

## **Délibérations du conseil municipal**

**COMMUNE DE LA CHAPELLE NEUVE**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil dix-neuf, le vendredi 1<sup>er</sup> Mars à vingt heures, les membres du conseil municipal de la Commune de LA CHAPELLE NEUVE, légalement convoqués, se sont réunis en session ordinaire, dans la salle du Conseil de la Mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par Madame le Maire et sous la présidence de Mme SOREL Anne, Maire. La séance a été publique.

**Etaient présents :** M.M. les Conseillers Municipaux : Mme FINANCE Carole, M. GRAFF Jacques, M. GUILLEMETTE Ludovic, Mme LANZ Béatrice, M. LE DROGO Ywann, Mme LE GARS Hélène, M. LE MEZO Patrice, M. LE TUMELIN Serge, Mme MARME Odile, Mme SOREL Anne, Mme WILLIS Béatrice.

**Secrétaire de séance :** Mme MARME Odile

**Absent(s) :** M. MATEL Laurent, M. GUILLEMETTE Samuel

Date de la convocation : 25 Février 2019.

\*\*\*\*\*

**DELIBERATION N°010319-02 : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-14, L103-2 et R153-3 ;

**Vu** les délibérations du conseil municipal en date du 26 février 2010, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal des 26 octobre 2012, 9 janvier 2015 et 29 juin 2018 ;

**Vu** les différentes pièces composant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Madame Le Maire rappelle :

**1. Les objectifs qui ont conduit la commune à engager une procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 26 février 2010 :**

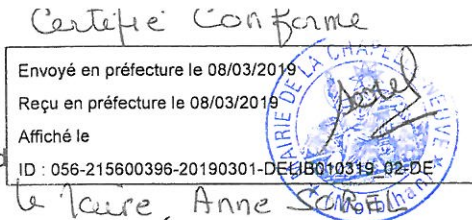
- Mettre en conformité les documents d'urbanisme de la commune avec les règles d'urbanisme en vigueur ;
- Maîtriser l'évolution de la population et de l'urbanisation pour un développement raisonné ;
- Favoriser le développement économique en cohérence avec les structures intercommunales ;
- Préserver la qualité de l'architecture et l'environnement ;

La carte communale en vigueur ne permet pas d'atteindre ces objectifs, d'où la nécessité d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Cette phase de travail s'est faite en collaboration avec les services compétents de Centre Morbihan Communauté et avec différents bureaux d'études en urbanisme spécialisés.



Cette phase de travail a été longue et a vu la réglementation relative importante. Le projet de Plan Local d'Urbanisme proposé tient compte du cad



## **2. Les termes du débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lors de la séance du 29 juin 2018 :**

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- Les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de La Chapelle-Neuve se décline en 3 thématiques déclinées en 14 orientations :

### **Préserver la qualité du cadre de vie**

- Préserver les entités paysagères ;
- Se doter des outils nécessaires pour mettre en œuvre le projet d'aménagement du bourg ;
- Préserver les équipements publics existants et permettre la réalisation de nouveaux équipements ;
- Favoriser le lien social et l'animation du bourg par l'interconnexion piétonne des quartiers ;
- Préserver le caractère architectural de la commune et favoriser des formes urbaines adaptées au territoire ;
- Réduire la demande énergétique, limiter les émissions de gaz à effet de serre et favoriser le recours aux énergies renouvelables ;
- Intégrer les enjeux du développement du numérique ;
- Assurer la sécurité des personnes et des biens face au risque ;

### **Préserver l'attractivité et accompagner le développement du territoire**

- Maîtriser le développement démographique du territoire et les besoins en logement associés ;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle dans le bourg ;
- Assurer la pérennité et la possibilité de se développer aux entreprises existantes et à celles souhaitant s'installer sur le territoire ;

### **Préserver le patrimoine naturel**

- Réduire la consommation foncière ;
- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue ;
- Préserver la qualité de l'eau ;

La synthèse du diagnostic et le PADD dans sa dernière version ont été présentés aux personnes publiques le 25 avril 2018.

Ils ont également été présentés en réunion publique le 22 juin 2018.

Les orientations et objectifs du PADD ont débattus en conseil municipal le 29 juin 2018.

## **3. Le projet de Plan local d'Urbanisme :**



**Habitat :** Le scénario de développement retenu pour le territoire prévoit la logements d'ici 2030, représentant une augmentation d'environ 100 habitants environ 1100 habitants.

Le PLU met en œuvre les outils réglementaires permettant :

- D'échelonner dans le temps l'arrivée de ces nouveaux habitants,
- De diversifier le parc de logements pour que tous les types de ménages puisse s'installer sur la commune,
- De limiter la pression du développement urbain sur les espaces agricoles et naturels

Ainsi, au PLU, seul le bourg peut accueillir de nouvelles constructions, dont la majeure partie seront réalisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Plusieurs zones sont à vocation principale d'habitat :

- La zone Ua, qui correspond au centre ancien du bourg, le long de la Rue Principale,
- La zone Ub, qui correspond au tissu urbain pavillonnaire qui s'est développé de part et d'autre de cette rue,
- La zone Uc, qui correspond au vaste cœur d'îlot situé derrière l'église,
- La zone 1AUa, située en extension d'urbanisation au Nord-est du bourg.

De plus, pour tenir compte de la réglementation et notamment des dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Pontivy, certains terrains situés dans ces zones sont soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ils présentent un caractère stratégique pour le développement urbain, par leur emprise et/ou par leur localisation.

Ces OAP définissent des principes d'aménagement (accès, desserte, éléments du paysage à créer ou à préserver, etc.) ainsi que des programmes de construction en fonction des secteurs. Elles donnent aussi un échéancier pour la mise en œuvre des projets, pour s'assurer que la sortie de nouvelles opérations s'étale dans le temps et permette une arrivée progressive des nouveaux habitants.

En dehors du bourg, les nouvelles constructions à vocation d'habitat ne sont pas possibles. Les règles données par le PLU tiennent compte de la réglementation en vigueur et permettent uniquement la réalisation d'extension ou d'annexe aux habitations existantes, sous réserve de respecter certaines conditions. Elles permettent également le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur les planches graphiques du PLU (sous réserve que les autorisations d'urbanisme nécessaires obtiennent l'avis favorable de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N) et la rénovation de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

**Équipements et loisirs :** Le PLU met en œuvre plusieurs outils réglementaires pour assurer le bon fonctionnement et le développement des équipements de la commune.

- Les zones Ue (en violet) : dédiée aux équipements publics d'intérêt collectif existants (l'école publique, le cimetière, la mairie et les stationnements publics, l'aire de jeux, la salle polyvalente, la salle multifonction le bassin de rétention du lotissement) et en projet (l'aménagement d'espaces publics au Sud du cœur d'îlot, une réserve foncière pour des besoins liés à l'enfance).
- Les zones UL (en rose) : elle correspond aux terrains et équipements sportifs du bourg + projet d'aire de stationnement des camping-cars.
- Les zones Ne (en gris) : dédiée au bon fonctionnement de la station d'épuration et du captage de Kerjosse.
- 2 emplacement réservés (en jaune) : pour réaliser le projet de commerce de proximité et assurer les besoins du garage automobile (les enjeux économiques que représente la présence de cette entreprise dans le bourg sont considérés comme relevant de l'intérêt général).
- 1 servitude d'attente de projet (en blanc) : pour donner du temps à la commune d'affiner, sur ce secteur, le projet d'aménagement d'espace public.

**Activités économiques :** La commune n'a pas vocation à accueillir de parc d'activité économique. Les entreprises qui souhaitent s'installer dans ce type de zones doivent se rapprocher des pôles urbains voisins. Le PLU permet cependant :

- La mixité fonctionnelle des tissus urbain : les entreprises dont l'activité est compatible avec le voisinage des zones d'habitat peuvent s'implanter dans les zones Ua, Ub, Uc, 1AU.



- La commune porte un projet de commerce de proximité en centre bourg
- Un emplacement réservé doit permettre le maintien d'une activité sur le territoire



**Activités agricoles :** Au PLU, les zones dédiées aux activités agricoles s'étendent sur 1330ha, soit 60% du territoire communal. Deux zonages différents sont inscrits au document d'urbanisme et ont vocation à préserver les terres agricoles et les sièges d'exploitation.

- Les zones Aa : elles sont réservées aux activités agricoles, ne peuvent y être réalisées que des constructions et installations à vocation agricole (bâtiments d'exploitation, installations spécifiques, logements de fonction, locaux de permanence, etc.).
- Les zones Ab : elles sont destinées à la préservation des terres agricoles et forestières à proximité des cours d'eau. Elles sont inconstructibles à l'exception de cas très spécifiques.

De plus, dans les secteurs à dominante agricole (zones A), les zones humides inventoriées sont classées Azh. Elles bénéficient d'un affichage agricole, les terres sont exploitables, mais leur vocation reste avant tout d'être préservées en tant que milieux humides.

**Préservation du patrimoine naturel :** Le PLU identifie la trame verte et bleue du territoire et mobilise un certain nombre d'outils pour préserver le patrimoine naturel de la commune. Les zonages naturels couvrent plus de 820ha, soit environ 37% du territoire communal.

- Les zones Na (en vert foncé) : Elles sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des sites et paysages. Elles sont inconstructibles sauf quelques exceptions (ouvrages agricoles, gestion de la sécurité et des services publics, ouverture au public de ces espaces).
- Les zones Nzh et Azh (en bleu-vert) : elles correspondent aux zones humides inventoriées. Ce sont des milieux naturels riches et protégés, les zones Nzh et Azh sont inconstructibles. Les zones humides ont été inventoriées dans le cadre du SAGE Blavet.
- Les espaces boisés classés (hachures vert clair) au titre du L113-1 du code de l'urbanisme. Sont concernés : les massifs boisés de moins de 2,5ha + les boisements couverts par la ZNIEFF.
- Les haies protégées (linéaire vert clair) pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du CU). L'ensemble du bocage est protégé, le repérage des haies a été réalisé par le syndicat de la vallée du Blavet, affiné par le BET EOL et validé par la commune.
- Les arbres vénérables protégés (ponctuel vert fluo) pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du CU). Ils ont été repérés par la commune.
- Les cours d'eau protégés (linéaire bleu foncé) pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du CU). Ils ont été inventoriés dans le cadre du SAGE Blavet. Ils sont tous protégés.

La traduction réglementaire du PADD a été présentée aux personnes publiques associées le 23 novembre 2018, ainsi qu'à la population en réunion publique le 11 janvier 2019.

L'essentiel du territoire est préservé du mitage et du développement urbain, l'effort pour réduire la consommation foncière est réel et est évalué à moins de 50% de ce qui a été urbanisé entre 2008 et 2018. Les diverses dispositions mise en place génèrent un Plan Local d'Urbanisme vertueux, qui permet de répondre aux objectifs que la commune s'est fixé.

#### **4. Les modalités de mise en œuvre de la concertation :**

Conformément au code de l'urbanisme, la délibération du 26 février 2010 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal fixe les modalités de la concertation devant se dérouler tout au long du processus d'élaboration. Ces dispositions sont ainsi rédigées :

- Le conseil municipal de la Chapelle Neuve décide que la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées se fera pendant toute la durée de l'élaboration du projet :
  - o Sous forme de réunions publiques
  - o Des avis dans la presse locale préciseront les lieux, dates et heures de ces réunions.

*Certifié conforme*



Plusieurs réunions publiques ont eu lieu pour présenter l'avancée du projet de

- Le 22 juin 2018, le PADD mis à jour de la nouvelle réglementation a été présentée à la population (réunion annoncée au préalable par voie de presse et affichage en Mairie)
- Le 11 janvier 2019, la traduction réglementaire du PADD (zonages, règles, OAP, etc.) a été présentée à la population (réunion annoncée au préalable par voie de presse et affichage en Mairie et Boulangerie locale)

Au travers de ces deux réunions une question a été posée concernant la possibilité de réalisation d'un parc éolien. La réponse négative a été explicitée durant la réunion compte tenu de l'habitat trop diffus et dispersé sur la commune.

Par ailleurs, la concertation en cours a été également rappelée dans le bulletin municipal 2019. Ceci a été fait au travers des compte rendus de conseils municipal qui y sont intégrés. L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération prescrivant la révision du PLU a été mis en œuvre.

Une fois le projet de PLU arrêté, il sera transmis aux PPA qui disposeront d'un délai de trois mois, à compter de la réception du document, pour remettre un avis motivé. Sans qu'il ne soit modifié, le même document pourra ensuite être soumis à enquête publique, le dossier d'enquête devant intégrer l'avis des différentes Personnes Publiques Associées, durant une période d'au moins 30 jours calendaires.

**Après avoir entendu l'expose de Madame le maire, après délibération après vote à main levée, le conseil municipal :**

1/ Tire le bilan de la concertation dont les modalités ont été présentées et approuve le bilan de cette concertation.

2/ Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération

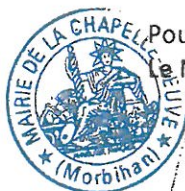
3/ Charge Madame Le Maire de soumettre pour avis le projet de PLU :

- Aux personnes publiques associées définies à l'article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,
- A la MRAE, en tant qu'autorité environnementale,
- Au président de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Aux communes limitrophes, établissements publics de coopération intercommunale et association définis aux articles L.132-12 et L.132-13 du code de l'urbanisme qui ont demandé à être consulté sur ce projet.

4/ Autorise Madame Le Maire, ou son représentant, à soumettre ce projet à enquête publique et à prendre toutes mesures nécessaires à cet effet.

Conformément à l'article L.153-9 du code de l'urbanisme, le dossier du projet de PLU tel qu'il est arrêté par le Conseil Municipal, sera soumis à enquête publique.

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.



Pour copie certifiée conforme,  
Le Maire, Anne SOREL

*Joirep*



Département du Morbihan  
Arrondissement de Pontivy  
Commune de LA CHAPELLE NEUVE

*Certifié exécutoire*

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018

Affiché le 06/07/2018

ID : 056-215600396-20180629-290618\_02-DE

*Le Maire, Anne SOREL*

**COMMUNE DE LA CHAPELLE NEUVE**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**



L'an deux mil dix-huit, le vendredi 29 juin à vingt heures, les membres du conseil municipal de la Commune de LA CHAPELLE NEUVE, légalement convoqués, se sont réunis en session ordinaire, dans la salle du Conseil de la Mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par Madame le Maire et sous la présidence de Mme SOREL Anne, Maire. La séance a été publique.

**Etaient présents :** M.M. les Conseillers Municipaux : Mme FINANCE Carole, M. GRAFF Jacques, M. GUILLEMETTE Ludovic, Mme LANZ Béatrice, M. LE DROGO Ywann, Mme LE GARS Hélène, M. LE TUMELIN Serge, M. MATEL Laurent, Mme MARME Odile, Mme SOREL Anne, Mme WILLIS Béatrice.

**Secrétaire de séance :** Mme WILLIS Béatrice

**Absent(s) excusé(s) :** M. LE MEZO Patrice

**Absent(s) :** M. GUILLEMET Samuel

Date de la convocation : 22 juin 2018.

\*\*\*\*\*

**DELIBERATION N°290618-02 : ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : DEBAT SUR LE PADD ( PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été transmis à l'ensemble des membres du conseil municipal avec la convocation à la réunion.

Madame le Maire expose aux membres que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire communal de La Chapelle-Neuve doit permettre de poursuivre le développement de la commune tout en assurant la protection des espaces naturels et agricoles existants.

Les objectifs sont les suivants :

- Conserver un caractère rural à l'ensemble de la commune ;
- Mettre en valeur les forêts, les fonds de vallons pour préserver efficacement les corridors écologiques existants ;
- Protéger l'outil agricole, très implanté dans l'ensemble de la commune, les grands espaces agricoles ;
- Préserver un cadre de vie agréable ;
- Proposer de nouvelles typologies de logements ;
- Densifier l'existant et réhabiliter le bâti ancien ;
- Mettre en place une politique volontariste de cheminements doux, alternatifs au tout voiture, dans le centre-bourg ;
- Proposer une capacité d'installation aux entreprises économiques.

Ces objectifs sont mis en place dans une démarche d'aménagement durable du territoire et prennent donc en compte la volonté de :

- Préserver les ressources naturelles, les paysages et la biodiversité par une gestion économe des sols ;
- Développer un parti d'aménagement respectant aussi une gestion économe des sols ;
- Favoriser la mixité urbaine et sociale ;
- Développer un système de déplacement alternatif et sécurisé.



**Le PADD de la commune de La Chapelle Neuve se décline en quatre grandes orientations :**

**Préserver la qualité du cadre de vie :**

Objectifs :

Préserver les entités paysagères.  
Se doter des outils nécessaires pour mettre en œuvre le projet d'aménagement du bourg.  
Préserver les équipements publics existants et permettre la réalisation de nouveaux équipements.  
Favoriser le lien social et l'animation du bourg par l'interconnexion piétonne des quartiers.  
Préserver le caractère architectural de la commune et favoriser des formes urbaines adaptées au territoire.  
Réduire la demande énergétique, limiter les émissions de gaz à effet de serre et favoriser le recours aux énergies renouvelables.  
Intégrer les enjeux du développement du numérique.  
Assurer la sécurité des personnes et des biens face au risque.

**Préserver l'attractivité et accompagner le développement du territoire :**

Objectif :

Maîtriser le développement démographique du territoire et les besoins en logement associés.

**Préserver l'attractivité et accompagner le développement du territoire :**

Objectifs :

Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle dans le bourg.  
Assurer la pérennité et la possibilité de se développer aux entreprises existantes et à celles souhaitant s'installer sur le territoire.

**Préserver le patrimoine naturel :**

Objectifs :

Réduire la consommation foncière  
Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue  
Préserver la qualité de l'eau

*Monsieur le Tumelin s'interroge sur le terme « en Extension », il est rappelé les termes précis du PADD, à savoir  
« Les futures constructions devront être réalisées en priorité à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée du bourg.  
Des possibilités pourront toutefois être envisagées en extension du bourg. »  
Il s'agit bien ici d'envisager des extensions, mais uniquement des extensions du bourg.*

*Une question est posée concernant la possible installation de professionnel sur le territoire communal : il est précisé que les entreprises qui génèrent des nuisances ont vocation à s'installer dans les zones d'activités. Les entreprises ne générant pas de nuisances peuvent s'installer sur le territoire communal.*

*Une question est posée concernant la possibilité de l'installation de parc éolien : la commune de La Chapelle Neuve n'est pas identifiée au niveau départemental comme territoire pouvant accueillir un tel parc.*

*Concernant les possibilités de réhabilitation des anciennes maisons d'habitation: il est rappelé les critères issus de la loi et de la jurisprudence qualifiant les ruines.*

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, prend acte, à l'unanimité du débat sur le PADD de la commune de La Chapelle Neuve.**

Pour copie certifiée conforme,  
Le Maire, Anne SOREL

*Sorel*



**COMMUNE DE LA CHAPELLE NEUVE**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil quinze, le vendredi 09 janvier à vingt heures trente minutes, les membres du conseil municipal de la Commune de LA CHAPELLE NEUVE, légalement convoqués, se sont réunis en session ordinaire, dans la salle du Conseil de la Mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par Madame le Maire et sous la présidence de Mme SOREL Anne, Maire. La séance a été publique.

