

**Annexe 4 des conclusions du commissaire enquêteur du  
PLU de la Chapelle du Lou du Lac E21000002/35**

**RÉPONSES AUX OBSERVATIONS ET REMARQUES EMISES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

Réf. Observation	NOM Prénom (intervenant)	Parcelle n°	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis de la commune	avis du commissaire enquêteur
C1	Mme Guyard Sožic	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,...)	En aucun cas la commune ne portera préjudice à la qualité architecturale et environnementale du site du Lou du Lac	L'aménagement de ce site doit être fait en préservant le patrimoine bâti mais aussi paysager et donc environnemental,
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. Hors, 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,	Le choix de la hauteur des clôtures a été défini par la commission communale PLU, toutefois le passage à une hauteur de 1,6 m (+ 0,10 m) est possible car ne présente pas d'incidence.	Le CE en prend acte,
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 vue 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	- le terme de coulée verte signifie effectivement la valorisation du vallon par des aménagements paysagers, couplés à un sentier piétonnier lorsque cela sera envisageable,  "- la commune informe le demandeur de l'existence du sentier du Chêne Gras reliant la forêt de Montauban de Bretagne à la commune au niveau de la route de Louche,  "- La réflexion sur la mise en valeur du site du Lou du Lac sera étudiée et partagée avec les propriétaires privés,	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 comme le lac du Lou,

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 réservations de nouveaux espaces (par exemple nouveau NRA) sur son territoire.	Autres	'- Le déploiement du très haut débit relève de Megalis. Le PLU ne fait pas obstacle aux installations et constructions liées aux services publics et d'intérêt collectif.L4	Le CE partage l'avis de la commune,
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,	Le choix de la hauteur des clôtures a été défini par la commission communale PLU, toutefois le passage à une hauteur de 1,6 m (+ 0,10 m) est possible car ne présente pas d'incidence.	voir observation M1
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	Le SCoT interdit le développement des espaces urbanisés en dehors des bourgs et ne les autorise que dans le cadre d'un village identifié. Suivant ces prescriptions, la commission communale PLU a choisi de recentrer le développement des zones urbanisées sur le bourg de la commune et ses alentours directs. Le projet de PLU ne visant pas le renforcement de l'espace urbanisé de Louche cette portion de parcelle est donc retirée de la zone urbanisable. Cette démarche est renforcée par la demande des services de l'Etat qui incitent la commune à réduire au maximum la consommation d'espaces (la commune réduisant déjà de manière significative les zones AU)	Le CE partage la vision de la commune
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 règlementairement la vocation existante, et de longue date, de ce lieu. Nous approuvons ainsi son classement en zone NP.	Enjeux patrimoniaux	L'association et la SCCI soutient le projet communal et se félicite de l'accord CDPENAF du maintien de la vocation touristique et de loisir du site.	Il y a beaucoup d'attente sur le développement de ce site et il est vrai que la présence de l'église classée MH du château de la tour et du lac en font un site à fort potentiel, A contrario il y a aussi des contraintes de protection de patrimoine et de zones humides, J'encourage l'association et la commune à bâtir un projet qui ne soit pas seulement d'addition d'objectifs qui ne sont pas forcément comptables,
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	L'association et la SCCI soutient le projet communal et se félicite de l'accord CDPENAF du maintien de la vocation touristique et de loisir du site.	Le projet de STECAL zoné NL manque de précision et il pourrait être réduit notamment le long du Lac,
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 prévue la création d'une salle multi fonctions « 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 ambigüité : « la salle sera 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 » (souligné par nous.) Il y à effectivement ambigüité, 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 peine 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,	Concernant le projet de salle, la réflexion n'est pas encore engagée. La commune veillera à ce que ce projet contribue à la valorisation de l'ensemble et aux interactions avec le site du château. En aucun cas la commune ne portera préjudice à la qualité architecturale et environnementale du site du Lou du Lac. Il est prévu la restauration de la longère actuelle avec le respect dû à son caractère patrimonial, en aucun cas un nouveau bâtiment isolé ne sera édifié.	Le CE en prend acte de l'avis de la commune
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 covisibilité 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	Concernant la zone 2AUE, le site est en partie remis en cause par les services de l'Etat. La zone qui sera considérablement réduite, sera étudiée avec l'ABF qui veillera à l'absence ou au moindre impact du lieu par rapport au site du Lou du lac.	Il va de soi que la zone 2AUE ne doit pas avoir d'impact visuel sur le site du lac et de l'église, Sans présager l'avis de l'ABF, le CE recommande une haie haute qui réduit la covisibilité.