

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Date d'approbation : 9 septembre 2024



COMMUNE DE LA CHAPELLE DU LOU DU LAC

SOMMAIRE

Procédure	Page 2
Rappel du contexte	Page 2
1 Présentation de la commune de LA CHAPELLE DU LOU DU LAC	Page 3
2 Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	Page 4
2.1 La modification du périmètre de la zone UA	Page 4
2.2 La modification de la notion de construction et du règlement concernant les annexes en zone agricole	Page 7
3 Les incidences sur l'environnement	Page 9
3.1 Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue	Page 9
3.2 Les incidences sur le système d'assainissement collectif	Page 9
3.3 Les incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Page 9
3.4 Les incidences sur les paysages	Page 9
3.5 La prise en compte des risques et de la sécurité	Page 9
3.6 Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche	Page 10
4 Les surfaces des zones	Page 11
5 Conclusion	Page 13

Procédure

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31, à savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le dossier sera soumis à enquête publique par le Maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Rappel du contexte

La commune de LA CHAPELLE DU LOU DU LAC est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 2 novembre 2021.

Le conseil municipal, dans sa délibération en date du 27 juillet 2023, a décidé de prescrire la modification n°1 du PLU de LA CHAPELLE DU LOU DU LAC.

1. Présentation de la commune de LA CHAPELLE DU LOU DU LAC

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 :

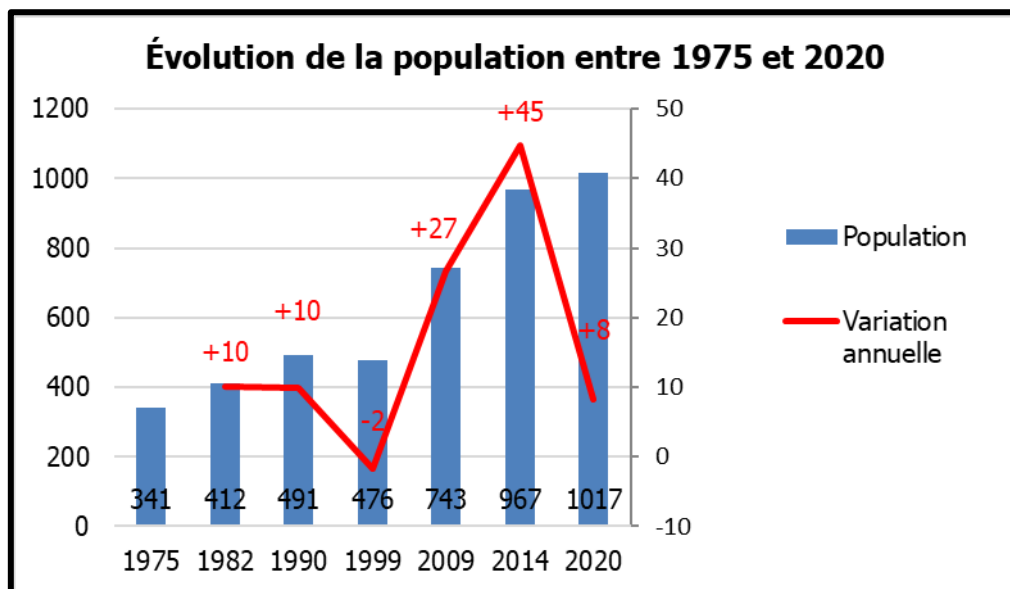
- Landujan et Irodouër au nord,
- Montauban-de-Bretagne à l'ouest,
- Bédée à l'est.

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.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 80 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 114 mètres.

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 1^{er} janvier 2016, on observe un net ralentissement de la croissance depuis.