**Etaient présents :** M.M. les Conseillers Municipaux : M. GRAFF Jacques, M. GUILLEMET Samuel, M. GUILLEMETTE Ludovic, M. KHADRI Nourredine, Mme LANZ Béatrice, M. LE DROGO Ywann, Mme LE GARS Hélène, M. LE MEZO Patrice, M. LE TUMELIN Serge, Mme MARME Odile, M. MATEL Laurent, Mme SOREL Anne, M. TREGOUET Michel, Mme WILLIS Béatrice.

**Secrétaire de séance :** Mme LE GARS Hélène

**Absent :** Mme FINANCE Carole

Date de la convocation : 19 décembre 2014.

**DELIBERATION N°090105-03: APPROBATION DU PADD**

Madame Le Maire rappelle que par délibération en date du 26 février 2010, le conseil municipal a prescrit l'adoption d'un PLU.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que :

- l'article L 123-1 dispose que les PLU « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ».

Ce document répond à plusieurs objectifs :

- il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. Il ne s'agit plus d'un document juridique opposable aux tiers depuis la loi URBANISME ET HABITAT du 2 juillet 2003.
- il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

L'article L 123-9 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (...) au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU ».

**Après cet exposé, Madame le Maire déclare le débat ouvert.**

Conformément à l'article L 123-18 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD. Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.

Cette délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du conseil.

Pour copie certifiée conforme,  
Le Maire, Anne SOREL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

056-215600396-20150109-090115-03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/02/2015

Publication : 10/02/2015

Département du Morbihan  
Arrondissement de Pontivy  
Commune de LA CHAPELLE NEUVE

**COMMUNE DE LA CHAPELLE NEUVE**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil quinze, le vendredi 09 janvier à vingt heures trente minutes, les membres du conseil municipal de la Commune de LA CHAPELLE NEUVE, légalement convoqués, se sont réunis en session ordinaire, dans la salle du Conseil de la Mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par Madame le Maire et sous la présidence de Mme SOREL Anne, Maire. La séance a été publique.

**Etaient présents :** M.M. les Conseillers Municipaux : M. GRAFF Jacques, M. GUILLEMET Samuel, M. GUILLEMETTE Ludovic, M. KHADRI Nourredine, Mme LANZ Béatrice, M. LE DROGO Ywann, Mme LE GARS Hélène, M. LE MEZO Patrice, M. LE TUMELIN Serge, Mme MARME Odile, M. MATEL Laurent, Mme SOREL Anne, M. TREGOUET Michel, Mme WILLIS Béatrice.

**Secrétaire de séance :** Mme LE GARS Hélène

**Absent :** Mme FINANCE Carole

Date de la convocation : 19 décembre 2014.

**DELIBERATION N°090105-03bis: APPROBATION DU PADD**

**Cette délibération complète la délibération n°090105-03 : APPROBATION DU PADD**

Madame Le Maire rappelle que par délibération en date du 26 février 2010, le conseil municipal a prescrit l'adoption d'un PLU.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que :

- l'article L 123-1 dispose que les PLU « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ».

Ce document répond à plusieurs objectifs :

- il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. Il ne s'agit plus d'un document juridique opposable aux tiers depuis la loi URBANISME ET HABITAT du 2 juillet 2003.
- il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

L'article L 123-9 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (...) au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU ».

Madame le Maire présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, après cet exposé et après avoir rappelé les objectifs du PADD qui sont les suivants :

- Conserver un caractère rural à l'ensemble de la commune ;
- Mettre en valeur les forêts, les fonds de vallons pour préserver efficacement les corridors écologiques existants ;
- Protéger l'outil agricole, très implanté dans l'ensemble de la commune, les grands espaces agricoles ;
- Préserver un cadre de vie agréable ;
- Proposer de nouvelles typologies de logements ;

- Densifier l'existant et réhabiliter le bâti ancien ;
- Mettre en place une politique volontariste de cheminements doux, alternatifs au tout voiture, dans le centre-bourg ;
- Proposer une capacité d'installation aux entreprises économiques.

Ces objectifs sont mis en place dans une démarche d'aménagement durable du territoire et prennent donc en compte la volonté de :

- Préserver les ressources naturelles, les paysages et la biodiversité par une gestion économe des sols ;
- Développer un parti d'aménagement respectant aussi une gestion économe des sols ;
- Favoriser la mixité urbaine et sociale ;
- Développer un système de déplacement alternatif et sécurisé.

Madame le Maire déclare le débat ouvert.

M. GRAFF Jacques soulève le problème d'abattage d'arbres à caractère considérable par des particuliers, il émet l'idée de réfléchir à une proposition de contrôle pour ce type d'abattage.

Mme Le Maire répond qu'il est effectivement intéressant d'engager une réflexion sur ce sujet mais qu'il s'agit d'une problématique qui n'apparaît pas dans le PADD.

Plusieurs conseillers municipaux se demandent si une possibilité d'extension du lieu dit de Saint Quidy serait envisageable à l'avenir.

Mme Le Maire répond que dans le PADD tel qu'il est arrêté aucune extension de Saint Quidy n'est possible dans un avenir proche, seules les dents creuses pourront être urbanisées.

M. GUILLEMET Samuel demande si une révision du PADD est possible.

Mme Le Maire répond que l'objectif de mettre en place un document d'urbanisme tel que le PLU est d'envisager une planification de l'urbanisme pour environ dix ans. Néanmoins une révision est toujours possible selon différentes modalités en fonction des objectifs recherchés.

Mme WILLIS Béatrice demande comment peut-on faire pour favoriser la réhabilitation du bâti dans le cœur de bourg ?

Mme Le Maire explique qu'il est possible de favoriser la réhabilitation du cœur de bourg par des politiques d'interventionnisme passant par des subventions pour la réhabilitation du bâti, politique déjà pratiquée par le département ou l'Etat.

Mme WILLIS Béatrice met en évidence une difficulté de compréhension du paragraphe sur l'évolution démographique tel qu'il est formulé.

Mme Le Maire répond qu'effectivement la formulation peut être maladroite et qu'il est envisageable de demander au cabinet de reformuler le dit paragraphe.

M. GRAFF Jacques émet l'idée d'intégrer dans le PADD le développement d'une piste cyclable sur l'ancienne ligne de chemin de fer.

Mme Le Maire Répond que ce projet est effectivement à soutenir mais qu'il s'agit d'une compétence qui n'appartient pas à la commune et qu'il n'est donc pas nécessaire d'en faire référence dans le PADD.

Mme MARME Odile émet l'idée de mettre en avant dans le PADD l'énergie par le bois.  
Mme Le Maire ainsi que l'ensemble du conseil municipal approuve cette proposition.

M. LE TUMELIN Serge s'interroge sur l'intérêt de faire référence à la redevance incitative qui est envisagée pour la gestion des ordures ménagères.

Mme Le Maire répond qu'il n'est pas nécessaire de faire référence de cette redevance dans le PADD .

**Conformément à l'article L 123-18 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD. Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.**

**Cette délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du conseil.**

Pour copie certifiée conforme,  
Le Maire, Anne SOREL



**COMMUNE DE LA CHAPELLE NEUVE**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil douze, le vendredi 26 octobre à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil municipal de la Commune de LA CHAPELLE NEUVE, proclamés par le bureau électoral à la suite des opérations des 9 et 16 mars 2008, dûment convoqués, se sont réunis dans la salle du Conseil de la Mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Maire, conformément à l'article L 2122-88 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient présents :** M.M. les Conseillers Municipaux : M. ALLAIN Daniel, M. DANIEL Dominique, M. GUILLEMETTE Ludovic, Mme JOSSE Anne-Marie, M. LE LEUCH Michel, Mlle MARME Odile, Mme PEDRONNO Nathalie, M. TREGOUET Michel, Mme WILLIS Béatrice.

**Secrétaire de séance :** Mlle MARME Odile.

**Excusé(s) :** Mme GUEGAN Nadine, M. GUILLERMIC Anthony, M. GRAFF Jacques.

**Absent(s) :** Mlle GUIHEUX Catherine, M. GUILLEMET David, Mlle LE MERO Nadia.

Date de la convocation : 19 octobre 2012.

\*\*\*\*\*

**DELIBERATION N° 261012-4 : PLAN LOCAL D'URBANISME : DEBAT SUR LE PADD – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE-**

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 26 février 2010, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que l'article L 123-1 dispose que les PLU « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ».

Ce document répond à plusieurs objectifs :

- il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. Il ne s'agit plus d'un document juridique opposable aux tiers depuis la loi URBANISME ET HABITAT du 2 juillet 2003.
- il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements.

Les orientations du PADD doivent être soumises en débat en conseil municipal.

L'article L 123-9 du code de l'urbanisme dispose « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (...) au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU ».

En conséquence, il est proposé au conseil municipal de débattre de ces orientations générales ainsi que des objectifs poursuivis par l'élaboration.

**Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert.**

**Conformément à l'article L 123-8 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD. Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.**

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;**

**Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 modifiant le Code de l'Urbanisme ;**

**Vu la loi portant engagement national pour la protection de l'environnement n°2010-788 du 12 juillet 2010 modifiant le code de l'urbanisme.**

**Vu le Code de l'Urbanisme ;**

**Vu la délibération en date du 26 février 2010 du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration du PLU ;**

**Considérant la procédure de concertation mise en place tout au long de la procédure d'élaboration du PLU ;**

**Considérant le Projet d'Aménagement et Développement Durable présenté au débat ;**

Considérant que le Conseil Municipal est appelé à débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable sans vote;

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;

Cette délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du conseil.

Pour copie certifiée conforme,  
Le Maire, Michel TREGOUËT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

056-215600396-20121026-261012-4-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/10/2012  
Publication : 30/10/2012

LE MAIRE, Michel TREGOUËT

COMMUNE DE LA CHAPELLE NEUVE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix, le vendredi 26 février à vingt heures trente, les membres du Conseil municipal de la Commune de LA CHAPELLE NEUVE, proclamés par le bureau électoral à la suite des opérations des 9 et 16 mars 2008, dûment convoqués, se sont réunis dans la salle du Conseil de la Mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Maire, conformément à l'article L 2122-88 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient présents :** M.M. les Conseillers Municipaux : M. ALLAIN Daniel, M DANIEL Dominique, M. GRAFF Jacques, Mme GUEGAN Nadine, Mlle GUIHEUX Catherine, M. GUILLERMIC Anthony, M. GUILLEMET David, M. GUILLEMETTE Ludovic, Mme JOSSE Anne-Marie, Mlle MARME Odile, Mme PEDRONNO Nathalie, M. TREGOUET Michel.

**Secrétaire de séance :** GUEGAN Nadine

**Absent(s) :** Mlle Nadia LE MERO

**Excusé(s) :** M. LE LEUCH Michel, Mme WILLIS Béatrice

\*\*\*\*\*

**OBJET : PRESCRIPTION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME**

Monsieur le Maire expose au conseil municipal ce qui conduit à engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme conformément à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et de son décret d'application du 27 mars 2001, et à celle du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat, selon les raisons suivantes :

- Mettre en conformité les documents d'urbanisme de la commune avec les règles d'urbanisme en vigueur
- Maitriser l'évolution de la population et de l'urbanisation pour un développement raisonné
- Favoriser le développement économique en cohérence avec les structures intercommunales
- Préserver la qualité architecturale et l'environnement

Il y a donc lieu d'élaborer un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Il convient par ailleurs,

- De préciser les modalités de concertation avec la population conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, elle prendra la forme suivante :

Elle débutera le jour de la parution de la publicité de la présente délibération et se terminera le jour ou le conseil municipal délibérera pour tirer le bilan de la concertation et arrêté le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

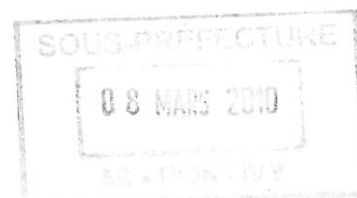
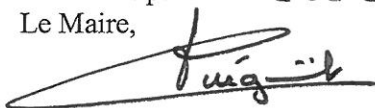
Les informations générales sur la concertation et le Plan Local d'Urbanisme seront communiquées au travers d'articles de presse, d'articles dans le bulletin municipal, ainsi que par la consultation du site internet de la commune.

Les informations générales sur la concertation et le Plan Local d'Urbanisme et les documents référent au Plan Local d'Urbanisme de la commune (porter à la connaissance, diagnostic et projet d'aménagement et de développement durable) seront mis à disposition du public au fur et à mesure de leurs réalisations ; ils seront consultables en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture. Un registre prévu et cet effet permettra de recueillir les observations et suggestions diverses.

Des réunions publiques d'information seront organisées. Les lieux, dates et heures seront fixés ultérieurement et communiqués par voie de presse.

**Certifié exécutoire,**

- transmis en Sous-préfecture
  - affiché ou publié le 19.03.2010
- Le Maire,



- De fixer les modalités d'association et de consultation des différentes personnes publiques et organismes concernés par l'élaboration du plan local d'urbanisme, sous la forme suivante :

Réunions de travail et réunions de validation avec les personnes publiques (P.P.A). La mairie adressera les invitations à ces réunions 15 jours avant la date retenue, ces invitations préciseront l'ordre du jour.

**Le Conseil Municipal :**

VU la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et notamment ses articles L 123-6 à L 123-8,

VU le décret du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme,

ENTENDU l'exposé de M. le Maire,

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal:**

**Décide** d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

**Prend acte** que les études seront effectuées selon le contenu et la procédure des plans locaux d'urbanisme.

**Prend acte** qu'en application de l'article L 123-7 du code de l'urbanisme, à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat seront associés à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

**Décide**, conformément aux dispositions des articles L 123-6, L 123-8 et R 123-16 du code de l'urbanisme, de notifier la présente délibération, au Préfet et aux personnes publiques visées par ces articles pour leur proposer d'être consultées, à leur demande, au cours de l'élaboration du projet.

**Décide** que la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées se fera pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- sous forme de réunions publiques, etc.
- des avis dans la presse locale préciseront les lieux, dates et heures de ces réunions, etc.

**Prend note** qu'en application de l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération donne certaines possibilités de surseoir à statuer sur les projets de constructions ou d'opérations qui pourraient compromettre les changements envisagés par le P.L.U.

**Demande** au Maire de procéder aux formalités prévues aux articles L 123-6 et suivants du code de l'urbanisme

**Demande** l'assistance de la Direction Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture:

- Dans la recherche d'un cabinet d'urbanisme pour la réalisation des études nécessaires et donne tout pouvoir à M. le Maire à cet effet.
- pour assurer la conduite des études et de la procédure.

**Sollicite** de l'Etat conformément au décret n° 83-1122 du 22 décembre 1983 qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du P.L.U.

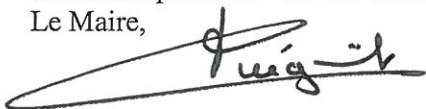
Conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

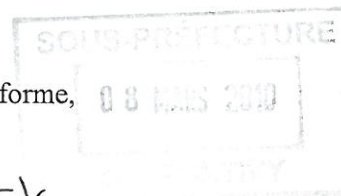
**Pour : 10      Contre : 0      Abstention : 2**

**Certifié exécutoire,**

- transmis en Sous-préfecture
  - affiché ou publié le 19.03.2010
- Le Maire,



Pour copie certifiée conforme,  
Le Maire



## **Comptes-rendus des réunions PPA**



# LA CHAPELLE-NEUVE REVISION DU PLU

## COMPTE-RENDU DE REUNION

### Personnes présentes :

Mairie de La Chapelle-Neuve  
Mme SOREL A. Maire  
M. LE TUMELIN S. Adjoint  
Mme PEDRONNO S. Responsable communale

Personnes publiques associées  
M. FARINA D. DDTM/SUH/UAO  
Mme POHARDY F. SCoT Pays de Pontivy  
M. BOISTAY J. ADS CMC

Bureau d'études  
Mme LE TALOUR C. EOL

Absents excusés :  
M. TOULLEC P. Chambre d'Agriculture du Morbihan

### Objet :

Réunion n°1 : cadrage des études

Date : 16 12 2016

Rédacteur : C. LE TALOUR



### Objet de la réunion : présentation du PADD aux personnes publique associées

Mme LE TALOUR rappelle qu'EOL a en charge la reprise de l'élaboration du PLU, dont le travail est déjà bien avancé.

Il est nécessaire de reprendre le PADD, notamment parce qu'il n'affiche pas d'objectif de réduction de la consommation foncière.

#### **1. Présentation des dynamiques territoriales**

Mme LE TALOUR présente les dynamiques territoriales sur lesquelles se basent les objectifs de développement affichés au PLU.

La question de la mise à jour de l'arrêté préfectoral de protection des périmètres de captage d'eau potable est abordée.

Mme LE TALOUR indique que la mairie porte un projet de logements adaptés aux personnes âgées qui se situerait dans la zone sensible (emprise au sol limitée à 6% de la surface du terrain d'assiette du projet).

Suite à la réunion, M. FARINA s'est renseigné, il semble compliqué de modifier l'arrêté préfectoral. Il lui paraît plus simple d'envisager une autre localisation pour ce projet.

Le point reste à creuser, la mairie a contacté Eau du Morbihan pour avoir de plus amples informations.

#### **2. Présentation des enjeux du territoire**

Mme LE TALOUR présente les objectifs démographiques et foncier qui seront inscrits au PADD du PLU.

Avec une croissance démographique estimée à +0,8% par an et une cinquantaine de logements à produire, le projet reste compatible avec les dispositions du SCoT. Principe validé par Mme POHARDY.

En matière de foncier, Mme LE TALOUR présente la méthode utilisée pour évaluer les besoins fonciers du PLU.

Mme le Maire s'interroge sur la possibilité de mobiliser le foncier sur les secteurs 6 et 7 identifiés sur les illustrations. Mme LE TALOUR explique que le projet de PLU tel qu'il est bâti aujourd'hui classe ces terrains en Na, mais que ce classement doit répondre à un projet, un enjeu. A priori ces secteurs correspondent à des fonds de jardins qui ne présentent pas d'intérêt écologique ou paysager particulier. Si la commune fait le choix de rendre ces terrains inconstructibles, il faudra qu'elle puisse le justifier.

Ce point sera à trancher lors des réunions de travail sur le règlement.

Concernant les éléments présentés sur le cœur d'îlot, Mme POHARDY remarque que les calculs du tableau des logements réalisables sont erronés. Ils sont corrigés dans la version annexée au présent compte-rendu.

M. FARINA indique que le projet de STECAL à Porh-Moro lui semble juridiquement très fragile, d'autant plus que les besoins fonciers liés au développement du territoire peuvent s'inscrire uniquement dans le bourg.

M. BOISTAY s'interroge sur le fait que les terrains appartenant à la commune situés en continuité sud-ouest de l'enveloppe agglomérée du bourg ne soient pas prévus comme zones d'extension de l'urbanisation, alors même qu'il existe déjà un projet sur ce secteur (9 lots) et que la commune est propriétaire.

