

Conclusions et Avis suite au projet de modification N°1 du PLU de la commune de La Chapelle du Lou du Lac

Enquête du 6 mai 2024 au 7 juin 2024

Dossier E24000045/35

Table des matières

Table des matières	2
I- Présentation du dossier	4
I-1. Justification et impacts du projet	4
II- Déroulement de l'enquête	5
III- Conclusion	5
III-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet.....	5
La contestation de l'évolution du changement de zonage	5
Concernant les conditions de sécurité incendie.....	6
Au bilan	7
Conclusion	8
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	9

La commune de La Chapelle du Lou du Lac a engagé la modification du PLU.

Avant les conclusions et avis, nous présenterons le dossier et le déroulement de l'enquête, les observations émises par le public et les PPA ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

I- Présentation du dossier

LA CHAPELLE DU LOU DU LAC se situe à l'ouest du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une trentaine de kilomètres au nord-ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 046 hectares. Sa population est de 1 017 habitants en 2020.

Les communes limitrophes de LA CHAPELLE DU LOU DU LAC sont :

- Landujan et Irodouër au nord,
- Montauban-de-Bretagne à l'ouest,
- Bédée à l'est.

LA CHAPELLE DU LOU DU LAC fait partie de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban, établissement public de coopération intercommunale regroupant 17 communes pour un total d'environ 26 000 habitants.

Administrativement, LA CHAPELLE DU LOU DU LAC est rattachée à l'arrondissement de Rennes.

Après un doublement de sa population entre 1999 et 2014, en partie dû à la fusion des communes de La Chapelle-du-Lou et du Lou-du-Lac au 1er janvier 2016, on observe un net ralentissement de la croissance depuis.

I-1. Justification et impacts du projet

Le projet de modification du PLU comporte un volet principal.

La modification du zonage UA.

La modification du PLU consiste à revoir le périmètre de la zone UA située à l'est du bourg, à la demande de l'entreprise de travaux agricoles implantée sur ladite zone UA.

C'est ce point qui a motivé la commune à lancer la modification du PLU.

La modification de points du règlement afin de corriger certaines règles sujettes à interprétation ont été associées à la modification N°1 mais ne constitue pas l'objet principal de la modification. Il s'agit de modifier la définition de « construction » dans le lexique du règlement et l'article relatif à l'emprise au sol des annexes en zone agricole.

II- Déroulement de l'enquête

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 18 mars 2024, a désigné Michel Quéré pour l'enquête de modification du PLU de La Chapelle du Lou du Lac.

Les permanences ont été tenues comme suit :

PERMANENCES

La Chapelle du Lou du Lac	Mairie	6 mai 2024 de 13h30 à 18h30
La Chapelle du Lou du Lac	Mairie	23 mai 2024 de 13h30 à 18h
La Chapelle du Lou du Lac	Mairie	7 juin 2024 de 13h30 à 18h30

III- Conclusion

Au niveau de la forme, le commissaire enquêteur estime que la commune a mis tout en œuvre pour que l'ensemble des personnes concernées puisse avoir accès à l'information de l'enquête et au dossier d'enquête.

L'ensemble des personnes le désirant a pu être entendu, au besoin plusieurs fois, et exprimer ses observations. Au total 7 observations sur registre papier ou par mail ont été portées au registre d'enquête.

Sur le fond du dossier nous reprendrons les conclusions par thème comme abordé dans le rapport et le procès-verbal de fin d'enquête.

IIII-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet

La contestation de l'évolution du changement de zonage

Les habitants en première ligne du projet se sont déplacés ou ont transmis leurs réclamations.

M Faisant, Herrou, Caingnard, Allain, Letellier, Choyer-Brexel demandent le maintien du zonage du PLU actuel.

Les arguments repris sur le registre et par correspondance font référence à la perte d'ensoleillement, de vue et évoquent le risque de sécurité lié au projet.

Au niveau réglementaire, le courrier reçu en mairie évoque la forme retenue (modification de PLU) alors que la révision pour le changement de classement de zone A serait nécessaire.

En résumé, ils demandent le maintien du projet initial de construction coté terrain de sport.

Le pétitionnaire répond :

« Au regard des inquiétudes de riverains et des remarques du commissaire enquêteur, la commune renoncera à approuver la modification du PLU. »

Le commissaire enquêteur estime que les réponses sont cohérentes avec le risque de conflits de voisinage et la perte de valeur des habitations voisines.

Le projet de modification du règlement quant à lui ne suscite pas de contestations.

Concernant les conditions de sécurité incendie.

L'implantation est prévue à 25 mètres des habitations d'un bâtiment de stockage de 1000 tonnes de paille, dont la couverture est prévue en panneaux solaires.

Avez-vous recueilli la position des services de secours et incendie pour savoir si leur équipement et les réserves incendie permettraient de sécuriser les 5 maisons de la rue des Peuplier ?

Le pétitionnaire répond :

« Le service incendie n'a pas été consulté. L'arrêté du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique 2101-1, 2101-2, 2101-3, 2102 et 2111 indique que les bâtiments d'élevage et leurs annexes sont implantés à une distance minimale de 15 mètres lorsqu'il s'agit d'équipement de stockage de paille et de fourrage : toute disposition est alors prise pour prévenir le risque d'incendie.

Or, il n'existe pas de réserve incendie sur le site de l'ETA, la plus proche se situant rue des Acacias, dans le lotissement attenant. »

Le commissaire enquêteur estime que la mairie partage les craintes des riverains qui s'inquiètent de la présence de 1000 tonnes de paille à proximité de leur habitation sans réserve incendie sur le site.

Au bilan

Le commissaire enquêteur estime que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête et que la fréquentation lors des permanences montre que l'information a été transmise.

La commune a mis en œuvre les moyens d'expertises à sa disposition pour répondre aux demandes complémentaires.

Conclusion

A l'examen des dispositions du projet, des observations du public, le commissaire enquêteur considère que :

- La procédure de modification est adaptée car la surface en zone A dans le projet n'est pas réduite.
- Le projet de modification du PLU a provoqué de nombreuses réactions des riverains qui s'opposent unanimement au projet de modification de zonage.
- La commune interrogée sur les risque incendie en lien avec la matière stockée (paille) et la proximité des maisons, concède que l'absence de réserve incendie sur le site est de nature à revoir le projet.
- La possibilité pour l'entreprise de construire le bâtiment de stockage plus loin des habitations (coté terrain de sport) avec un meilleur accès des services de secours permet de ne pas bloquer le développement de l'ETA.
- Le projet tel que présenté génère effectivement des nuisances en termes de perte d'ensoleillement et de vue pour les habitations voisines.
- La modification de la définition de « construction » dans le lexique du règlement et l'article relatif à l'emprise au sol des annexes en zone agricole n'est pas le point principal de la modification N°1.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après étude des dossiers soumis à enquête publique, les entretiens avec le maître d'ouvrage, les renseignements recueillis, les observations portées aux registres, les reconnaissances effectuées, toutes opérations, démarches ou analyses auxquelles je me suis attaché.

Je décide d'émettre l'avis suivant :

AVIS DEFAVORABLE à la modification N°1 du PLU.



Michel QUÉRÉ
Commissaire Enquêteur

Le 23 juillet 2024