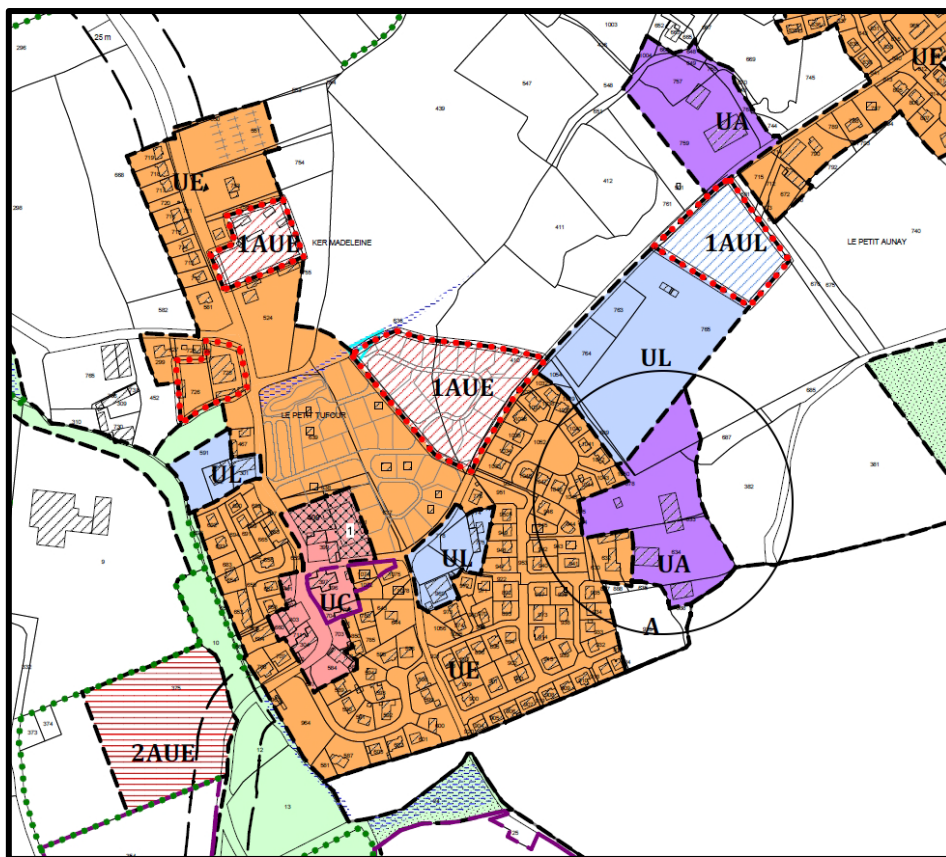


2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

2.1. La modification du périmètre de la zone UA

2.1.1. Le contexte

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



Localisation de la zone UA faisant l'objet d'une modification

Cette modification répond à un triple enjeu :

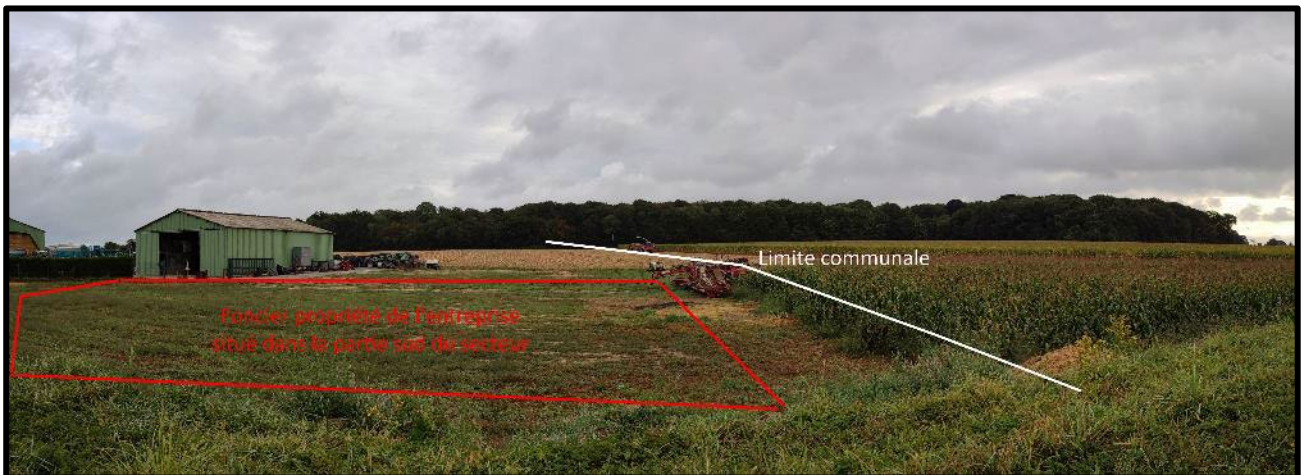
- un enjeu logistique : même si l'accès continuera de se faire par la route du Clos du Bois (au nord), le nouveau périmètre de la zone UA facilitera les manœuvres des poids-lourds qui doivent se rendre sur le site de l'entreprise.
- un enjeu de sécurité et de réduction des nuisances : le nouveau périmètre de la zone UA permettra un éloignement du site d'exploitation de l'entreprise par rapport à la zone à vocation d'équipements située au nord (terrain de football classé en zone UL). Il permettra aussi de déplacer l'activité plus au sud, dans la continuité d'une zone à vocation d'habitat (UE) protégée par un merlon qui sera planté.
- un enjeu de propriété : l'entreprise est propriétaire des parcelles situées au sud, actuellement classées en zone A.