Mme LE TALOUR indique qu'elle n'a pas été informée de ce cas.

Suite à la réunion, M. FARINA confirme que la DDTM ne donnera pas un avis favorable au STECAL de Porh-Moro.

Il est donc décidé de supprimer cette possibilité et de prendre en compte le projet situé au sud-ouest du bourg.

### **3. Présentation du PADD**

Axe 1 : Préserver la qualité du cadre de vie

Orientation 2 : Mme POHARDY propose de préciser dans le PADD que le recours aux dispositifs de production d'énergie solaire est autorisé sur les toitures. Le SCoT interdit le photovoltaïque au sol (sauf dans certains cas).

Axe 2 : Préserver l'attractivité et accompagner le développement du territoire

Orientation 1 : Suite aux décisions prises sur le cas de Porh-Moro il est nécessaire de supprimer la référence à ce secteur dans le PADD.

M. FARINA propose de supprimer la mention relative au décalage entre le nombre de logements attendus et les possibilités données par le PLU. Au document d'urbanisme de trouver le juste équilibre.

Axe 3 : Préserver le patrimoine naturel

Orientation 1 : Suite aux décisions prises sur le cas de Porh-Moro il est nécessaire de supprimer la référence au STECAL dans le PADD.

Orientation 3 : les informations sur le périmètre de captage d'eau potable n'étant pas confirmée, il est plus prudent de faire référence à cette protection de manière plus générale.

### **4. Suite de la procédure**

Le PADD pourrait être débattu fin juin, au moins deux mois avant l'arrêt du projet.

Mme le Maire propose la date du 22 juin, à confirmer par EOL.

# LA CHAPELLE-NEUVE REVISION DU PLU

## COMPTE-RENDU DE REUNION

### Personnes présentes :

Mairie de La Chapelle-Neuve

Mme SOREL A. Maire

Mme LANZ B. Conseillère municipale

M. LETUMELIN S. Adjoint

PPA

M. BOISTAY J. ADS CMC

M. FARINA Didier DDTM

M. CLAIR J.L. DDTM Lorient

Mme POHARDY F. SCOT Pays de Lorient

Mme LE LURON A. SAGE Blavet

M. TOULLEC P. Chambre Agriculture

Bureau d'études

Mme LE TALOUR C.

Mme ROBERT M.

### Objet :

Réunion n°7 : validation avant  
arrêt

Date : 23 11 2018

Rédacteur : C. LE TALOUR



### Objet de la réunion : validation avant arrêt du PLU

Mme Le Talour rappelle que le PLU de la commune de la Chapelle Neuve est en cours d'élaboration depuis une dizaine d'année. Le cabinet EOL, qui a repris les études en janvier 2018, présente lors de la présente réunion les dispositions réglementaires mises en œuvre dans le PLU pour atteindre les objectifs fixés par le PADD.

#### **1. Scénario de développement**

Mme Le Talour rappelle que la croissance démographique est de 1,8% actuellement et devrait ralentir à 0,8% dans les années à venir. Le PLU est calibré pour permettre la maîtrise du développement démographique de la commune.

Mme POHARDY souhaiterait que figure au rapport le nombre d'habitants par hectare sur la dernière décennie pour le comparer au nombre de personne par hectare au PLU.

#### **2. Règlement écrit de l'habitat**

- Mme Pohardy signale que le nombre de logements réalisables par le PLU est plus important que l'objectif affiché au PADD et risque de ne pas être compatible avec le SCOT. Mme Le Talour explique qu'au vu de la dureté foncière de certaines parcelles, il n'est pas assuré que la totalité des logements envisagés par le PLU se réalisent, notamment dans le cœur d'ilot. Elle explique que la dureté foncière des terrains a été analysée et prise en compte et que de plus, les OAP prévoient un phasage des opérations, dont certaines ne pourront se faire qu'à moyen-long terme.

M. Clair propose de découper les OAP du cœur d'ilot en secteurs et de procéder aux aménagements par échéancier. Il est décidé de procéder de la sorte, de découper en deux la grande parcelle du cœur d'ilot et de contraindre l'aménagement d'un de ces secteurs à moyen/long terme. Cela permet de mieux justifier le delta entre l'objectif de production de logement et le nombre de logements réalisables au PLU.

M. Clair rappelle que dans les cas de dureté foncière forte, il est possible d'utiliser des outils

de maîtrise foncière complémentaires au document d'urbanisme. Dans le cas présent, il indique qu'une déclaration d'utilité publique (DUP) peut être envisagée, elle donne à la commune un droit d'expropriation. Mme SOREL explique que la commune n'est pas particulièrement favorable à mettre en œuvre ce type d'outils et qu'elle ne souhaite pas forcément acquérir ces terrains.

- Mme Le Talour explique qu'une partie de la Rue Principale est incluse dans le périmètre de captage d'eau potable de Kerjosse, dans une zone dans laquelle l'emprise au sol des constructions est particulièrement limitée (6% du terrain d'assiette du projet). Mme Sorel indique qu'après vérification, il est possible de réaliser sur le terrain que la commune souhaite acheter une construction PMR de 80 m².

- M. Clair précise que les extensions aux habitations existantes dans les zones A et N ne peuvent dépasser 30 % de l'emprise au sol existante. M. Toullec explique que la révision de la charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan tend à conforter les propositions données par le PLU de La Chapelle-Neuve.

- Mme Le Talour explique qu'aucun STECAL n'est prévu sur la commune par le PLU.

### **3. Règlement écrit des activités primaires**

M. Toullec remarque que l'article 2.1 des zones A interdit les champs photovoltaïques au sol, alors que l'article 2.2 autorise les équipements publics d'intérêt collectif. Il propose de supprimer cette autorisation, pour garantir la préservation des terres agricoles. M. Boistay indique que les trackers tendent à se développer. M. Toullec explique que ces derniers doivent être implantés sur des pieds (ce qui génère peu d'emprise au sol) et qu'ils doivent être proportionnels aux besoins de l'exploitation. S'ils répondent à ces conditions, le PLU ne peut s'y opposer.

### **4. Règlement écrit du patrimoine naturel**

Mme Le Luron signale différents éléments en matière d'outils mis en œuvre pour préserver le patrimoine naturel :

- Les zones Azh et Nzh dédiées à la préservation des zones humides comportent des erreurs et des manques. Elle invite le cabinet EOL à se rapprocher du chargé de mission du SAGE qui suit les inventaires de zone humides, pour que l'inventaire figurant au PLU corresponde aux relevés effectués sur le terrain. Elle remarque par ailleurs que les zones humides remarquables ne figurent pas sur les plans, alors que c'est demandé par le SAGE.
- Elle indique par ailleurs que les règles données par ces zonages ne sont pas tout à fait compatibles avec les dispositions du SAGE. Elle invite le cabinet EOL à reprendre la réglementation proposée par le SAGE.
- Elle indique également la présence de la Mulette perlière (espèce protégée et profitant du programme 'LIFE') dans la Vallée du Tellené. Afin de préserver les habitats de cette espèce, elle suggère à la commune de classer EBC la ripisylve de cette vallée.

## **Avis des personnes publiques associées**





La Chapelle Neuve, le 15 mars 2019

Monsieur Le Maire de PLUMELIN  
6 Bis Rue de La Mairie

56500 PLUMELIN

Courriel : [mairie.la.chapelle.neuve@wanadoo.fr](mailto:mairie.la.chapelle.neuve@wanadoo.fr)

**Objet : Avis PLU La Chapelle Neuve**

Monsieur Le Maire,

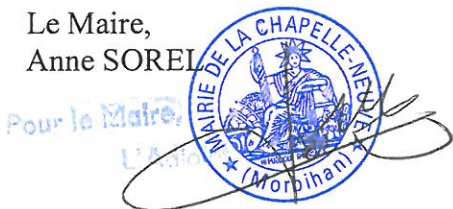
J'ai l'honneur de vous informer que le conseil municipal de La Chapelle Neuve par délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2019 a arrêté le projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme, dont vous trouverez ci-joint un exemplaire.

Aux termes de l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, vous disposez de **trois mois** à compter de la présente transmission pour formuler votre avis sous forme d'une délibération du conseil municipal, lequel sera réputé favorable à défaut de réponse à l'expiration de ce délai.

Pourriez-vous me retourner le dossier après examen, afin d'éviter tout risque de confusion ultérieure avec le dossier définitif qui sera approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,  
Anne SOREL



MAIRIE DE PLUMELIN  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 AVRIL 2019



Délibération 2019-25

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-trois avril à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal de PLUMELIN, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de PLUMELIN sous la présidence de Monsieur GUEGAN Pierre, Maire.

Etaient présents : Monsieur GUEGAN Pierre, Monsieur ADRIAN Daniel, Monsieur LE NET Serge, Madame LE GAL Martine, Monsieur BOURGES André, Monsieur LORIC Roland, Monsieur BERNARD Didier, Madame LE BOULER Isabelle, Monsieur LORGEUX Éric, Monsieur BERNARD Anthony, Monsieur LE BOULAIRE Nicolas.

Etaient absents excusés : Madame CONAN Patricia, Madame MARECHAL Corinne, Monsieur LE SOLLIEC Patrick, Monsieur ROSELIER Frédéric, Madame LE BOULER Sabrina,

Etaient absents : Madame LE RAY Béatrice, Madame LIDURIN Christelle, Madame BERTHELOT Céline, Madame LE PALLEC Noëllie, Madame LE GALLIARD Marie.

Secrétaire : Monsieur BERNARD Anthony

\*\*\*\*\*

**AVIS SUR LE PROJET - PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CHAPELLE NEUVE**

Monsieur Le Maire expose que la commune de la CHAPELLE-NEUVE, par délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2019, a arrêté le projet d'élaboration de son PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Considérant que la commune de la CHAPELLE-NEUVE a transmis sur format CD son projet de PLU en mairie de PLUMELIN ;

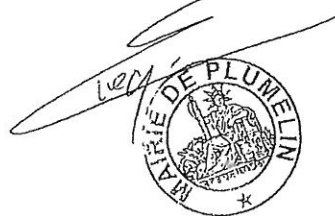
Considérant que les conseillers municipaux ont été invités à venir consulter le document en mairie, préalablement à la séance,

Monsieur le Maire soumet le projet à l'avis de l'assemblée délibérante.

Le conseil municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, émet un avis favorable au projet de PLU de LA CHAPELLE NEUVE.



Pour extrait certifié conforme  
Monsieur le Maire  
Pierre GUEGAN





DIRECTION DES ROUTES ET DE  
L'AMÉNAGEMENT

Vannes, le

17 JUIN 2019

**Madame Anne SOREL**  
**Maire de LA CHAPELLE NEUVE**  
**14, Rue Principale**  
**56500 LA CHAPELLE NEUVE**

Dossier suivi par : PPUD  
M. Simon CHEVILLARD – tél. 02 97  
Mail : [simon.chevillard@morbihan.fr](mailto:simon.chevillard@morbihan.fr)

**Objet : Elaboration du P.L.U.**  
**Réf.SC/SS**

Madame Le Maire,

Par courrier en date du 15 mars 2019, vous m'avez transmis le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de votre commune pour avis et je vous en remercie.

Je vous informe que l'élaboration de votre PLU n'appelle aucune observation ni remarque particulière de la part du Conseil départemental.

Je vous prie de croire, Madame Le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil départemental



François GOULARD



un syndicat  
au service  
des territoires

Vannes, le

14 JUIN 2019

**Morbihan énergies**

27 rue de Luscanen  
CS 32610  
56010 VANNES CEDEX

[morbihan-energies.fr](http://morbihan-energies.fr)

Tél : 02 97 62 07 50  
Fax : 02 97 63 68 14  
[contact@morbihan-energies.fr](mailto:contact@morbihan-energies.fr)

• Certifié ISO 50001 - Management de l'énergie •

Madame Anne SOREL  
Maire  
Mairie  
14 rue Principale  
56 500 LA CHAPELLE NEUVE

Dossier suivi par :  
Mme Claire HERISSET-LEFORT  
02 56 89 82 24  
[claire.herisset@morbihan-energies.fr](mailto:claire.herisset@morbihan-energies.fr)

Objet : avis de Morbihan énergies sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de La Chapelle Neuve

Madame le Maire,

Par courrier du 22 mars dernier, vous nous avez transmis, pour examen, le projet arrêté du PLU de La Chapelle Neuve et nous vous en remercions.

Notre analyse s'est concentrée sur les thématiques relevant des compétences du syndicat.

Cette analyse n'appelle pas de remarque particulière de la part du syndicat.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président de Morbihan énergies

  
Jo BROHAN



MADAME ANNE SOREL  
MAIRIE  
14, RUE PRINCIPALE  
56500 MOREAC

PONTIVY, le 17 mai 2019

Madame le Maire,

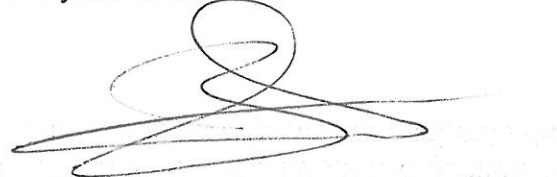
Conformément au code de l'urbanisme, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan sur le projet d'élaboration de votre plan local d'urbanisme arrêté par votre conseil municipal du 1<sup>er</sup> mars dernier.

A travers ce document, vous souhaitez préserver le caractère rural de votre commune ainsi que les activités économiques positionnées dans votre centre-bourg. La Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan ne voit aucune objection à votre projet sinon qu'il ne lui semble pas opportun d'imposer une norme minimale de stationnement pour le commerce.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

La Présidente de la Délégation  
de PONTIVY

Maryline BENABES







CAMORS, le 14 mai 2019

Monsieur Jean- Michel GUEDO  
Maire - Adjoint de CAMORS  
Délégué à l'Urbanisme et au Budget  
A

Madame Anne SOREL, Maire  
14, rue principale  
56500 LA CHAPELLE NEUVE

Objet : Plan local d'urbanisme.

Réf : JMG / PLC / 2019-1405.

Madame Le Maire,

L'exemplaire de votre plan local d'urbanisme arrêté a retenu toute mon attention.  
Je note que vous avez affiché des objectifs réalistes en terme de logement et d'habitants.  
Parmi les dispositions, je remarque aussi que :

- ↳ Vous favorisez les changements de destination en campagne (Aa et Na)
- ↳ Vous partez sur des densités raisonnables dans les OAP
- ↳ Vous préservez le patrimoine.

Je tiens à vous dire que ce sont des choix que j'apprécie

Dans votre règlement écrit, vous ne mentionnez pas les « claustras » en bois ou matériau composite. Par expérience, les demandes et réalisations vont souvent dans ce sens.

Au niveau de la page 7 de votre rapport de présentation, vous ne précisez pas que votre commune est frontalière de CAMORS. J'en suis désolé. Page 40, je pense que vous avez voulu dire que « le guyardon » est un ruisseau du sud de la commune.

En vous souhaitant une complète réussite pour ce qui parait la fin de vos efforts, l'approbation, je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.



L'Adjoint délégué,

Jean – Michel GUEDO





Parc  
naturel  
régional  
du Golfe  
du Morbihan  
Park ar Mor Bihan



Vannes, le 5 avril 2019

PLU

Une autre vie s'invente ici

Madame le Maire  
Mairie de La Chapelle Neuve  
14 rue Principale  
56500 LA CHAPELLE NEUVE

Dossier suivi par : Annaëlle Mézac  
Tel : 02 97 62 75 21  
Courriel : annaëlle.mezac@golfe-morbihan.fr  
Objet : Avis PLU La Chapelle Neuve  
Ref : 2019-082

Ambon  
Arradon  
Arzon  
Auray  
Baden  
Crac'h  
Damgan  
Elven  
Ile d'Arz  
Lauzach  
Le Bono  
Le Hézo  
Le Tour-du-Parc  
Locmariaquer  
Meucon  
Monterblanc  
Plescop  
Ploeren  
Plougoumelen  
Pluneret  
Saint-Armel  
Saint-Avé  
Sainte-Anne-d'Auray  
Saint-Gildas-de-Rhuys  
Saint-Nolff  
Saint-Philibert  
Sarzeau  
Séné  
Sulniac  
Surzur  
Theix-Noyalo  
Treffiéan  
Vannes

Madame le Maire,

Vous avez sollicité l'avis du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan sur le projet de PLU de votre commune. Le territoire d'intervention du Parc n'étant pas immédiatement limitrophe avec la commune de La Chapelle Neuve, nous n'émettrons pas d'avis sur votre projet de PLU arrêté.

Je vous prie de recevoir, Madame le Maire, mes respectueuses salutations.

Le Président

David Lappartient





Madame la maire  
14 rue Principale  
56500 LA CHAPELLE NEUVE

Objet : Projet de PLU  
Dossier suivi par :  
Pierre TOULLEC  
02 97 46 32 03

Vannes, le 28 juin 2019

Madame la maire,

Nous avons bien reçu le 4 avril 2019, conformément aux termes des articles R112-3 et L153-16 du code de l'Urbanisme, le dossier de projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 1<sup>er</sup> mars 2019.

Nous notons que le PLU se fixe comme objectif de protéger l'outil agricole.

Le projet de PLU nous amène à formuler les remarques suivantes concernant :

❖ **Activité et espace agricole :**

- Le plan de zonage prévoit bien une zone A sur les espaces agricoles effectifs ou potentiels ainsi que sur les sites des exploitations agricoles en place.
- Le règlement littéral de la zone A est à faire évoluer afin de respecter l'article L151.13 II du code de l'urbanisme. Nous vous demandons ainsi de modifier le règlement littéral afin de permettre les équipements d'intérêt collectif en zone agricole à l'exception des champs photovoltaïques au sol.

❖ **Consommation de l'espace et équilibre du territoire :**

La prévision de consommation d'espace à vocation habitat et équipement est de 4,3ha.

La consommation de foncier de la dernière décennie est d'environ 10,4ha pour l'habitat, les activités et les équipements.

Le bilan est bien celui d'une réduction de la consommation foncière.

❖ **Gestion économe de l'espace :**

Pour l'habitat :

Le projet de PLU prévoit une évolution de population de 0,8%/an. Il s'accompagne de la réalisation de 54 logements à échéance 2030, soit environ 5 logements par an.

La réalisation de 54 logements est prévue en renouvellement urbain ou en densification (20/33 logements), en réhabilitation de logements vacants (0/54) ou en changement de destination (10/30 identifiés).

.../...

Adresse de correspondance :  
Av. Général Bognis Desbordes  
CS 62398  
56009 Vannes Cedex

02 97 46 22 00  
chambres-agriculture-bretagne.fr

Le besoin complémentaire de logements est prévu sur une extension urbaine de 0,6ha.

Si le projet vise à réduire les espaces de rétention foncière au sein du bourg, il comporte tout de même encore une proportion importante de sous-utilisation de son potentiel. Cela se retrouve au travers des changements de destination prévus, de la densification trop faible et enfin par un phénomène d'augmentation des logements vacants au-delà de 11 % non exploré. Au final, le potentiel est bien plus important que celui annoncé.

