

PVS Elaboration du PLU de LA Chapelle du Lou du Lac

Annexe 2 : Avis des PPA

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">- 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.- 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. <p>Biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.- 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. <p>Gestion des eaux usées et pluviales</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.
Chambre d'Agriculture	<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 : 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.</p> <p>Règlement littéral - zone A :</p> <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Objectifs de croissance démographique : 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 en compte au même titre que la création de lotissements.</p>
<p>Etat</p>	<p>Le préfet émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des points ci-dessous et des autres observations figurant dans l'avis détaillé des services de l'état :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

- 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)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devront être renforcées afin de garantir l'intégration urbaine et environnementale des opérations envisagées.
- 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.
- Le règlement des zones A et N devra être revu.

Synthèse de l'avis des services de l'Etat

1. Préciser le scénario de développement résidentiel de la commune

Demande : L'analyse du potentiel d'intensification devra être complétée afin de cartographier et prendre en compte tout le potentiel mobilisable existant : densifications, renouvellement urbain, lots libres non construits au sein des lotissements existants.

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.

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

2. Assurer la qualité urbaine et l'intégration environnementale des opérations d'aménagement

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 conditionnée 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, inventoriés 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 m² 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 m² 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.

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.

7. Servitude d'utilité publique

Demande : 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.

Demande : actualiser le tableau et le plan des SUP

8. Autres annexes

Observation : 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.

**Région
BRETAGNE**

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.

	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.
Conseil Départemental	<p>Dans le cadre de l'élaboration du projet du PLU, le département émet les recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les plans d'alignement (servitudes et reculement) existants, - Prendre en compte les points de vigilance soulignés par le Départements concernant les enjeux environnementaux, <p>Ces remarques sont détaillées dans l'annexe 1</p>
CDPENAF	<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"> - 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.
Commune de Bédée	Avis favorable à l'unanimité en date 21 septembre 2020.