L'accès à l'entreprise par la route du Clos du Bois (avec la zone UL à gauche)



L'entreprise de travaux agricoles



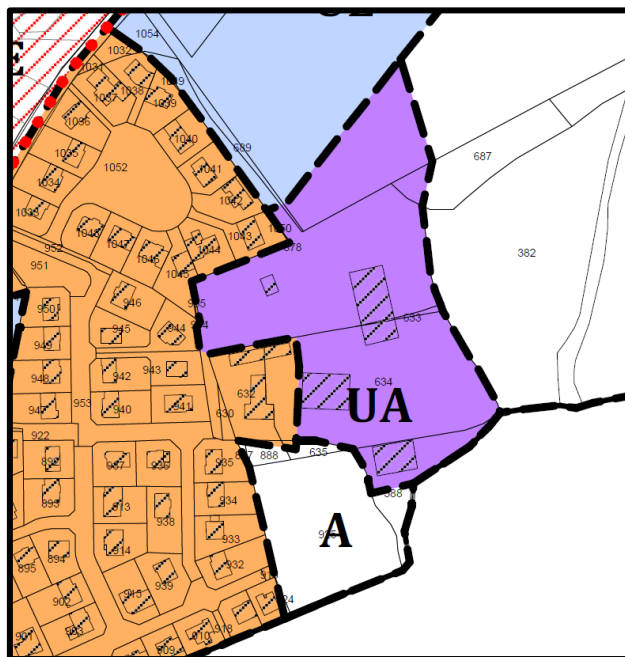
Le foncier propriété de l'entreprise situé dans la partie sud du secteur



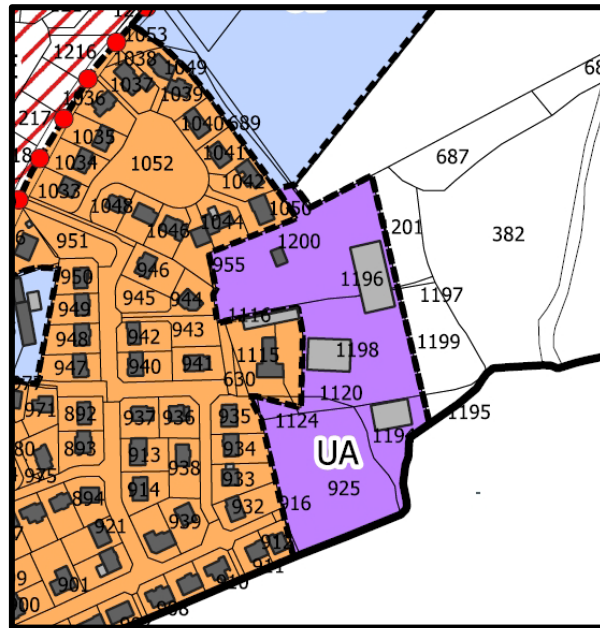
Le merlon (qui sera planté) séparant la zone d'habitat de la zone économique (largeur 10 m – hauteur 3 m)

2.1.2. La modification du zonage

Il convient de modifier le zonage du PLU.