L'extension d'urbanisation prévue au Nord-Ouest du bourg aurait peut-être pu s'envisager au Sud-Ouest du bourg, au Sud de la zone en cours d'aménagement. Les raisons de ce choix auraient pu, selon nous, être explicitées.

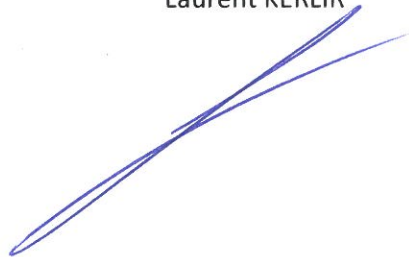
Le projet ne prévoit pas de zone d'activité ni de Stecal.

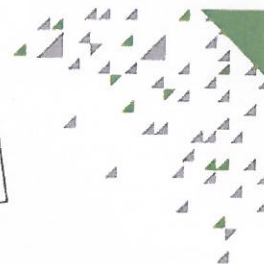
Au final, le projet de PLU annonce et table sur une mobilisation de son cœur de bourg et minore d'autres sources de production de logements. Le projet repose aussi sur une véritable protection du secteur d'activité agricole de la commune.

Dans ce contexte, j'émetts un avis favorable au projet de PLU.

Veuillez agréer, Madame la maire, mes sincères salutations.

Le Président,  
Laurent KERLIR





Madame la maire  
14 rue Principale  
56500 LA CHAPELLE NEUVE

Objet : Projet de PLU  
Dossier suivi par :  
Pierre TOULLEC  
02 97 46 32 03

Vannes, le 28 juin 2019

Madame la maire,

Nous avons bien reçu le 4 avril 2019, conformément aux termes des articles R112-3 et L153-16 du code de l'Urbanisme, le dossier de projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 1<sup>er</sup> mars 2019.

Nous notons que le PLU se fixe comme objectif de protéger l'outil agricole.

Le projet de PLU nous amène à formuler les remarques suivantes concernant :

❖ **Activité et espace agricole :**

- Le plan de zonage prévoit bien une zone A sur les espaces agricoles effectifs ou potentiels ainsi que sur les sites des exploitations agricoles en place.
- Le règlement littéral de la zone A est à faire évoluer afin de respecter l'article L151.13 II du code de l'urbanisme. Nous vous demandons ainsi de modifier le règlement littéral afin de permettre les équipements d'intérêt collectif en zone agricole à l'exception des champs photovoltaïques au sol.

❖ **Consommation de l'espace et équilibre du territoire :**

La prévision de consommation d'espace à vocation habitat et équipement est de 4,3ha.

La consommation de foncier de la dernière décennie est d'environ 10,4ha pour l'habitat, les activités et les équipements.

Le bilan est bien celui d'une réduction de la consommation foncière.

❖ **Gestion économe de l'espace :**

Pour l'habitat :

Le projet de PLU prévoit une évolution de population de 0,8%/an. Il s'accompagne de la réalisation de 54 logements à échéance 2030, soit environ 5 logements par an.

La réalisation de 54 logements est prévue en renouvellement urbain ou en densification (20/33 logements), en réhabilitation de logements vacants (0/54) ou en changement de destination (10/30 identifiés).

.../...

Adresse de correspondance :  
Av. Général Borgnis Desbordes  
CS 62398  
56009 Vannes Cedex

02 97 46 22 00  
chambres-agriculture-bretagne.fr

Etablissement public  
Siret 185 600 012 00024  
APE 9411Z



Le besoin complémentaire de logements est prévu sur une extension urbaine de 0,6ha.

Si le projet vise à réduire les espaces de rétention foncière au sein du bourg, il comporte tout de même encore une proportion importante de sous-utilisation de son potentiel. Cela se retrouve au travers des changements de destination prévus, de la densification trop faible et enfin par un phénomène d'augmentation des logements vacants au-delà de 11 % non exploré. Au final, le potentiel est bien plus important que celui annoncé.

L'extension d'urbanisation prévue au Nord-Ouest du bourg aurait peut-être pu s'envisager au Sud-Ouest du bourg, au Sud de la zone en cours d'aménagement. Les raisons de ce choix auraient pu, selon nous, être explicitées.

Le projet ne prévoit pas de zone d'activité ni de Stecal.

Au final, le projet de PLU annonce et table sur une mobilisation de son cœur de bourg et minore d'autres sources de production de logements. Le projet repose aussi sur une véritable protection du secteur d'activité agricole de la commune.

Dans ce contexte, j'émet un avis favorable au projet de PLU.

Veuillez agréer, Madame la maire, mes sincères salutations.

Le Président,  
Laurent KERLIR







Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Service Urbanisme et Habitat  
Unité urbanisme Aménagement Ouest

Affaire suivie par : Jean-Luc CLAIR  
Tél. : 02 97 64 85 80  
Mél : jean-luc.clair@morbihan.gouv.fr

Vannes, le - 3 JUIL. 2019

Le préfet du Morbihan

à

Madame le maire  
Mairie  
14 rue Principale  
56500 LA CHAPELLE-NEUVE

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de La Chapelle-Neuve

Réf : SUH/UAO/DF

PJ : Arrêté aéronautique du 25 juillet 1990

)  
;

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de PLU de votre commune arrêté par délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> mars 2019, reçu dans mes services le 5 avril 2019.

Ce projet appelle de ma part les observations suivantes :

**I - Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document**

*Ces observations doivent vous conduire à modifier le document, après réception du rapport du commissaire enquêteur et avant son approbation afin de respecter la réglementation en vigueur.*

**A - L'urbanisation et la prise en compte de la consommation des espaces agricoles**

**Zone 1 AU et programmation**

Le projet de PLU prévoit la création d'une zone d'habitat (1 AU) en limite immédiate des zones U existantes. La nécessité de cette zone devra être mieux argumentée et programmée au sein du PLU notamment au regard des zones U mobilisables et des changements potentiels de destination identifiés.

Le rapport de présentation laisse apparaître, en compatibilité avec le SCoT, un accroissement de la population évalué à 100 habitants à l'horizon 2030 et 54 logements supplémentaires pour répondre aux besoins en logements générés par cette évolution démographique.

Or, pour satisfaire ces besoins, 11 secteurs situés dans l'enveloppe urbaine sont identifiés pour un total de 66 logements possibles ; 30 changements potentiels de destinations sont identifiés en zone A et N et 8 constructions sont identifiées comme nécessaires en extension d'urbanisation.

Il apparaît, d'une part, que ces 106 logements potentiels ainsi identifiés correspondent au double des besoins évalués sur la durée du PLU et d'autre part, page 116 du rapport de présentation, que la zone 1 AU serait mobilisable après la création de seulement 4 logements dans le secteur N°5.

Afin de respecter les dispositions de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit notamment analyser la capacité de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. C'est pour cette raison et au regard des nombreux secteurs mobilisables en zone U, que le secteur 1AU n'est pas nécessaire pour répondre aux besoins en logements à l'échéance de 10 ans et serait donc à classer en 2 AU, eu égard aux dispositions de la loi ELAN qui a renforcé la lutte contre l'étalement urbain et a favorisé le renouvellement urbain (article L 101-2 du CU et L 151-7 du CU).

## **B - Protection des milieux naturels**

### Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

L'OAP thématiques « qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale » propose une palette d'espèces arbustives pour l'environnement des futures constructions.

L'OAP devra être complétée par les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 1er avril 2019 qui interdit les ambrosies et la berce du Caucase dans le cadre de la lutte contre les espèces invasives et allergènes.

## **II - Observations concernant la cohérence du document**

Ces observations vous permettront de compléter la justification et l'argumentaire relatifs aux orientations qui fondent le projet de territoire communal.

### **A - Protection des milieux naturels et agricole**

#### Règlement écrit

Deux paragraphes successifs traitent, de manières redondantes mais non identiques dans leurs formes, des conditions de réalisation des annexes à la fois en zone Aa, page 56, et en zone NA, pages 64 et 65. Il convient de corriger ces anomalies.

### **B - Logement social**

Bien que la commune ne soit pas soumise à obligation de production de logements sociaux, le PADD et le rapport de présentation expriment la volonté de la commune d'en réaliser. Dans un souci de cohérence, le règlement et les OAP devraient être complétés pour en garantir l'opérationnalité.

### **C - Prise en compte des risques**

#### Servitude aéronautique T7

Dans le tableau des servitudes, en annexe du PLU, les références législative et réglementaire en vigueur concernant la servitude T7, ne sont pas suffisantes. Il faut y adjoindre l'arrêté et la circulaire du 25 juillet 1990. Vous trouverez ces documents en pièces jointes.

## D - Autres observations

### La numérisation des documents d'urbanisme

L'ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, fixe les modalités de la numérisation obligatoire au format CNIG et précise que les collectivités locales sont tenues de mettre en ligne leurs documents d'urbanisme après révision ou élaboration. Le Géoportail de l'urbanisme, sur lequel les publications seront obligatoires au 1<sup>er</sup> janvier 2020, permet dès à présent cette mise en ligne.

## CONCLUSION

J'émet un **avis favorable** au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations énoncées au I du présent avis avant approbation.

Par ailleurs, je vous invite à analyser les éléments présentés au II qui permettront, si vous les retenez, de compléter ou justifier les éléments de votre projet.

Le projet de PLU, accompagné du présent avis, pourra être soumis à enquête publique selon la procédure adéquate.

Le préfet

Pour le préfet, par délégation  
Le Secrétaire Général

Guillaume QUENET



**MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,  
DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DE LA MER**

**Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones prévues de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation**

NOR : EQUA9000176A

Le ministre de la défense, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, le ministre des départements et territoires d'outre-mer, porte-parole du Gouvernement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article R. 421-38-13 ;  
Vu le code de l'aviation civile, et notamment ses articles R. 241-1 à R. 241-3, R. 244-1 et D. 244-1 ;

Vu l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques ;

Vu l'avis de la commission centrale des servitudes aéronautiques en date du 14 décembre 1988,

**Arrêtent :**

**Art. 1<sup>er</sup>.** - Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones prévues de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent :

a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau ;

b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500 000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques dont l'établissement est soumis à celles de la loi du 15 juin 1906 et des textes qui l'ont modifiés ainsi qu'à celles de l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques.

**Art. 2.** - Pour l'application du troisième alinéa de l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile, ne peuvent être soumises à un ballage diurne et nocturne, ou à un ballage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

- a) 80 mètres, en dehors des agglomérations ;
- b) 130 mètres, dans les agglomérations ;

c) 50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :

- les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
- les zones montagneuses ;
- les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles nuisibles (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de ballage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Le ballage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

**Art. 3.** - L'arrêté du 31 juillet 1983 définissant les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones prévues de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées est abrogé.

**Art. 4.** - Les dispositions du présent arrêté sont applicables dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte, sous réserve des dispositions applicables à chaque territoire en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

**Art. 5.** - Le directeur général de l'aviation civile, les chefs d'état-major de l'armée de terre, de la marine et de l'armée de l'air, le directeur de l'architecture et de l'urbanisme, le directeur général des collectivités locales, le directeur de la sécurité civile et le directeur des affaires économiques, sociales et culturelles de l'outre-mer sont

chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 25 juillet 1990.

*Le ministre de l'équipement, du logement,  
des transports et de la mer,*

*Pour le ministre et par délégation :*

*Le directeur du cabinet,  
J.-C. SPINETTA*

*Le ministre de la défense,*

*Pour le ministre et par délégation :*

*Le directeur du cabinet civil et militaire,  
D. MANDELERN*

*Le ministre de l'intérieur,*

*Pour le ministre et par délégation :*

*Le directeur du cabinet,  
C. VIGOUROUX*

*Le ministre des départements et territoires d'outre-mer,  
porte-parole du Gouvernement,*

*Pour le ministre et par délégation :*

*Le directeur des affaires économiques,  
sociales et culturelles de l'outre-mer,  
G. BELORBY*

*Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,*

*Pour le ministre et par délégation :*

*Le directeur du cabinet,  
D. CADOUX*

**Arrêté du 15 novembre 1990 autorisant Aéroports de Paris à prendre une participation dans le capital d'une société**

NOR : EQUA900072A

Par arrêté du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer et du ministre délégué au budget en date du 15 novembre 1990, Aéroports de Paris est autorisé à prendre une participation au capital de la société A.D.P. Management. La participation d'Aéroports de Paris est fixée à 680 000 F correspondant à 34 p. 100 du capital de la société A.D.P. Management.

**Circulaire du 25 juillet 1990 relative à l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'installations situées à l'extérieur des zones prévues de servitudes aéronautiques de dégagement**

NOR : EQUA9000176C

Paris, le 25 juillet 1990.

*Le ministre de la défense, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, le ministre des départements et territoires d'outre-mer, porte-parole du Gouvernement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur, à MM. les préfets de région, les délégués du Gouvernement dans les territoires d'outre-mer, les préfets (directions départementales de l'équipement), les directeurs régionaux de l'équipement, les directeurs régionaux et chefs de service d'Etat de l'aviation civile, le directeur général d'Aéroports de Paris, les directeurs des travaux publics des départements et territoires d'outre-mer, les directeurs des aéroports principaux, les directeurs et chefs de service des travaux maritimes, le chef du service des bases aériennes, le chef du service technique des bases aériennes, les chefs des services spéciaux des bases aériennes, les directeurs des ports autonomes et services maritimes chargés des bases aériennes, le chef du service technique de la navigation aérienne, les chefs d'état-major des armées de terre, air, mer, le commandant de l'ALAT, le chef du service central de l'aéronautique navale, le directeur de la circulation*

## **Rapport et conclusions du commissaire enquêteur**

**DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

**COMMUNE DE LA CHAPELLE-NEUVE**



**PROJET D'ELABORATION  
DE  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Enquête publique du 07 juillet 2020 au 05 août 2020**

**Partie 1/2**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

<b>1</b>	<b>1. PREEMBULE .....</b>	<b>3</b>
1.1	CONCERTATION PREALABLE .....	4
1.2	CADRE JURIDIQUE:.....	4
<b>2</b>	<b>LE PROJET DE PLU PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE: .....</b>	<b>4</b>
	LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....	4
2.1	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE –PADD .....	9
2.2	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	13
	ILLUSTRATION OAP THEMATIQUES.....	14
2.3	LOGEMENTS : .....	15
2.4	LES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION : .....	16
2.5	EMPLACEMENT RESERVE : .....	16
2.6	PROTECTION SITES ARCHEOLOGIQUES : .....	16
2.7	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE : .....	16
2.8	PROTECTIONS DES CAPTAGES D'EAU POTABLE : .....	16
2.9	LES ANNEXES SANITAIRES : .....	17
2.9.1	Assainissement collectif des eaux usées.....	17
2.9.2	Assainissement non collectif.....	17
2.9.3	Assainissement des eaux pluviales .....	18
2.10	LES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT : .....	18
2.10.1	Le règlement graphique : .....	18
2.10.2	Le règlement écrit : .....	18
<b>3.</b>	<b>LA COMPOSITION DU DOSSIER .....</b>	<b>19</b>
<b>3</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L' ENQUETE.....</b>	<b>20</b>
3.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR .....	20
3.2	PHASE PREALABLE A L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	20
3.2.1	Réunion avec le maître d'ouvrage .....	20
3.2.2	Publicité de l'enquête .....	20
3.3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE : .....	20
3.3.1	DUREE : .....	20
3.3.2	PERMANENCES : .....	21
3.3.3	AMBIANCE GENERALE LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	21
3.4	PHASE POSTERIEURE A LA PERIODE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	21
3.4.1	Communication du procès-verbal de l'enquête au maître d'ouvrage : .....	21
3.4.2	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	21
3.5	LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES SUR LE PROJET DE PLU .....	21
3.6	AVIS FAVORABLES TACITES.....	22
3.7	AVIS RECUEILLIS ET ANNEXES AU DOSSIER DE REVISION DU PLU : .....	22
<b>4</b>	<b>EXAMEN DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....</b>	<b>23</b>
4.1	SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PLU .....	24
4.1.1	L'enquête publique .....	24
4.1.2	Le Projet.....	24
4.1.3	Les OAP.....	24
4.1.4	Document graphique : .....	24
4.1.5	Document écrit.....	24
4.2	QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR : .....	24
<b>5</b>	<b>CLOTURE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>26</b>



## 1. PREMBULE

Le projet d'élaboration du PLU remonte à l'année 2010.

Par délibération du conseil municipal du 26 février de cette année là, les élus de La Chapelle-Neuve décident de procéder à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme venant en substitution à la carte communale.

Le conseil municipal de l'époque a convenu des grandes orientations et objectifs à atteindre en conservant le caractère rural de la commune.

Depuis lors, la procédure d'élaboration du PLU de La Chapelle-Neuve a pris du retard du fait d'une conjugaison d'aléas. Plusieurs débats, dont ceux des 26 octobre 2012 puis 9 janvier 2015, permettaient cependant de bâtir le PADD.

Début 2018, le travail d'élaboration du PLU reprend. Afin de veiller à ce que le projet de PLU et la procédure d'élaboration comportent les dernières évolutions réglementaires, une version plus aboutie du PADD a été revisitée puis débattue par le conseil municipal le 29 juin 2018.

Par arrêté 13 septembre 2019 modifié par celui du 27 septembre 2019, Mme le maire de La Chapelle-Neuve prescrit l'ouverture d'une enquête publique pour l'élaboration du PLU.

Cette enquête publique a été menée en l'absence de l'avis de la MRAe, conséquence d'un problème de courrier semble-t-il entre la mairie et la DREAL.

Afin de sécuriser la procédure, la commune a finalement convenu de ne pas donner de suite à cette consultation publique qui s'était parfaitement déroulée au demeurant, sans observation ni écrite ni orale sur cette omission.

Par un nouvel arrêté en date du 12 juin 2020, Mme le maire de LA Chapelle Neuve prescrit le déroulement d'une nouvelle enquête publique entre le 7 juillet 2020 et le 4 août 2020 **avec le même dossier** complété toutefois par le simple courrier de la MRAe daté du 17 janvier 2020.

**Les objectifs fixés dans le PADD sont les suivants :**

- Conserver un caractère rural à l'ensemble de la commune ;
- Mettre en valeur les forêts, les fonds de vallons pour préserver efficacement les corridors écologiques existants ;
- Protéger l'outil agricole, très implanté dans l'ensemble de la commune, les grands espaces agricoles ;
- Préserver un cadre de vie agréable ;
- Proposer de nouvelles typologies de logements ;
- Densifier l'existant et réhabiliter le bâti ancien ;
- Mettre en place une politique volontariste de cheminements doux, alternatifs au tout voiture, dans le centre-bourg ;
- Proposer une capacité d'installation aux entreprises économiques. Ces objectifs sont mis en place dans une démarche d'aménagement durable du territoire et prennent donc en compte la volonté de :
- Préserver les ressources naturelles, les paysages et la biodiversité par une gestion économe des sols ;
- Développer un parti d'aménagement respectant aussi une gestion économe des sols ;
- Favoriser la mixité urbaine et sociale ;
- Développer un système de déplacement alternatif et sécurisé.

