avant l'approbation du PLU les modifications proposées par les PPA et reprises ci-dessus.

Pour le règlement graphique les modifications des zonages des OAP seront à prendre en compte. Concernant la demande d'étoilage de l'église, de la tour et du château du Lac le CE rappelle que seul l'église a un classement de type AC1 et l'étoilage ne serait que l'application du règlement dans sa complétude.

4.8 Mobilité et liaisons douces

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.

Les liaisons douces :

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 en commun

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.

De plus 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.

Le covoiturage

A ce jour il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac.

Appréciation du CE : Comme beaucoup de commune rurale la commune de La Chapelle du Lou du Lac est très dépendante de l'automobile. Cependant la commune voisine de Montauban-de-Bretagne a une gare TER et est desservie par le réseau BreizhGo. Donc nous pouvons considérer que la commune est bien pourvue pour les déplacements du quotidien.

Concernant les liaisons douces, la commune est très peu équipée même si des liaisons douces sont prévues dans les nouvelles OAP. Le CE recommande de mieux définir l'objectif repris dans le PADD de créer des liaisons douces sécurisées pour connecter certains quartiers plus anciens (Louche) aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité.

Le PADD reprend également la sécurisation de 2 carrefours routiers. Pour la sécurisation des 2 carrefours le CE recommande d'inscrire des emplacements réservés avant l'approbation du PLU si l'aménagement du carrefour le nécessitait pour par exemple des « déviations » ou « roclades agricoles ».

4.9 Les enjeux environnementaux et paysagers

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.

Etat

Demande Le rapport de présentation devra être complété afin de faire référence à la cartographie d'inventaire des cours d'eau d'Ille-et-Vilaine..

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Voir élément de réponse dans la réponse à la MRAE

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

La TVB (par rapport au Scot p 51 du DOO) sera complétée.

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Le projet de PLU apportera des additifs sur les projets de réaménagement des continuités écologiques

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,

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

La réalisation d'une OAP thématique TVB serait trop compliquée à gérer.

MRAE :

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Pas de réponse de La Chapelle du Lou du Lac.

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Des dispositions visant à une meilleure protection des cours d'eau, des zones humides vont être apportées (retrait d'implantation sur les cours d'eau). Des précisions seront apportées (autant que de possible) pour mieux justifier la traduction de la trame verte.

Des additifs seront faits dans le règlement quant à la prise en compte du captage d'eau potable.

Conseil Départemental

Prendre en compte les points de vigilance soulignés par le Département concernant les enjeux environnementaux,

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Les servitudes d'alignement (plans et règlement) seront incluses dans le plan des servitudes dès lors que les documents nécessaires à leur insertion seront fournis.

Le complément sur l'article R.111.5 du CU sera apporté dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Une règle de compensation sera faite en cas de destruction de haies.

La zone humide sera ajoutée à l'OAP Courtil des Peintres

Concernant la frange du quartier du Courtil des Peintres, il est rappelé que le Permis d'aménager a été accordé en 2017, que les travaux de viabilisation de la dernière tranche et la vente des lots de celle-ci ont déjà débuté

P 113 petite erreur à rectifier (ruisseau de l'urne)

Appréciation du CE : le CE prend acte de l'engagement de la commune de réaliser avant l'approbation du PLU les modifications proposées par les PPA et reprises ci-dessus. La commune dispose de 47 km de haie soit 45 ml/ha contre 54,5 ml/ha en Bretagne. Conformément à l'orientation du PADD « un environnement et des paysages à préserver » le CE recommande qu'un effort soit fait pour augmenter le linéaire de haie qui participera à la biodiversité et à l'amélioration de la qualité de l'eau qualifiée moyen.

Cours d'eau et Zones Humides

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 Beausais. Les zones humides recensées s'étendent sur plus de 59 ha et représentent environ 5,6 % du territoire communal. 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.