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.2. La modification de la notion de construction et du règlement concernant les annexes en zone agricole

2.2.1. Le contexte

Afin de corriger certaines règles sujettes à interprétation, 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.

2.2.2. La modification du règlement littéral

Il convient de modifier le lexique du règlement, et notamment la définition de la construction.

Avant modification

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés de façon durable quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

Après modification

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés de façon durable quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». **ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.**

Il s'agit aussi d'ajouter la notion de « installation » dans le lexique du règlement.

Après modification

INSTALLATION : à la différence de la construction, l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité dans une installation. Exemples : installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...), murs, clôtures...

Enfin, en zone agricole, il s'agit de préciser que la notion d'annexe est rattachée aux constructions à destination de logement.

Avant modification

A - ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

Dans la zone A

L'emprise au sol des annexes* des constructions* est limitée à 60 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

[...]

Après modification

A - ARTICLE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 4.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

Dans la zone A

L'emprise au sol des annexes* des constructions* à destination de logement est limitée à 60 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

[...]

3. Les incidences sur l'environnement

3.1. Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue

Du fait de sa nature, la présente modification du PLU n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

3.2. Les incidences sur le système d'assainissement collectif

Du fait de sa nature, la présente modification du PLU n'aura pas d'incidence notable sur le système d'assainissement collectif.

3.3. Les incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Du fait de sa nature, la présente modification du PLU n'aura pas d'incidence notable sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au contraire, elle « rend » à l'agriculture environ 1 800 m² de parcelles actuellement classées en zone UA (cf. bilan en page 11).

3.4. Les incidences sur les paysages

Du fait de sa nature, la présente modification du PLU n'aura pas d'incidence notable sur les paysages.

3.5. La prise en compte des risques et de la sécurité

Du fait de sa nature, la présente modification du PLU n'aura pas d'incidence notable sur les risques et la sécurité.

Au contraire, elle améliorera la sécurité et réduira les nuisances vis-à-vis des zones d'habitat et d'équipements situées à proximité.