- Le dossier de projet de PLU contient une pièce 6.2 dans laquelle il est indiqué que « *les présents projets de zonage d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales sont en cours d'instruction par l'autorité environnementale, dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas* ».

La Chapelle Neuve dispose déjà d'un zonage d'assainissement des eaux usées établi en 1997 puis complété en 2005.

### **1.1 CONCERTATION PREALABLE**

Ainsi que cela été rapporté précédemment, l'étude du PLU fut laborieuse.

Le PADD a été débattu à plusieurs reprises, le 26 octobre 2012 puis le 9 janvier 2015. Le conseil municipal l'a enfin validé le 29 juin 2018. Pour mémoire, le cabinet EOL a pris en charge le dossier ; dans le compte rendu de réunion n°1 du 16 décembre 2016 il est indiqué que le PADD doit être repris au motif qu'il n'afficha pas de réduction de la consommation foncière.

La population a été informée du déroulement de l'étude d'élaboration du PLU lors d'une réunion de présentation du PADD le 24 juin 2018. 25 personnes y assistaient.

Le 10 janvier 2019, la population était à nouveau conviée pour prendre connaissance des enjeux, des orientations et des dispositions règlementaires contenues dans le projet de PLU.

A cette occasion, la population a été informée que :

- \* seul le bourg accueillera les 54 prochaines constructions prévues dans la prochaine décennie
- \* les extensions d'urbanisation se limiteront à 0,6ha
- \* 37,5% de la commune seront classés en zonages naturels (818,44 ha)
- \* 61% de la commune seront classés en zonage agricole (1331,32 ha).

*Pour information, la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages n'a pas été saisie car il ne s'agit pas d'une commune littorale.*

### **1.2 CADRE JURIDIQUE:**

Le projet de PLU s'inscrit dans un cadre juridique comprenant :

- \* Le SDAGE LOIRE-BRETAGNE
- \* Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Bretagne
- \* Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
- \* Le Plan Climat Energie Territorial du Morbihan
- \* Le SAGE Blavet
- \* Le SCoT du Pays de Pontivy.

## **2 LE PROJET DE PLU PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE:**

L'enquête publique porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle-Neuve située dans le centre Morbihan. Cette commune est rattachée au canton de Grand-Champ et à la communauté de communes du Centre Morbihan Communauté qui regroupe les cantons de Baud, Locminé et St Jean Brévelay (19 communes).

La commune fait partie du Pays de Pontivy, structure porteuse du SCoT applicable depuis le 26 novembre 2016.

La commune de La Chapelle-Neuve, selon le SCoT, n'a pas vocation à supporter une part importante du développement du territoire de ce pays.

Le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à la demande de la MRAe dans son avis n°2018-006253 du 20 septembre 2018.

### **LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

La commune, rurale, de La Chapelle Neuve couvre un territoire de 2 182,5 ha. Elle est concernée par le SRCE Bretagne qui a été adopté le 2 novembre 2015.



Le contexte régional dans lequel s'intègre la Trame Verte et Bleue (TVB) communale de la Chapelle-Neuve est synthétisé par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Bretagne; ce dernier dresse un état des lieux des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à grande échelle. La Chapelle-Neuve se retrouve comprise entre deux grands ensembles de perméabilité différents :

- Les Landes Lanvaux, de Camors à la Vilaine»
- Les crêtes de Saint-Nolff à l'estuaire de la Vilaine»

Ce territoire se caractérise par un relief relativement marqué avec un dénivelé de 114mètres entre le point le plus haut (149m) qui se trouve en limite Sud de la commune et le point le plus bas (35m) en fond de vallée du cours d'eau « Le Tarun » qui sépare la commune et qui rejoint « Le Blavet » sur la commune de Baud..

La commune appartient ainsi au bassin versant du Blavet dont la masse d'eau souterraine du même nom présente des états chimique et quantitatif de bonne qualité.

Deux masses d'eaux de surfaces concernent le territoire communal : L'Evel et ses affluents ainsi que le Tarun.

La commune compte 246,7 ha de zones humides associées à 46,8 km de cours d'eau.

En terme de paysage, on observe donc deux entités marquées séparées par La rivière Le Tarun : au Nord se situent des collines cultivées et au Sud des collines essentiellement boisées.

Sur ce territoire on recense un boisement conséquent de 758, 6 ha qui représentent 34,75% de la superficie totale.

La commune se situe en lisière des Landes de Lanvaux qui forment un relief granitique boisé occupant le cœur du Morbihan avec d'intenses couvertures de résineux.

Les trames verte et bleue sont constituées par deux continuités écologiques majeures que sont Le Tarun et les Landes de Lanvaux.

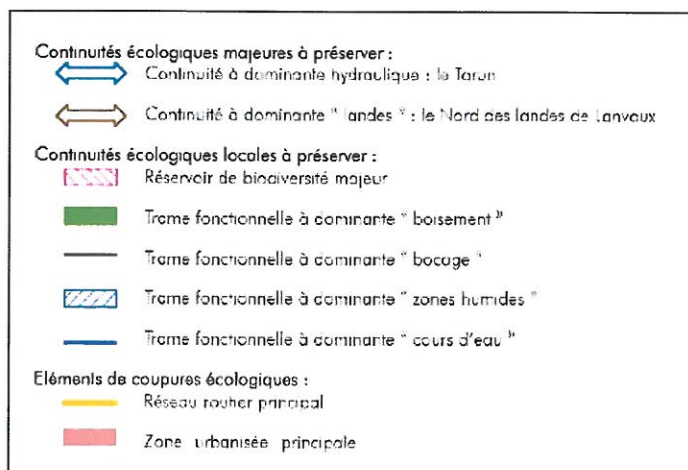
Le réseau routier départemental est représenté par les RD 117 et 189 qui supportent un trafic modéré essentiellement local.

On recense trois ZNIEFF sur ce territoire:

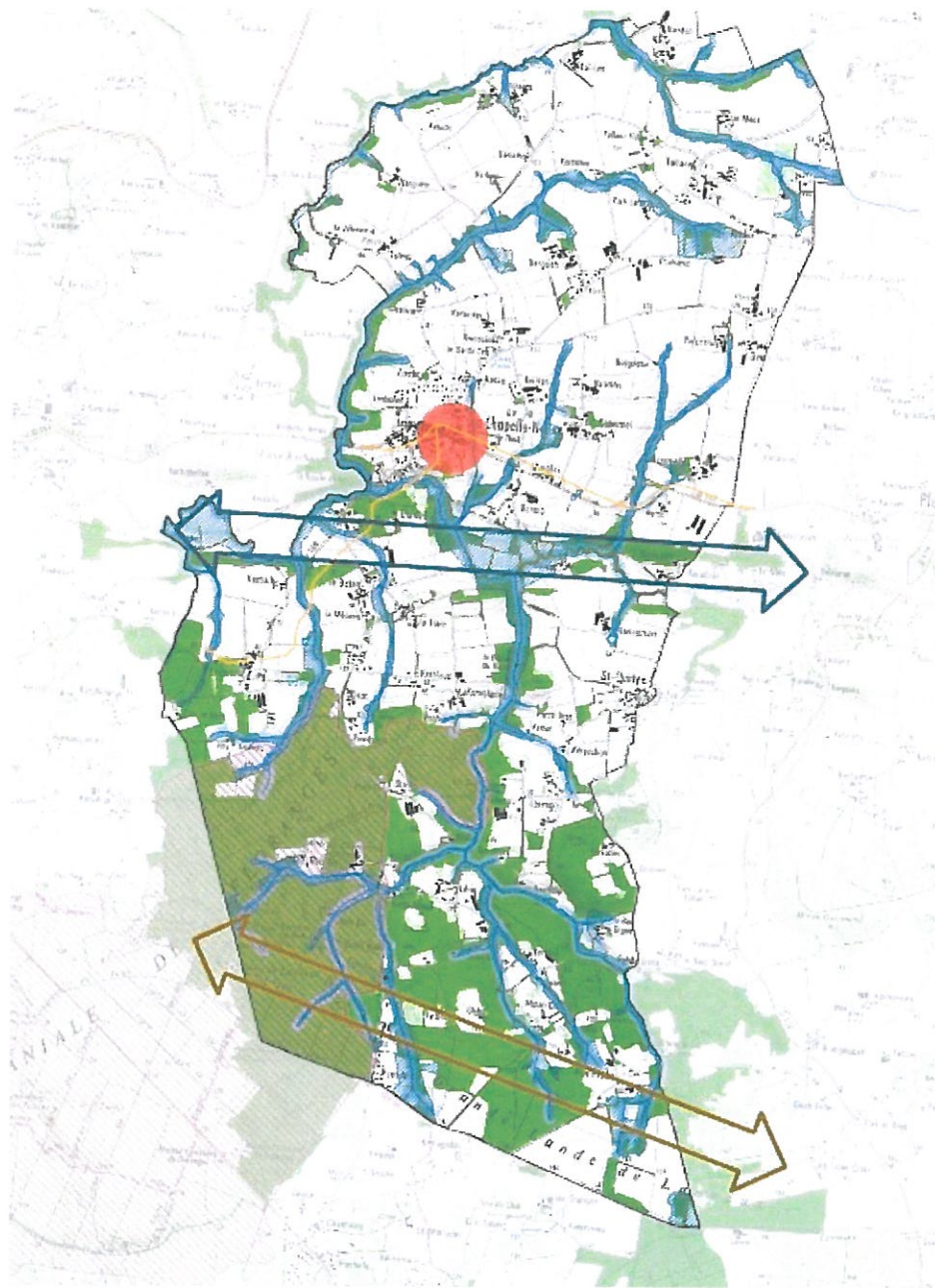
\* une, de type 1 : Le Goyerdon qui couvre 53 ha

\* deux, de type 2 : Les forêts de Florange de 1 021 ha et celle des Landes de Lanvaux de 42 734,88 ha

Ces trois ZNIEFF réunissent au total 68 espèces déterminantes.







La commune compte des EBC dans : la forêt de Floranges et la ripisylve de la vallée de Téliéné ; d'autres boisements dont la surface est inférieure à 2,5 ha viennent s'y greffer.

Le territoire communal est mité par un bâti éparpillé conséquence de nombreuses fermes isolées auprès desquelles des habitations ont été édifiées sans aucune cohérence urbanistique et architecturale.

Le centre bourg qui possède une véritable identité de village, réunit un noyau bâti qui se concentre autour de l'église et qui se déroule en bordure de la route départementale qui le traverse.

La perception du bourg a évolué au cours de ces dernières années avec l'implantation de nouvelles extensions urbaines successives implantées au Nord.

Au plan agricole, la PAC recense 1 150 ha soit 50% de la superficie de la commune.

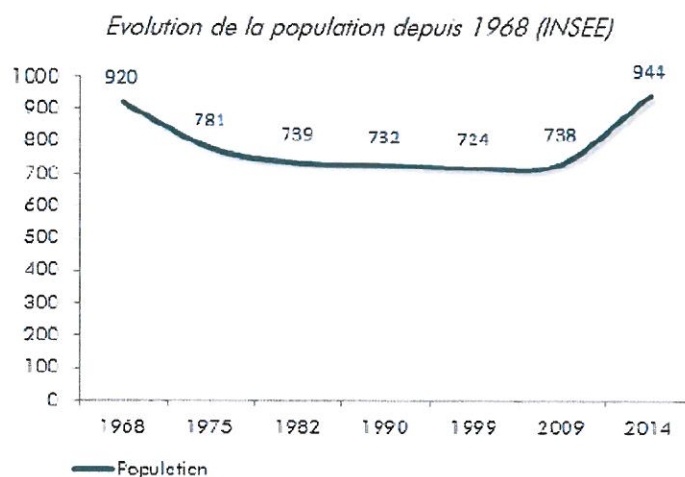
Les principales productions concernent le maïs, le blé et les prairies temporaires dont la production représente 80% de la SAU en 2017.

Le nombre d'exploitations agricoles régresse ; elle est passée d'environ une centaine il y a une vingtaine d'années à seulement 13 actuellement.

La commune compte une population de 944 habitants selon les sources de l'INSEE de 2014. (*Le commissaire-enquêteur a relevé 978 habitants en 2015*).

A cet égard, la population de La Chapelle-Neuve a enregistré une baisse de sa population entre 1968 et 1999 passant de 920 à 724 habitants soit une perte de 196 individus en 30 ans s'agissant essentiellement de jeunes adultes.

Le tableau suivant témoigne dorénavant d'une inversion de la pente de la régression.



Depuis 2012, la tendance s'inverse et en 2014, la commune comptait 944 habitants.

On observe désormais que moins du quart de la population a plus de 60 ans tandis que les moins de 14 ans représentent près de 22%.an.

Le taux de natalité de 13,7% est supérieur à celui des décès 8,6% ce qui traduit un regain de dynamisme pour la commune et témoigne d'une réelle attractivité pour des jeunes ménages qui viennent s'y installer.

La commune dispose de plusieurs équipements publics de qualité à savoir : une salle polyvalente, une salle multifonctions, deux terrains de football et un cours de tennis.

Dans les communes proches de Locminé et ou de Baud les autres activités sportives ou culturelles peuvent être pratiquées.

Les élèves sont scolarisés dans le primaire et maternelle soit dans le public soit dans le privé à parts égales et de l'ordre de 40 élèves par établissement.

Ils poursuivent ensuite leurs études dans l'un des deux collèges de Locminé.

L'activité touristique tourne essentiellement autour de la randonnée organisée sur trois circuits équestres, pédestres et VTT.

Les commerces et services de proximité sont discrets ; on y trouve uniquement une boulangerie, un garage et un cabinet d'infirmiers.

Depuis 2008, la consommation foncière représente 10,4 ha pour l'extension de l'urbanisation et la réalisation de 58 logements.



Année	Surface consommée	Nombre de logements
2008	1,13	5
2009	1,60	16
2010	1,71	12
2011	1,48	6
2012	2,07	7
2013	0,37	2
2014	1,09	3
2015	0,53	3
2017	0,44	4
<b>TOTAL</b>	<b>10,41</b>	<b>58</b>

### Repérage des ressources foncières mobilisables dans le tissu urbain



A partir d'une estimation de la dureté foncière, il est ainsi prévu la réalisation de 60 logements réalisables d'ici 2030 selon la ventilation suivante:

- \* 10 en changement de destination
- \* 40 en aménagement du cœur d'ilot
- \* 10 en extension d'urbanisation.

Les enjeux de ce territoire sont résumés ci-dessous :

### ➤ Dynamiques socio-économique

Démographie	Favoriser la mixité générationnelle	
	Atouts	Contraintes
	Une croissance portée par l'arrivée de nouveaux jeunes habitants	Le manque d'offre d'emplois sur la commune lui confère une facette résidentielle
Logements	Favoriser la mixité sociale et diversifier l'offre pour un parcours résidentiel complet	
	Atouts	Contraintes
	Un parc de logements adaptés aux besoins du territoire	Un parc de logements peu diversifié
Economie	Pérenniser les activités primaires	
	Atouts	Contraintes
	Une activité agricole dynamique	Une activité qui évolue rapidement et qui fait face à des difficultés
	Conforter le commerce dans le bourg	
	Atouts	Contraintes
	Permettre l'extension des commerces et services essentiels de la commune.	Des activités en concurrence avec les pôles urbains voisins

### ➤ Organisation du territoire

Dynamiques d'urbanisation et consommation foncière	Limiter l'étalement urbain	
	Atouts	Contraintes
	Un pôle d'urbanisation très bien défini	Un fort mitage du reste du territoire
	Utiliser la ressource foncière dans le pôle du bourg	
	Atouts	Contraintes
	Une ressource foncière importante Un prix du foncier relativement bas	Des contraintes réglementaires qui font évoluer les offres en matière d'habitat
Paysages et entités architecturales	Préserver les grandes entités paysagères	
	Atouts	Contraintes
	Un patrimoine bâti de qualité	
	Un patrimoine vernaculaire et architectural à valoriser	
	Atouts	Contraintes
	Un patrimoine vernaculaire composé de fontaines, calvaires, chapelles, fours..	
Déplacements	Conforter les déplacements alternatifs à la voiture	
	Atouts	Contraintes
		Des déplacements actuellement dominés par la voiture Un maillage piéton peu développé Une absence de transports en commun

## 2.1 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE –PADD

Le PADD définit les orientations générales stratégiques et les choix de la commune de La Chapelle-Neuve en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement.



***D'ici 2030 il est attendu que la population atteigne environ 1 064 habitants, soit une augmentation d'environ 100 habitants*** correspondant à un taux de croissance annuel de 0,8 % entre 2019 et 2030. ***Dans ces conditions, un peu moins de soixante logements seront nécessaires pour satisfaire les besoins démographiques envisagés sur cette période.***

Pour répondre aux enjeux du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire communal de La Chapelle-Neuve doit permettre de poursuivre le développement de la commune tout en assurant la protection des espaces naturels et agricoles existants. Les objectifs qui se déclinent à travers les trois enjeux environnementaux prioritaires sont les suivants:

- **Préserver la biodiversité et les éléments de la trame verte et bleue**
- **Préserver les ressources foncières du territoire.**
- **Préserver la qualité des eaux**

#### Orientation 1 : Préserver la qualité du cadre de vie

- Axe 1 : Préserver les entités paysagères
- Axe 2 : Se doter des outils nécessaires pour mettre en œuvre le projet d'aménagement du bourg
- Axe 3 : Préserver les équipements publics existants et permettre la réalisation de nouveaux équipements
- Axe 4 : Favoriser le lien social et l'animation du bourg par l'interconnexion piétonne des quartiers
- Axe 5 : Préserver le caractère architectural de la commune et favoriser des formes urbaines adaptées au territoire :
- Axe 6 : Réduire la demande énergétique, limiter les émissions de gaz à effet de serre et favoriser le recours aux énergies renouvelables.
- Axe 7 : Intégrer les enjeux du développement du numérique
- Axe 8 : Assurer la sécurité des personnes et des biens face au risque

#### Orientation 2 : Préserver l'attractivité et accompagner le développement du territoire

- Axe 1 : Maîtriser le développement démographique du territoire et les besoins en logement associés
- Axe 2 : Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle dans le bourg
- Axe 3 : Assurer la pérennité et la possibilité de se développer aux entreprises existantes et à celles souhaitant s'installer sur le territoire

#### Orientation 3 : Préserver le patrimoine naturel

- Axe 1 : Réduire la consommation foncière
- Axe 2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue
- Axe 3 : Préserver la qualité de l'eau

Les objectifs thématiques sont les suivants :

#### **- Préserver les entités paysagères :**

En inscrivant l'ensemble des projets de développement dans la structure spatiale du paysage, le paysage agira comme un cadre régulateur pour le développement de la commune.

Les composantes majeures de la trame paysagère à l'échelle de la commune :

- La vallée du Tarun



- Le réseau hydrographique important
- Les collines cultivées au Nord
- Les collines boisées au Sud.

**- Se doter des outils nécessaires pour mettre en œuvre le projet d'aménagement du bourg :**

Pour dynamiser le bourg, porter des projets de création d'espaces publics, de commerces et services, d'équipements et de logements.