Appréciation du CE : Le CE prend acte que la zone humide sera ajoutée à l'OAP Courtil des Peintres et que des dispositions visant à une meilleure protection des cours d'eau, des zones humides vont être apportées (retrait d'implantation sur les cours d'eau,).

4.10 Préservation de la ressource en eau

La commune de La Chapelle du Lou du Lac fait partie du Syndicat intercommunal d'Alimentation en eau potable de Montauban-Saint Méen. Le nombre total d'abonnés sur la commune était de 391 en 2018. 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.

Etat 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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Un additif sera fait sur la capacité de l'AEP par rapport au projet.

Question du CE

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

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

La carte des cours d'eau, disponible sur le site des services de l'Etat d'Ille et Vilaine sera intégrée au dossier

- Ajout des règles de retrait au règlement écrit (5 m de retrait de part et d'autre des cours d'eaux)

Eaux usées, eaux pluviales,

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.

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 20 installations non-conformes présentant un danger pour la santé des personnes sont désormais conformes.

Pour les eaux pluviales, le règlement du PLU 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.

MRAE :

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.

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

L'évaluation environnementale sera complétée (volet EU/EP).

Appréciation du CE : Le CE prend acte de l'intégration de la carte des cours d'eau, disponible sur le site des services de l'Etat d'Ille et Vilaine et de l'ajout des règles de retrait au règlement écrit (5 m de retrait de part et d'autre des cours d'eaux). Il existe un point de captage d'eau à la Saudrais qui est en zonage NP et dont les périmètres de protection AS1 sont bien repris dans l'annexe 7B.

4.11 Les enjeux patrimoniaux

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.

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

A l'observation R3 l'association Chez Marie et la SCCI Marie du Lou informent que dans un futur proche, à savoir dès son acquisition par la SCCI, un dossier de demande d'inscription du château du Lou sera transmis à la Conservation régionale des MH.

Question du CE

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

Réponse de La Chapelle du Lou du Lac

Il n'y pas d'inventaire patrimonial au sens noble du terme. Les éléments intéressants ont été recensés lors des travaux de terrain. Suivant les photos disponibles et l'accord des propriétaires, des photos pourraient être ajoutées dans le rapport de présentation.

Appréciation du CE : concernant les enjeux patrimoniaux la commune possède plusieurs bâtiments remarquables et en tout 1^{er} l'église du Lou qui est inscrite aux monuments historiques. Pour améliorer la protection de ces bâtiments il est important qu'ils soient tous étoilé dans le règlement graphique.

Par ailleurs 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 par suite le CE recommande d'établir l'inventaire de ces bâtiments et du petit patrimoine.

5. AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Voir en annexe 4 les avis sur les observations du public

Commune de La Chapelle du Lou du Lac

Enquête publique du 29 mars 2021 au 30 avril 2021

Elaboration du Plan local d'urbanisme

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Document n°5/5

L'avis est formulé suite à l'examen des dispositions du projet de PLU, des observations formulées (avis des personnes publiques associées et observations du public), du mémoire en réponse de la commune et des appréciations du CE figurant en cadre grisé dans l'analyse thématique qui précède.

Le rapport de présentation explique bien les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le PADD n'omet aucun des aspects qu'il doit présenter. Il est court mais compréhensible. Il s'articule autour de 8 orientations essentiels.

Dans son mémoire en réponse la commune envisage de ramener son objectif de croissance de la population à 1,2% en conformité avec le SCOT du Pays de Brocéliande. Dans cette hypothèse la population au terme du PLU serait de 1160 et non 1200 habitants.

En prenant en compte l'avancement de l'aménagement du quartier du Courtil des Peintres l'hypothèse d'une population de 1200 habitants en fin du PLU est acceptable. La croissance connaîtra un pic au début du PLU pour ensuite se stabiliser rapidement à 1,2 %.