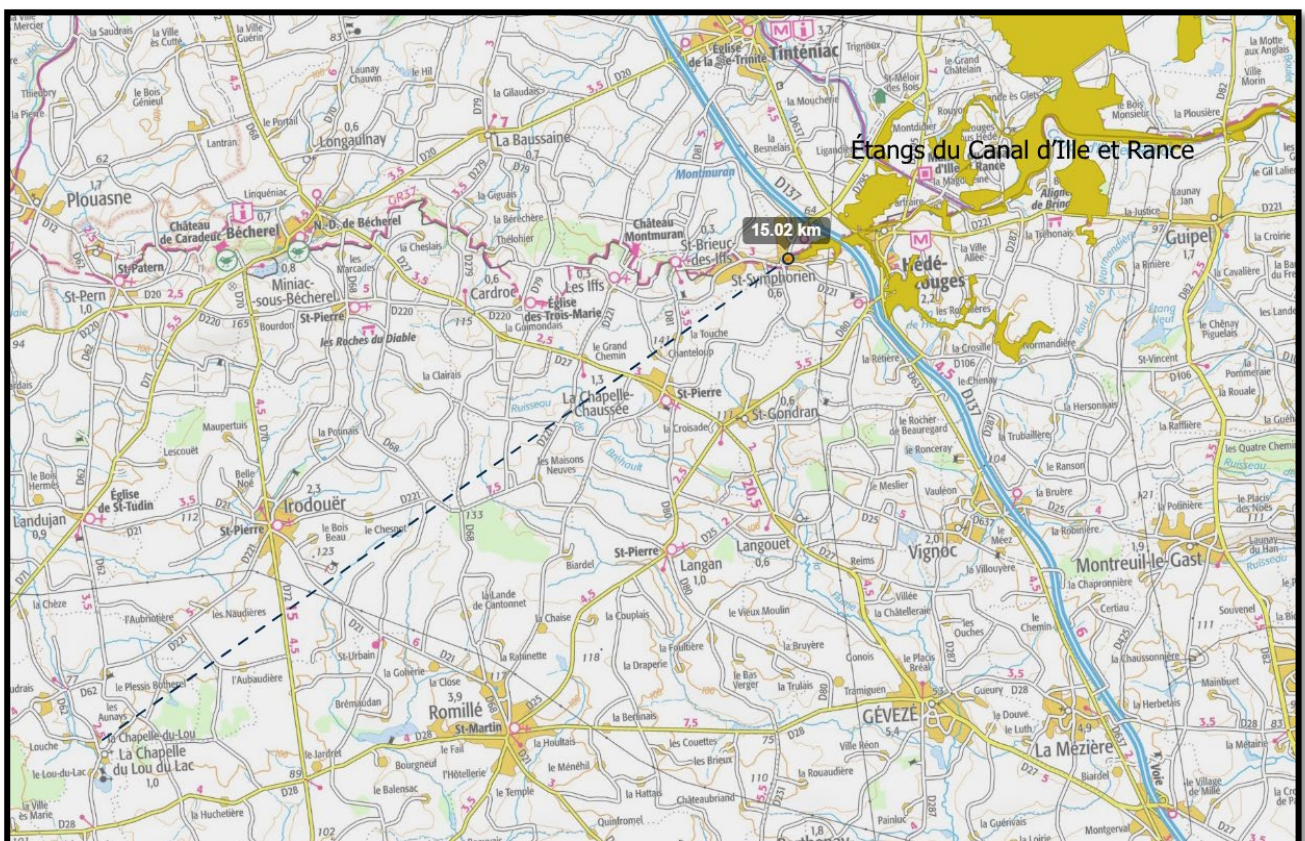
3.6. Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 14 sites Natura 2000 : 10 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de LA CHAPELLE DU LOU DU LAC est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 15 kilomètres de la zone urbaine de LA CHAPELLE DU LOU DU LAC : il s'agit du site « Étangs du Canal d'Ille et Rance » (code : FR5300050).

Cette zone s'étend sur 2 747 hectares.



4. Les surfaces des zones

La superficie de la zone UA située à l'est du bourg est réduite d'environ 1 800 m², comme le montre le bilan suivant :

Passage de la zone A vers la zone UA	
B 925	3 825 m ²
B 1120	162 m ²
B 1124	179 m ²
B 1194	375 m ²
TOTAL	4 541 m²

Passage de la zone UA vers la zone A	
B 687	184 m ²
B 765	3 304 m ²
B 1197	40 m ²
B 1199	1 643 m ²
B 1201	1 163 m ²
TOTAL	6 334 m²

En contrepartie, la superficie de la zone A est augmentée d'autant.

Zones Urbaines	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone UC	1,1	1,1	=
Zone UE	23,2	23,2	=
Zone UA	2,6	2,4	-0,2
Zone UL	4,0	4,0	=
TOTAL ZONES U	30,9	30,7	-0,2

Zones A Urbaniser	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone 1AUE	1,7	1,7	=
Zone 2AUE	1,5	1,5	=
Zone 1AUL	0,8	0,8	=
TOTAL ZONES AU	4,0	4,0	=

Zones Agricoles	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone A	870,6	870,8	+0,2
Zone AY	0,2	0,2	=
TOTAL ZONE A	870,8	871,0	+0,2

Zones Naturelles	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone NL	1,4	1,4	=
Zone NP	138,9	138,9	=
TOTAL ZONES N	140,3	140,3	=

TOTAL ZONAGE	1 046,0	1 046,0
---------------------	----------------	----------------

5. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

La présente modification reste mineure et ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

La modification ne réduit pas la superficie de ces espaces et zones.

- c) Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification ne comporte aucun risque grave de nuisance, puisqu'elle ne modifie aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification n°1 du PLU.
- ✓ Le règlement graphique (zonage) modifié.
- ✓ Le règlement littéral modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.