**- Favoriser le lien social et l'animation du bourg par l'interconnexion piétonne des quartiers :**

Développer les liaisons douces dans le bourg, notamment via l'aménagement du terrain derrière l'église.

**- Préserver le caractère architectural de la commune et favoriser des formes urbaines adaptées au territoire :**

Constructions anciennes qui, par leur caractère patrimonial et/ou architectural méritent d'être préservée et la possibilité de changer la destination de bâtiments agricoles présentant ces caractéristiques participe à cet objectif.

**- Réduire la demande énergétique, limiter les émissions de gaz à effet de serre et favoriser le recours aux énergies renouvelables**

**- Assurer la sécurité des personnes et des biens face au risque inondation au niveau du Tarun.**

**- Maîtriser le développement démographique du territoire et les besoins en logement**

- Réalisation de logements en densification du bourg
- Réalisation de logements en extension du bourg
- Réalisation de logements par changement de destination de bâtiments agricoles, mobilisation de logements vacants et éventuellement transformation de résidences secondaires et résidences principales.

**- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle dans le bourg :**

Tout le foncier non bâti du bourg n'a pas vocation à accueillir des logements, une partie sera réservée aux équipements et espaces publics nécessaires pour répondre aux besoins inhérents au développement.

**- Assurer la pérennité et la possibilité de se développer aux entreprises existantes et à celles souhaitant s'installer sur le territoire :**

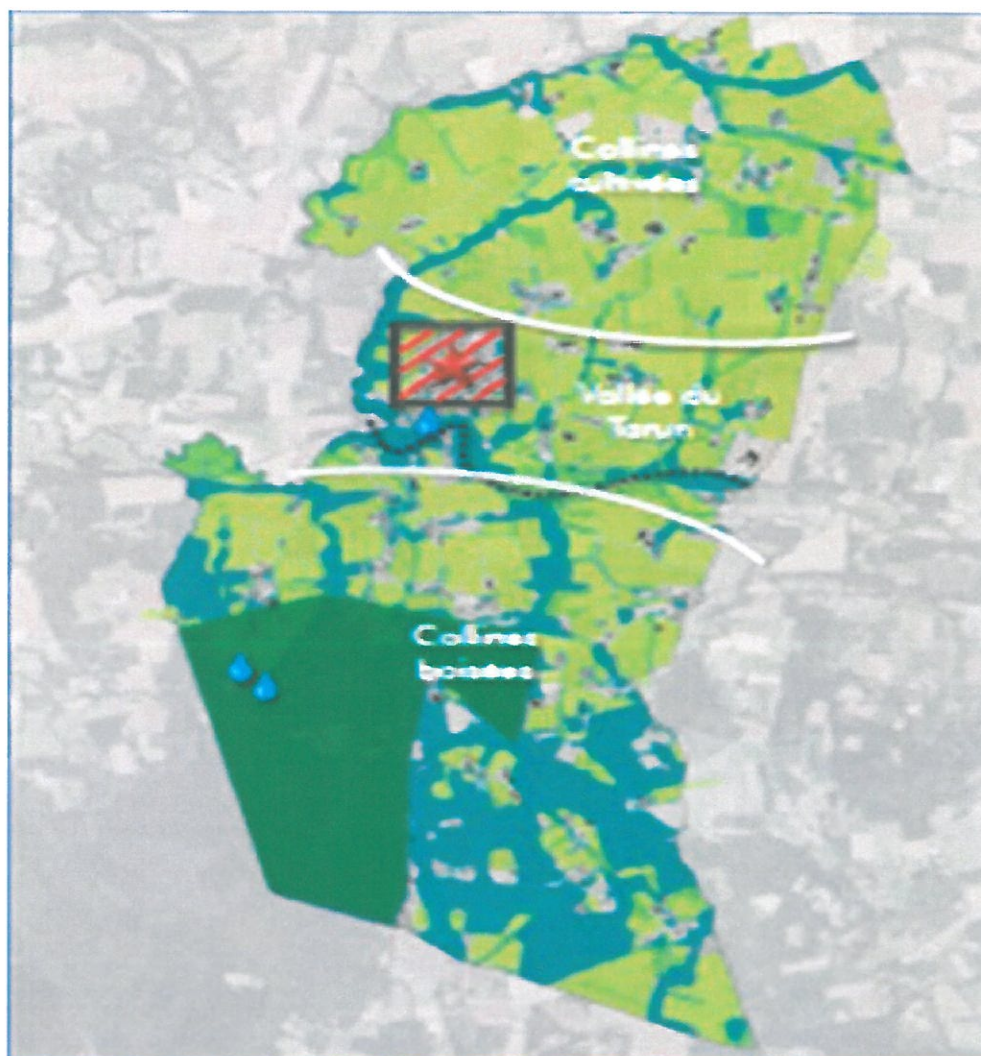
**- Réduire la consommation foncière :**

Sur la dernière décennie, ce sont environ 10 hectares qui ont été urbanisés, dans un territoire déjà fortement marqué par le mitage. La commune souhaite réduire cette consommation d'au-moins 50% afin notamment de limiter l'impact du développement sur les espaces naturels et les terres agricoles.

**-Préservation des cours d'eau, de leurs abords et des zones humides par des zonages adaptés ;**

**-Préservation des boisements et du bocage par des zonages et/ou des prescriptions adaptées (espaces boisés classés, éléments du paysage à préserver.**

LE SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD
-------------------------------







#### ✦ Préserver la qualité du cadre de vie

-  Entités paysagères
-  Dynamisation du centre bourg (équipement, services, commerces)
-  Risque d'inondation

#### ✦ Préserver l'attractivité et accompagner le développement du territoire











-  Accueil de population et production de logements
-  Préservation de l'agriculture pérenne

#### ✦ Préserver le patrimoine naturel

-  Réservoir de biodiversité principal de la TVE (Forêt de Ronges)
-  Consommation foncière limitée au bourg
-  Éléments constitués de la TVE
-  Captage d'eau potable

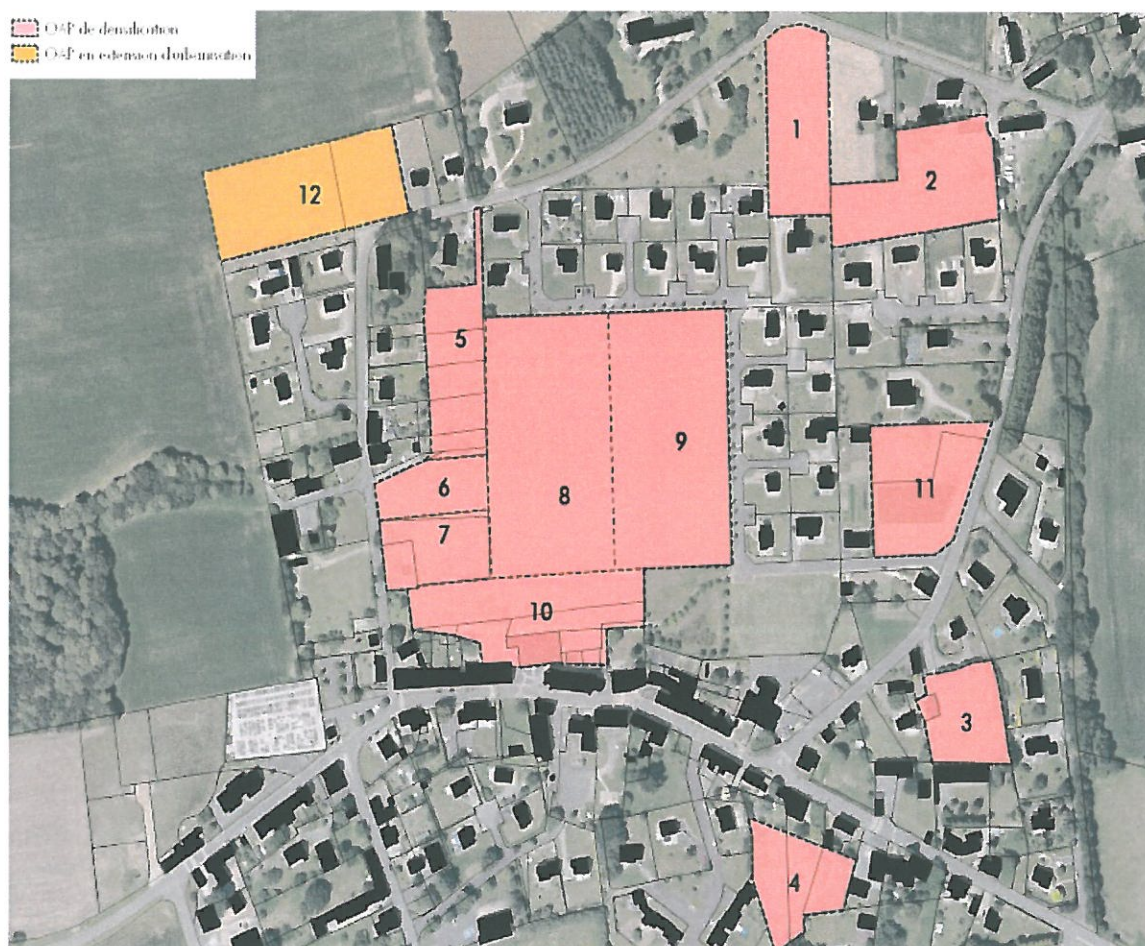




-  Développement du bourg en priorité en densification
-  Développement d'un quartier d'habitat sur le cœur d'îlot
-  Extension d'urbanisation dédiée à l'habitat
- ❖ Préserver les ressources naturelles, les paysages et l'architecture
  -  Constitution ou préservation de masques végétaux en frange de bourg, pour favoriser l'intégration paysagère
  -  Préservation du caractère patrimonial de la rue Principale
- ❖ Des équipements, commerces et services nécessaires au développement
  -  Equipements publics existants (école, ...)
  -  Aménagements d'équipements et d'espaces publics
  -  Préservation et développement des commerces
  -  Préservation des activités économiques existantes (Garage automobile)
  -  Réalisation de Logements adaptés aux personnes âgées

## 2.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





Les OAP constituent un outil du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire.

Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

La vocation principale des secteurs est apportée par les règlements écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières qui sont de deux types :

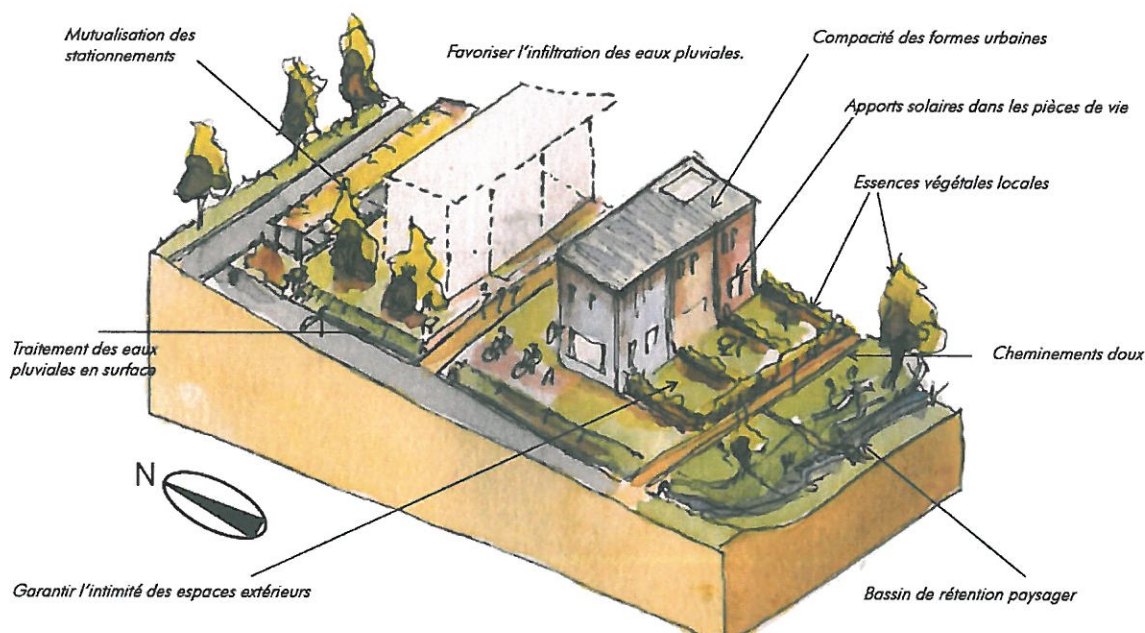
- **Les OAP d'aménagement d'ensemble** : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des secteurs à aménager
- **Les OAP thématiques** : elles portent sur des prescriptions environnementales, paysagères, urbaines et architecturales.

Les périmètres concernés par les 12 OAP, dont une en extension d'urbanisation, sont cartographiés sur les planches graphiques du règlement. Il s'agit de secteurs se trouvant à l'intérieur du tissu urbain existant (zones U) ou de secteurs situés en extension d'urbanisation (zones AU). Une Servitude d'attente de projet qui a vocation à devenir un espace public se situe dans le secteur 10.

L'emprise foncière représente 4,3 ha.

#### Illustration OAP Thématiques





## 2.3 LOGEMENTS :

L'offre prévue s'élève à 74 logements au sein des 12 OAP dont environ 42 prévus avec un échéancier immédiat.

SECTEUR	LOCALISATION	VOCATION PRINCIPALE	ZONAGE	TYPE DE SECTEUR	SURFACE OAP	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS	DENSITÉ MINIMUM DE LOGEMENTS	ECHÉANCIER
1	Rue Kerzo et Rue Luminan	Habitat	Ub	Densification	0,41 ha	5	12 lgt/ha	Immédiat
2	Rue Kerzo	Habitat	Ub	Densification	0,52 ha	6 (habitation existante incluse)	12 lgt/ha	Immédiat
3	Rue du Château d'Eau	Habitat	Ub	Densification	0,27 ha	3 (habitation existante incluse)	12 lgt/ha	Immédiat
4	Résidence des Pins	Habitat	Ub	Densification	0,29 ha	4	12 lgt/ha	Immédiat
5	Cœur d'îlot	Habitat	Uc	Densification	0,37 ha	4	12 lgt/ha	Immédiat
6	Cœur d'îlot	Habitat	Uc	Densification	0,21 ha	3	12 lgt/ha	Immédiat
7	Cœur d'îlot	Habitat	Uc	Densification	0,27 ha	3	12 lgt/ha	Immédiat
8	Cœur d'îlot	Habitat	Uc	Densification	1,1 ha	17	15 lgt/ha	Moyen/long terme
9	Cœur d'îlot	Habitat	Uc	Densification	1,1 ha	17	15 lgt/ha	Moyen/long terme
10	Cœur d'îlot	Equipement	Ue	Densification	0,62 ha	-	-	Immédiat
11	Rue du Château d'Eau	Habitat	Ub	Densification	0,46 ha	6	12 lgt/ha	Immédiat
12	Rue de Limbratel et rue de Luminan	Habitat	IAU	Extension	0,63 ha	8	12 lgt/ha	Une fois le secteur 5 aménagé

## 2.4 LES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION :

30 bâtiments ont été repérés sur le territoire communal ; ils font l'objet d'un repérage précis comprenant photographies et identification cadastrale.

69 nouveaux résidents pourraient y être accueillis.

## 2.5 EMPLACEMENT RESERVE :

Un emplacement réservé dans le bourg a pour but de permettre la réhabilitation d'un bâtiment afin d'y accueillir un bar et des locaux pour les associations locales.

## 2.6 PROTECTION SITES ARCHEOLOGIQUES :

Le rapport de présentation présente la liste des 7 sites concernés par des zones de protection archéologiques.

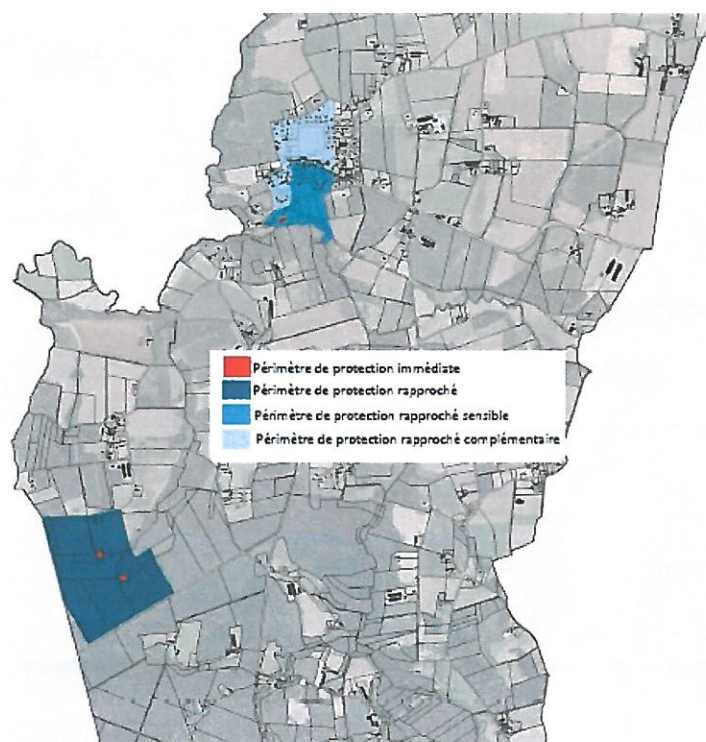
## 2.7 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Un plan des cinq servitudes est annexé au PLU, il a été établi en janvier 2019 par les services de l'Etat.

- A5 : Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement ;
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits ;
- AS1 : Servitude résultant de l'instauration d'un périmètre de protection des eaux potables et minérales ;
- I4 : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine ;
- T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement.

## 2.8 PROTECTIONS DES CAPTAGES D'EAU POTABLE :

La commune compte deux périmètres de captage d'eau potable situés à « La Lande » et « Kerjosse ». Ils font l'objet de périmètres de protection immédiat, rapproché, rapproché sensible et rapproché complémentaire.





## 2.9 LES ANNEXES SANITAIRES :

### 2.9.1 Assainissement collectif des eaux usées

La commune a préparé l'actualisation du zonage d'assainissement qui sera soumise à enquête publique ultérieurement.

Elle dispose d'un plan de zonage d'assainissement des eaux usées établi en 1997 par le cabinet IRH, document qui a fait l'objet de compléments en 2005 par le cabinet AETEQ.

Le projet d'actualisation intègre les secteurs de PARC CHAPELLE, LIMBRATEL (parcelles AB126 à 129 et AB171) situés sur la route de BAUD.

La station d'épuration –STEp- initiale par lagunage a été modifiée en 2014 pour passer à un système de biodisques d'une capacité de 400 équivalent-habitant –EH-.

Actuellement la STEp accueille les effluents correspondant à 190 EH ce qui laisse un reliquat de 210 EH.

Les bilans du SATESE 2016 concernant le fonctionnement de la station sont satisfaisants : la charge organique représente 37% de la capacité nominale.

Le rendement épuratoire sur les MES, DBO5, DCO, NH4 et NK varie de 92 à 96%.