Au projet arrêté, le besoin de logement est de 60 logements sur la période de 2020 à 2030 conformément au PLH qui prévoit 6 logements par an. En ciblant toujours une population de 1200 habitants à la fin du PLU avec une taille moyenne par ménage qui se maintient, le CE estime que l'objectif est bien de 60 logements pour la durée du PLU.

Concernant la consommation foncière seule l'OAP Le moulin du Lou zonée 2AUE de 2,53 ha est en extension. Le CE estime que la commune n'a pas suffisamment analysé et pris en compte le potentiel de logement en densification ou par changement de destination. Le potentiel sous-estimé de logements en densification est au moins de 18 logements. Par suite le CE recommande de réduire la zone 2AUE à 1 ha c'est-à-dire au-delà des 1,53 ha indiqués par la commune dans son mémoire en réponse.

Pour le STECAL en zone AY la commune réduira l'emprise suivant les recommandations de la CDPENAF.

Pour le STECAL en zone NL le projet intégrant le château du Lou n'est pas encore suffisamment abouti. Situé à proximité immédiate de l'église Saint-Loup protégée par une SUP pour la protection des monuments historiques (type AC1) et du lac du Lou, le CE estime que le zonage NL correspondant exactement au STECAL pourrait être réduit en excluant notamment la partie bordant le lac du Lou.

L'OAP le moulin du Lac est dans le périmètre de protection de l'église du Lou, le CE recommande suite à sa limitation à 1 ha de l'éloigner de l'église du Lou et de limiter la covisibilité en imposant une haie pour masquer la vue.

Pour l'OAP Courtil des Peintres le CE prend acte du rajout de la zone humide.

Le CE prend acte qu'une OAP va être précisée sur le site de l'ancienne Scierie pour garantir la densification des projets à venir sur ce site.

Pour les liaisons douces, le CE recommande de mieux définir l'objectif repris dans le PADD de créer des liaisons douces sécurisées pour connecter certains quartiers plus anciens (Louche) aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité.

Le PADD reprend également la sécurisation de 2 carrefours routiers, le CE recommande d'inscrire des emplacements réservés avant l'approbation du PLU si l'aménagement du carrefour le nécessitait, pour par exemple des rocades agricoles.

La commune dispose de 47 km de haie soit 45 ml/ha contre 54,5 ml/ha en Bretagne. le CE recommande qu'un effort soit fait pour augmenter le linéaire de haie qui participera à la biodiversité et à l'amélioration de la qualité de l'eau qualifiée de moyen.

Le CE prend acte de l'intégration de la carte des cours d'eau et de l'ajout des règles de retrait au règlement écrit (5 m de retrait de part et d'autre des cours d'eaux).

Concernant les enjeux patrimoniaux le CE recommande d'établir l'inventaire des bâtiments remarquables et du petit patrimoine et de les étoiler en totalité dans le règlement graphique (manque l'église du Lou, la tour du Lou et le Château du Lou).

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de la commune de La Chapelle du Lou du Lac tel que ce projet est présenté à l'enquête publique,

Cet avis favorable est toutefois assorti de 1 réserve et de 2 recommandations :

✓ **Réserve 1 :**

- Concernant l'OAP le Moulin du Lac, le CE demande de réduire la zone 2AUE à 1ha.

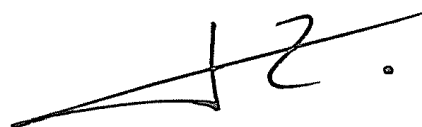
✓ **Recommandations :**

- Le CE recommande que le STECAL NL soit réduit notamment en excluant la partie bordant le lac du Lou.

- Le CE recommande qu'un inventaire soit établi pour les bâtiments remarquables et le petit patrimoine.

Rennes le 29 mai 2021

Le commissaire enquêteur



Philippe Bouguen

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté prescrivant l'enquête publique n°09/2021 du 19/02/2021

Annexe 2 : Document 2/5 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 3 : Document 3/5 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Annexe 4 : Avis sur les observations du public