Les 74 logements susceptibles d'être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine dans les OAP correspondent à environ 170 EH.

Compte tenu du reliquat théorique de 210 EH disponible, **l'installation de traitement des eaux usées est donc apte à accueillir les nouveaux raccordements au réseau d'assainissement collectif** des eaux usées induits par les futurs logements à construire dans le bourg.

Pour information, dans le cadre d'une extension possible du fait d'une réserve foncière suffisante, la station d'épuration pourrait traiter jusqu'à 600 EH ; le risque de surcharge est donc complètement écarté.

Concernant l'assainissement des eaux usées « en collectif », la commune prend en charge l'ensemble des dépenses d'investissements ainsi que les frais de fonctionnement de la STEp.

Les contribuables s'acquittent d'une prime fixe annuelle selon le prix au mètre cube d'eau consommée et d'une participation au raccordement à l'égout pour le financement de l'assainissement collectif - PFAC- Les redevances peuvent être modifiées tous les ans par décision du conseil municipal.

### 2.9.2 Assainissement non collectif

A l'exception du bourg qui dispose d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le reste de la commune est traité en assainissement individuel.

Des études déjà réalisées entre 1997 et 2005 font l'objet de compléments pour l'ensemble des hameaux de la commune. Des sondages à la tarière à main et à la pelle mécanique et des tests de perméabilités ont été entrepris sur toute la zone d'études.

Il découle de cette étude qu'une minorité de zones sont moyennement aptes à la mise en œuvre d'un assainissement non collectif de type rustique par épandage.

Les solutions de filtre à sable, drainé ou non, de filtres compacts ou de filières agréées permettent de répondre aux contraintes d'infiltration après prétraitement ou de rejet pour les constructions neuves ou la réhabilitation.

Le SPANC de Morbihan communauté réalise le contrôle des installations dont la réalisation est prise en charge en totalité par les pétitionnaires.

Le dossier comprend le projet d'actualisation du zonage d'assainissement qui réunit un mémoire accompagné d'une carte d'aptitude des sols et profils pédologiques, avec des exemples de traitement semi-collectif et un plan de zonage.

### 2.9.3 Assainissement des eaux pluviales

La commune a préparé un schéma directeur d'assainissement pluvial qui sera soumis à une enquête publique conjointement avec le zonage des eaux usées.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales tel qu'il est prévu, fixe des débits de fuite à la parcelle en vue d'éviter des débordements des réseaux.

Les périodes de retour de pluie applicables au dimensionnement des actions correctives ou de mesures de gestion quantitative varient selon l'évaluation du risque de débordement acceptable : 10 ans en zone rurale, 20 ans en zone résidentielle, 30 ans en centre urbain et 50 ans pour des ouvrages particuliers.

Le débit de fuite est fixé 3l/s / ha en zone AU.

Dans les OAP, des ouvrages de stockage réguleront les débits et permettront le cas échéant de bloquer temporairement des pollutions accidentelles issues des voiries et habitations raccordées.

Le règlement écrit renvoie aux dispositions qui se rattachent à la gestion des eaux de ruissellement.

## 2.10 LES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT :

Ils sont la traduction réglementaire du projet de PADD.

### 2.10.1 Le règlement graphique :

Le règlement graphique divise le territoire en zone et le règlement littéral précise la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols pour chaque zone.

Le règlement graphique identifie notamment :

- la servitude d'attente de projet (article L151-41 5°),
- les emplacements réservés (article L151-41),
- les espaces boisés classés
- les zones humides,
- les éléments à protéger au titre des éléments du paysage
- les bâtiments susceptibles de changer de destination,
- le bâti et le petit patrimoine à préserver
- les marges de recul par rapport aux routes départementales,
- les sites archéologiques
- Les cours d'eau et les haies à protéger
- Les périmètres de captage

### 2.10.2 Le règlement écrit :

Les 5 parties suivantes du règlement écrit présentent l'ensemble des dispositions et prescriptions qui s'attachent aux différents zonages du PLU :

#### **PARTIE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

#### **PARTIE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES**

☑ Dispositions particulières aux zones Ua : vocation habitat, tissu urbain du centre bourg

☑ Dispositions particulières aux zones Ub : vocation habitat, tissu pavillonnaire à intensifier

☑ Dispositions particulières aux zones Uc : vocation habitat, cœur d'ilot à densifier

☑ Dispositions particulières aux zones Ue : équipement d'intérêt collectif



☑ Dispositions particulières aux zones UL : équipement d'intérêt collectif et terrain de sports

### **PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER**

☑ Dispositions particulières aux zones 1AU : à urbaniser en extension du tissu urbain

### **PARTIE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES**

☑ Dispositions particulières aux zones A : activités agricoles et forestières

### **PARTIE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

☑ Dispositions particulières aux zones N : préservation des zones humides et milieux naturels

### **ANNEXES**

☑ Risque de retrait/gonflement des argiles

☑ Les bâtiments préservés au titre des éléments du paysage

### **3. LA COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes :

- L'arrêté portant organisation de l'enquête publique
- Les mesures de publicité

#### **1. Rapport de présentation**

*Le Rapport de présentation comprenant notamment l'évaluation environnementale*

#### **2. Le projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD**

#### **3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP**

#### **4. Le règlement écrit et ses annexes**

#### **5. Le règlement graphique**

*5.1 Le règlement graphique – commune entière - 1/7500ème*

*5.2 Plan du centre bourg au 1/1000ème*

#### **6. Les annexes**

*6.1 Tableau des servitudes d'utilité publique*

*6.2 Annexes sanitaires :*

*6.3 Délibérations du conseil municipal*

*6.4 Comptes rendus des réunions des PPA*

*6.5 Inventaire des zones humides réalisé par ALTHIS en 2009*

*6.6 Zones de saisine archéologique*

*6.7 Périmètres de captages d'eau potable*

*6.8 Périmètres d'application du droit de préemption urbain : 1 plan – 1/1000ème*

### **Documents annexes**

- Avis des personnes publiques associées
- Courrier du 17 janvier 2020 de la MRAe informant la commune qu'elle n'a pu étudier le dossier dans le délai de trois mois

- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

### **3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L' ENQUETE**

#### **3.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

A la demande de Mme le maire de La Chapelle-Neuve, le conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes a désigné M. Jean-Paul BOLEAT en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 22 janvier 2020 en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet « **l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme** ».

#### **3.2 PHASE PREALABLE A L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

##### **3.2.1 Réunion avec le maître d'ouvrage**

Le 10 juin 2020, le commissaire-enquêteur a rencontré, en mairie, madame SOREL, le maire accompagnée de M. LE THUMELIN élu municipal, de Mme TALOUR du bureau d'études EOL et de M. BATAILLE responsable des services administratifs de la mairie.

La réunion portait sur la mise en œuvre des modalités de l'enquête (dates d'enquête, le nombre de permanences, les modalités de publicité).

Il a ainsi été convenu que l'enquête se déroulerait entre le 07 juillet et le 05 août 2020 et que le commissaire-enquêteur tiendrait deux permanences.

##### **3.2.2 Publicité de l'enquête**

Les modalités de l'enquête sont reprises dans l'arrêté 13-20 du maire en date du 12 juin 2020. L'information du public concernant la tenue de l'enquête a été réalisée conformément à l'arrêté de madame le maire de La Chapelle-Neuve.

Sous la responsabilité de Médialex mandaté par la commune, les premier et second avis d'information du public de cette enquête publique ont été publiés dans deux journaux locaux- Ouest-France et Le Télégramme- rubrique "annonces légales" les 18 septembre et 8 juillet 2020.

L'arrêté du maire annonçant l'enquête a été affiché en mairie, de façon très visible de l'extérieur, et l'avis d'enquête aux entrées du bourg en bordure de la RD 117.

Les affiches, conformes aux caractéristiques fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, étaient ainsi parfaitement visibles et lisibles de la voie publique.

L'avis d'enquête publique et le dossier d'élaboration du PLU ont été publiés sur le site internet de la commune ainsi qu'en atteste Mme le maire (annexe 2).

Le public disposait ainsi de toutes les voies d'information utiles à la bonne tenue de l'enquête publique.

#### **3.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :**

##### **3.3.1 Durée:**

A la demande des élus, l'enquête publique s'est poursuivie durant 30 jours consécutifs entre les 07 juillet et le 05 août 2020.

Le dossier, à savoir le même que celui de la précédente consultation, était tenu à la disposition du public durant les jours et les heures d'ouvertures de la mairie.

Ce dernier pouvait consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre d'enquête

- par voie électronique adressé à : mairie.la.chapelle.neuve@wanadoo.fr
- par courrier adressé à M. le commissaire-enquêteur, mairie de la Chapelle-Neuve.

### 3.3.2 Permanences :

Le commissaire-enquêteur a tenu 2 permanences à la mairie de La Chapelle-Neuve, les :

\* 07 juillet 2020 de 14h à 17h

\* 05 août de 14h à 17h.

Lors de ses permanences, le commissaire-enquêteur n'a accueilli ni renseigné aucune personne et par ailleurs aucun courrier ne lui a été adressé.

### 3.3.3 Ambiance générale lors de l'enquête publique

Le public n'a pas répondu à cette nouvelle consultation.

## 3.4 PHASE POSTERIEURE A LA PERIODE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 3.4.1 Communication du procès-verbal de l'enquête au maître d'ouvrage :

Compte tenu de l'absence d'observation et de remarque, le commissaire-enquêteur a repris et notifié à la commune, le P.V rédigé lors de la présente enquête publique.

### 3.4.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Madame le maire de La Chapelle-Neuve, a remis au commissaire-enquêteur son précédent mémoire en réponse daté du 28 novembre 2019 sans en changer un mot.

## 3.5 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES SUR LE PROJET DE PLU

Par courrier en date du 17 janvier 2020, la MRAe informe la commune qu'elle n'a pu étudier le dossier dans le délai imparti de 3 mois donc réputé sans observation.

Les services de l'Etat et les personnes publiques associées ont été consultés sur le projet d'élaboration du PLU le 11 février 2019.

Les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, les établissements publics de coopération intercommunale, les communes limitrophes qui en ont fait la demande ont, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, été destinataires du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal de La Chapelle-Neuve en date du 01 mars 2019.



Conseil Régional
Mairie de Moustoir-Ac
Chambre des métiers et de l'artisanat
Chambre de commerce et d'industrie
Mairie de Baud
Mairie de Guénin
Mairie de Plumelin
Mairie de Camors
Mairie de Pluvigner
Mairie de Brandivy
Comité Régional de la Conchyliculture
SIAEP
Centre Morbihan Communauté
Syndicat Mixte du Sage Blavet
EPCI du Scot
Parc Naturel Régional du Golfe
Ado Habitat 56
Syndicat de l'eau du Morbihan
Syndicat Morbihan Energie
DDTM LORIENT
DDTM VANNES
CONSEIL DEPARTEMENTAL
CHAMBRE D'AGRICULTURE DU MORBIHAN
PREFECTURE DU MORBIHAN

Plusieurs PPA ne se sont pas manifestées dans le délai réglementaire.

### 3.6 Avis favorables tacites

L'absence de réponse est considérée comme étant favorable ou sans réserve.

### 3.7 Avis recueillis et annexés au dossier de révision du PLU :

#### ➤ La chambre d'Agriculture : avis favorable du 28 juin 2019:

- elle demande que le règlement écrit de la zone A soit modifié afin de permettre les équipements d'intérêt collectif à l'exception des champs photovoltaïques au sol.
- elle observe que le potentiel de logements vacants est bien plus important que celui annoncé à travers des changements de destination prévus, de la densification trop faible et de l'augmentation du nombre de logements vacants au-delà de 11% non exploré
- elle estime que l'extension d'urbanisation prévue au Nord-Ouest du bourg aurait peut être pu s'envisager au Sud-ouest du bourg au Sud de la zone en cours d'aménagement. Les raisons de ces choix auraient pu être explicitées.

#### ➤ DDTM/SEA/CDPENAF : avis favorable du 1<sup>er</sup> juillet 2019

Au titre du L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme

#### ➤ Préfet/DDTM/SUA/UAO : avis favorable sous réserve de la prise en considération des observations suivantes :

- Demande que la zone d'habitat 1AU située en limite des zones U existantes soit argumentée au regard des zones U mobilisable et des changements potentiels de destination identifiés
- Relève que les besoins à satisfaire s'élèvent au double de ce qui serait nécessaire : 54 nouveaux logements à l'horizon 2030 alors que 106 logements sont identifiés dans les 30



changements de destination (zones A et N) 66 dans l'enveloppe urbaine et 8 jugées nécessaires en extension d'urbanisation. Dit ainsi que la zone 1 AU n'est pas nécessaire pour répondre aux besoins en logements d'ici 10 ans et qu'il y a lieu de la classer en 2 AU.

- OAP : interdire les ambrosies et la berce du Caucase dans le cadre de la lutte contre les espèces invasives.

- Règlement écrit : demande de corriger les anomalies du règlement écrit zone Aa, page 56, et zone NA pages 64 et 65, rédaction concernant les conditions de réalisation des annexes dans ces zones.

- Logement social : pour garantir l'opérationnalité de la réalisation de logements sociaux, le règlement et les OAP devraient être complétés.

- Servitudes aéronautique T7 : joindre l'arrêté et la circulaire du 25 juillet 1990.

➤ **Avis des autres PPA :**

<b>Commune de CAMORS</b>	14 mai 2019 favorable	Signale une probable erreur à la page 7 du rapport concernant l'appellation du ruisseau « le guyardon » Evoque l'absence de claustras en bois ou matériau composite dans le règlement écrit.
<b>CCI Morbihan</b>	17 mai 2019	Considère comme inopportun d'imposer une norme minimale de stationnement pour le commerce.
<b>Morbihan-énergies</b>	14 juin 2019	Pas de remarque
<b>Conseil départemental du Morbihan</b>	17 juin 2019	Pas de remarque
<b>Commune de Plumelin</b>	23 avril 2019	Avis favorable
<b>PNR</b>	5 avril 2019	pas d'avis

#### 4 EXAMEN DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Le commissaire-enquêteur a reçu une déposition par mail et enregistré une déposition sur le registre d'enquête publique.

Mail N°1  reçu le 7 novembre 2019	M. Michel LE FUR 79 bis rue Ducau 33000 Bordeaux	Le pétitionnaire indique qu'il est propriétaire des terrains couvrant les OAP 6, 7, 8, 9, 10 et 12. Il demande que : * la parcelle ZE 131 soit exclue de l'OAP 12 en extension d'urbanisation « car il n'y a aucune raison de la rendre inconstructible à court terme ». * la suppression de la condition concernant l'aménagement de l'OAP 5 au motif que celle-ci conditionne l'ouverture à la constructibilité des 2/3 de la partie précédente prévue en extension d'urbanisation. * qu'une bande de terrain constructible lui soit réservée le long de la voie existante située à l'Est de l'OAP n°9 selon les termes de l'acte de cession du 28 février 2008 se rapportant à la vente d'un terrain à Limbratel à la commune de La Chapelle Neuve.
	M. et Mme	Font observer que les terrains, situés à Lann er Groez, (parcelle ZK

PLU R01 Le 16 novembre 2019	PEDRONO	<p>94) faisant l'objet du permis d'aménager N° 056 039 13 E0091 étant zonés en secteur A ne « sont plus constructibles » alors qu'ils le sont jusqu'au 01/03/2023 soit 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du permis d'aménager durée à laquelle peuvent s'ajouter le délai de 3 ans de validité d'un permis de construire accordé.</p> <p>Ils s'interrogent sur les bâtiments, situés en zone agricole, repérés au PLU comme étant susceptibles de changer de destination or certains sont déjà des habitations –exemple Le Méné- Le règlement écrit (page 56) prévoit l'avis favorable de la CDPENAF lors de l'autorisation d'urbanisme ce qui crée une contrainte supplémentaire pour l'extension et la rénovation de ces maisons d'habitations alors que la CDPENAF a déjà rendu son avis sur le projet de PLU.</p>
-----------------------------------	---------	---

#### 4.1 Synthèse des observations du PLU

##### 4.1.1 L'enquête publique

##### 4.1.2 Le Projet

Une remarque porte sur la cristallisation des droits attachés à un permis d'aménager délivré en 2018 sur un zonage prévu en A.

##### 4.1.3 Les OAP

Le principal propriétaire des terrains concernés par les OAP fait une observation concernant l'OAP n°5 qui constitue un facteur limitant à l'ouverture de l'OAP12. Il demande une correction.

##### 4.1.4 Document graphique :

- Le plan 5.1 particulièrement très difficile à lire car très incomplet, absence de noms de villages, de hameaux, de numéro des RD.

##### 4.1.5 Document écrit

Une observation porte sur les changements de destination pour lesquels la CDPENAF a déjà donné son avis favorable et le règlement prévoit qu'elle doit à nouveau être consultée préalablement à leur mise en œuvre. La personne s'inquiète en cas d'application de la règle de réciprocité alors qu'il s'agit d'une ancienne habitation.

#### 4.2 Question du commissaire-enquêteur :

\* Ainsi que la DDTM et la Chambre d'agriculture, je relève que les besoins à satisfaire en termes de logements dans les 10 années à venir s'élèvent quasiment au double de ce qui apparaît nécessaire. Je comprends qu'il soit impossible de prévoir à l'avance les constructions qui feront l'objet de changement de destination.

Il me semble opportun de classer en 2 AU le secteur identifié en 1AU.

##### \* **Document graphique :**

- Le plan 5.1 particulièrement très difficile à lire car très incomplet, absence de noms de villages, de hameaux, de numéro des RD.

\* **Rapport de présentation** : à la page 116, il est indiqué que pour le secteur 12 (OAP sectorielles) l'échéancier indique « une fois le secteur 5 aménagé ».

Est-ce une condition ferme et définitive car le secteur 5 concerne des fonds de parcelles dont les propriétaires ne sont pas nécessairement vendeurs. Dans ces conditions, la commune ira-t-elle jusqu'à l'expropriation pour réaliser le secteur 5 ?

\* Il y a-t-il un ordre prioritaire de fixé pour lancer les OAP ?

\* **Règlement écrit** :

\* Concernant les eaux pluviales il est fait référence au titre 12 des dispositions générales du règlement qui invite à se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU or l'enquête publique ne porte pas ni sur le zonage des EP ni sur celui des EU.

La commune envisage –t-elle de mettre à l'enquête publique rapidement ces deux zonages, et quid en attendant ?

\* Quelles sont vos réponses aux observations exprimées par les PPA :

- **Chambre d'agriculture** : demande que le règlement écrit de la zone A soit modifié afin de permettre les équipements d'intérêt collectif à l'exception des champs photovoltaïques au sol.  
Estime que l'extension d'urbanisation prévue au Nord-Ouest du bourg aurait peut être pu s'envisager au Sud-ouest du bourg au Sud de la zone en cours d'aménagement. Les raisons de ces choix auraient pu être explicitées
- **DDTM** : Demande que la zone d'habitat 1AU située en limite des zones U existantes soit argumentée au regard des zones U mobilisable et des changements potentiels de destination identifiés
  - Relève que les besoins à satisfaire s'élèvent au double de ce qui serait nécessaire : 54 nouveaux logements à l'horizon 2030 alors que 106 logements sont identifiés dans les 30 changements de destination (zones A et N) 66 dans l'enveloppe urbaine et 8 jugées nécessaires en extension d'urbanisation. Dit ainsi que la zone 1 AU n'est pas nécessaire pour répondre aux besoins en logements d'ici 10 ans et qu'il y a lieu de la classer en 2 AU.
  - Règlement écrit : demande de corriger les anomalies du règlement écrit zone Aa, page 56, et zone NA pages 64 et 65, rédaction concernant les conditions de réalisation des annexes dans ces zones.
  - Logement social : pour garantir l'opérationnalité de la réalisation de logements sociaux, le règlement et les OAP devraient être complétées.
- **La CCI** : Considère comme inopportun d'imposer une norme minimale de stationnement pour le commerce.

## **5 CLOTURE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

Le commissaire-enquêteur clôt ce jour la Partie 1 – Rapport d'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de La Chapelle-Neuve.

La partie « CONCLUSIONS ET AVIS » du commissaire-enquêteur sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de La Chapelle-Neuve » fait l'objet d'un document séparé clos ce même jour et associé au présent rapport.

Rédigé à Moustoir-AC  
Le 12 août 2020  
Par le commissaire-enquêteur  
Jean-Paul Boléat





**DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

**COMMUNE DE LA CHAPELLE-NEUVE**



**PROJET D'ELABORATION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME**

**Enquête publique du 07 juillet 2020 au 05 août 2020**

**Partie 2/2**

**AVIS et CONCLUSIONS  
du  
COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>1 RAPPEL DU PROJET D'ELABORATION DU PLU.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 LES OBJECTIFS COMMUNAUX TRADUITS DANS LE PADD: .....</b>	<b>4</b>
<b>2 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 PUBLICITE.....</b>	<b>6</b>
<b>3 APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE CONTEXTE.....</b>	<b>7</b>
<b>4 APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET DU MEMOIRE EN REPOSE .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1 SUR LE DOSSIER .....</b>	<b>7</b>
<b>4.2 SUR LE PROJET.....</b>	<b>8</b>
<b>4.3 SUR LE ZONAGE.....</b>	<b>9</b>
<b>4.4 SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>10</b>
<b>4.5 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION .....</b>	<b>12</b>
<b>4.6 REGLEMENT GRAPHIQUE : .....</b>	<b>13</b>
<b>4.7 REGLEMENT ECRIT : .....</b>	<b>13</b>
<b>4.8 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES: .....</b>	<b>14</b>
<b>5 CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU .....</b>	<b>14</b>

Dans le rapport d'enquête publique constituant la première partie du présent document, j'ai présenté l'objet de l'enquête publique prescrite par l'arrêté n° 13-20 de Mme le maire de La Chapelle-Neuve en date du 12 juin 2020.

Le dossier soumis à l'enquête publique est rigoureusement identique à celui ayant fait l'objet d'une précédente enquête publique qui s'est déroulée en 2019.

Pour mémoire, j'avais conduit la précédente enquête publique de 2019 et je connais donc ainsi fort bien ce dossier qui ne comportait pas l'avis de la MRAe, absence que j'avais signalé en amont du début de l'enquête.

Après coup et afin de sécuriser la procédure, la commune a convenu de relancer une nouvelle enquête publique alors que le commissaire-enquêteur avait produit son rapport et émis ses avis et conclusions. Cette nouvelle consultation publique n'a reçu le moindre écho auprès du public.

Dès lors, j'ai repris les observations et dépositions exprimées en 2019 lors de l'enquête initiale car j'observe que c'est l'ancien dossier qui est remis à la consultation du public avec l'ajout du courrier de la MRAe.

Ainsi, toutes les observations formulées sur le projet d'élaboration du PLU ont été résumées dans le rapport d'enquête. Elles ont été analysées en tenant compte de la réglementation sur l'urbanisme en vigueur, des particularités inhérentes au territoire et des compléments d'informations apportés par la commune dans son mémoire en réponse figurant dans son intégralité en annexe du rapport d'enquête.

Dans cette seconde partie, je réitère, mes appréciations sur le projet d'élaboration du PLU soumis à enquête et sur les observations recueillies initialement (public et PPA).

J'émet mon avis personnel et motivé et réitère mes précédentes conclusions sans rien y ajouter.

### Préambule

- Par délibération en date du 26 février 2010, la commune de La Chapelle Neuve a prescrit **l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme** sur la totalité de son territoire
- Par arrêté du 27 septembre 2019, Madame le maire de La Chapelle Neuve prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du PLU et qui se déroule entre les 14 octobre et 16 novembre 2019.
- Par arrêté du 12 juin 2020, madame le maire de La Chapelle Neuve prescrit l'ouverture d'une nouvelle enquête publique portant sur le même objet en la motivant par l'absence de l'avis de la MRAe dans la précédente consultation.

Ayant été désigné par le Tribunal Administratif de Rennes pour suivre la précédente enquête publique de 2019, je connais donc très bien ce dossier.

Je constate que le dossier initial de 2019 est repris dans son intégralité pour cette nouvelle consultation du public en y intégrant cependant le courrier de la MRaE du 17 janvier 2020 qui informe Mme le maire « *qu'elle n'a pu étudier le dossier dans les délais impartis* ».

## **1 RAPPEL DU PROJET D'ELABORATION DU PLU**

Il s'agit d'un ancien projet qui remonte à l'année 2010.

Par délibération du conseil municipal du 26 février de cette même année, les élus de La Chapelle-Neuve décident de procéder à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme en substitution à la carte communale. Le conseil municipal de l'époque a convenu des grandes orientations et objectifs à atteindre en conservant le caractère rural de la commune.

La procédure d'élaboration du PLU de La Chapelle-Neuve a ensuite pris du retard du fait d'une conjugaison d'aléas.

Plusieurs débats, dont ceux des 26 octobre 2012 puis 9 janvier 2015, ont permis cependant de bâtir le PADD.

---

Après une période blanche, le travail d'élaboration du PLU reprend début 2018.

Afin de veiller à ce que le projet de PLU et la procédure d'élaboration intègrent les dernières évolutions réglementaires, le PADD a été revisité puis débattu à nouveau par le conseil municipal le 29 juin 2018.

Par arrêté 13 septembre 2019 modifié par celui du 27 septembre 2019 du fait d'une erreur dans le libellé, Mme le maire de La Chapelle-Neuve prescrit l'ouverture d'une enquête publique pour l'élaboration du PLU en octobre –novembre 2019.

Aucune observation n'a été exprimée lors de l'enquête publique sur l'absence de l'avis de la MRaE dans le dossier d'enquête pourtant très clairement signalée par mes soins dans le dossier.

A l'issue de la procédure menée à son terme, j'avais comme il se doit, rédigé et remis mes rapport, avis et conclusions.

La commune n'a toutefois pas souhaité donner de suite à la procédure redoutant un risque de procédure juridique.

Elle convient alors de relancer une nouvelle consultation publique durant l'été 2020.

### **1.1 Les objectifs communaux traduits dans le PADD:**

-Conserver un caractère rural à l'ensemble de la commune-

Mettre en valeur les forêts, les fonds de vallons pour préserver efficacement les corridors écologiques existants

-Protéger l'outil agricole, très implanté dans la commune, les grands espaces agricoles

-Préserver un cadre de vie agréable

-Proposer de nouvelles typologies de logements

-Densifier l'existant et de réhabiliter le bâti ancien

-mettre en place une politique volontariste de cheminements doux, alternatifs au tout voiture, dans le centre bourg ;

-Proposer une capacité d'installation aux entreprises économiques.

**Les objectifs sont mis en place dans une démarche d'aménagement durable du territoire et prennent donc en compte la volonté de:**

-Préserver les ressources naturelles, les paysages par une gestion économe des sols

-Développer un parti d'aménagement respectant aussi une gestion économe des sols

-Favoriser la mixité urbaine et sociale

Développer un système de déplacement alternatif et sécurisé.

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic territorial, de la compatibilité du PLU avec les documents supra communaux ((dont le SCoT du Pays de Pontivy), de la concertation, la commune propose parmi les grandes orientations retenues :

- Une croissance démographique de 0,8%/an portant la population à 1064 habitants à l'horizon 2030 (+ 100 habitants)

- Une production de 54 logements, (soit une moyenne de 5 logements/an) au sein de l'enveloppe urbaine existante

- Une consommation foncière de 4,3 ha en tenant compte de l'ilot central qui est actuellement exploité au cœur du bourg. *Pour mémoire, 10,4 ha d'espace de consommés entre 2008 et 2018 pour la réalisation de 58 logements.*

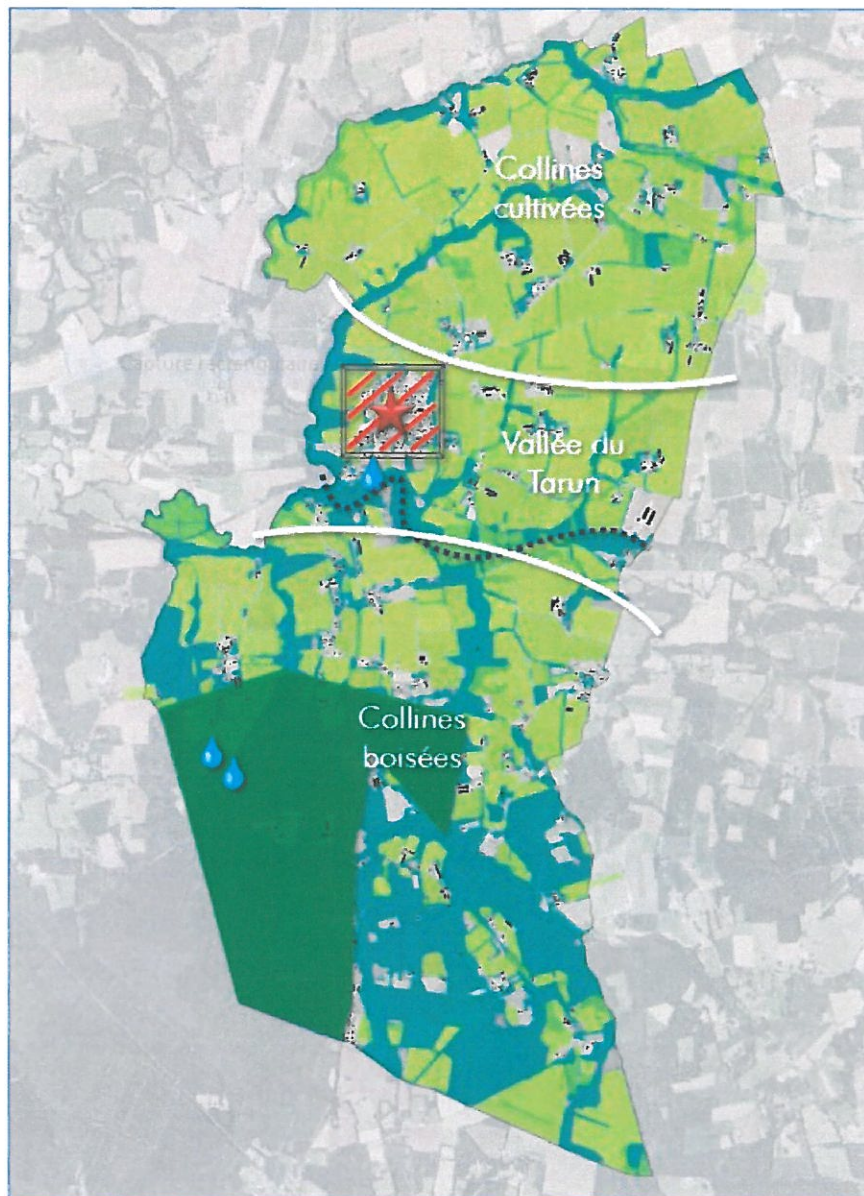
- Le projet de PLU concentre l'urbanisation uniquement dans le bourg et ne prévoit aucun STECAL.

Le territoire communal se décompose globalement ainsi :

\* 60,9% est couvert par des zonages agricoles soit 1 330 ha



- \* 37,6 % couverts par des zonages naturels soit 820,4ha
- \* 1,5% destiné à l'habitat, aux équipements et aux loisirs soit 33,3 ha dont 0,6 ha en extension d'urbanisation dans le bourg à travers l'OAP 12 qui pourra compter 8 logements à long terme).



Zone 1AU



Les projets de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont en cours d'instruction par l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande 'examen au cas par cas.

La commune de La Chapelle-Neuve dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées établi en 1997.

## **2 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2.1 Publicité**

Par arrêté N° 13-20 du 12 juin 2020, Mme le maire de La Chapelle-Neuve prescrit l'ouverture et définit les conditions du déroulement de la nouvelle enquête publique pour l'élaboration du PLU.

Son déroulement est fixé sur une période de 30 jours consécutifs du 07 juillet 2020 au 05 août 2020.

L'information légale par annonces officielles dans la presse habilitée, affichage de l'avis d'enquête sur panneaux réglementaires situés aux entrées du bourg ainsi qu'à la mairie de façon très lisible de l'extérieur (*annexe 2 du rapport d'enquête publique*) et mes deux permanences en mairie de La Chapelle-Neuve, ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonne condition
- de formuler ses observations sur le projet d'élaboration du PLU.

Je constate qu'au cours de ces deux permanences je n'ai accueilli aucune personne.

Je retiens ainsi que le nombre des permanences était suffisant.

Le public pouvait consulter le projet d'élaboration du PLU sur le site internet de la commune.

Je rappelle que lors de l'enquête publique précédente de 2019, j'avais tenu 05 permanences et rencontré 7 personnes physiquement et échangé par téléphone avec une autre.

L'enquête n'avait toutefois motivé que quelques très rares propriétaires.

Le 05 août 2020, à l'issue de la seconde permanence, j'ai rencontré madame SOREL maire accompagnée de M. BATAILLE DGS.

L'objet de cette rencontre portait sur la présentation au maître d'ouvrage du déroulement de cette nouvelle enquête publique.

A cette occasion, j'ai convenu de reprendre le procès-verbal de synthèse de 2019 qui intégrait les observations tant du public que des PPA, et de mes propres interrogations.

Lors de cet échange, madame le maire me confirmait en retour la reprise de son mémoire en réponse daté du 28 novembre 2019.

Aucun élément nouveau ne me conduit à revisiter ce que j'écrivais dans mes avis et conclusions de 2019.

Afin de me forger une opinion, de rédiger mes conclusions et de donner mon avis circonstancié sur le projet d'élaboration du PLU de la commune, j'ai :

- étudié attentivement, le dossier présenté à l'enquête, les avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF
- examiné attentivement les deux observations afin de bien comprendre leur sens et leur bienfondé.

### **3 APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE CONTEXTE**

La commune de La Chapelle-Neuve se situe dans le Morbihan, au sein d'un territoire rural, dans la sphère d'influence de Locminé et de Baud.

La commune couvre une superficie de 2 182,5ha pour une population de 944 habitants (INSEE 2014).

Je retiens que la population a été convenablement informée du projet en amont du lancement de l'enquête publique et notamment lors des réunions publiques, dont la dernière s'est tenue le 10 janvier 2019.

Lors de ces échanges, les enjeux, les orientations et les dispositions règlementaires ont été présentées au public par les élus. En présentant le PADD, ils ont développé leur vision concernant l'aménagement de leur territoire et expliqué leurs souhaits concernant notamment l'accroissement de population, du nombre de logements à construire dans la prochaine décennie et des mesures prévues pour préserver la qualité de leur environnement naturel.

A cette occasion, la municipalité a affirmé son choix politique, très courageux au demeurant, de limiter strictement les extensions d'urbanisation en cœur de bourg dans des OAP.

Je constate que la très faible mobilisation de la population lors de cette consultation publique, témoigne probablement de la qualité des actions de communication qui l'ont probablement satisfaite.

Je n'ai enregistré aucune contestation sur le projet de PLU tant sur l'impossibilité de possibilité de bâtir en dehors du bourg, de la réduction drastique des zones constructibles et de l'absence de STECAL.

### **4 APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET DU MEMOIRE EN REPONSE**

*Reprise intégrale de ce que j'ai rédigé lors de la précédente consultation :*

Compte tenu du faible nombre d'observations (2), elles seront reprises dans ce chapitre 4.

#### **4.1 SUR LE DOSSIER**

Je n'ai reçu aucune observation du public.



### Observation du commissaire –enquêteur :

Le document graphique 5.1 particulièrement très difficile à déchiffrer car très incomplet, absence de noms de villages, de hameaux, de numéro des RD...

#### ⇒ Réponse de la collectivité :

*Les plans de zonage seront complétés pour l'approbation par les noms de lieux-dits et N°s de sRD afin d'améliorer leur lisibilité.*

### Appréciation du commissaire-enquêteur

**Je prends acte car cette démarche est indispensable.**

## 4.2 SUR LE PROJET

Le Préfet et la Chambre d'Agriculture dénoncent l'excédent de logements prévus dans les 10 ans. Ils en demandent la justification.

Ainsi, les projets représentent le double de ce qui serait nécessaire : 54 nouveaux logements à l'horizon 2030 alors que 106 logements sont identifiés dans les 30 changements de destination (zones A et N) les 66 dans l'enveloppe urbaine et les 8 en extension d'urbanisation.

Il est également fait remarquer à la commune qu'il serait opportun qu'elle mentionne un objectif de réalisation de logements sociaux dans le règlement et les OAP.

#### ⇒ Réponse de la collectivité :

*Elle a conscience que le PLU permet plus de logements que l'objectif fixé. Cependant, les diverses dispositions du PLU tiennent compte de la réalité foncière de certains secteurs du bourg et notamment de la difficulté de mobiliser le secteur en cœur d'ilot (derrière l'église). La commune a choisi de donner la possibilité d'urbaniser plusieurs secteurs (de manière échancée), afin de ne pas compromettre son développement en cas de blocage foncier.*

*Elle indique que des compléments d'information pourront être apportées dans le rapport de présentation afin d'explicitier les choix de la commune de développer l'urbanisation vers le Nord plutôt que vers le Sud.*

*Elle précise que la priorité est donnée à l'aménagement du cœur d'ilot en centre bourg, derrière l'église, et qui ne génère pas de consommation foncière.*

*Enfin, en réponse au Préfet, la commune fait savoir que le logement locatif social ne constitue pas un enjeu majeur pour le territoire et que par ailleurs, elle éprouve des difficultés, comme de nombreuses communes rurales, à faire venir les bailleurs sociaux sur son territoire.*

### Appréciation du commissaire-enquêteur

**J'observe que le nombre de logements à créer annuellement porte sur une faible valeur (5 unités environ)**

**Cet indicateur prévisionnel très théorique ne présente pas d'enjeu fondamental car l'ouverture à l'urbanisation se déroulera essentiellement en densification dans le bourg.**



Je remarque que sur ce territoire rural, la réalisation des objectifs du PLU en terme de logements dépendra essentiellement de la conjoncture économique de l'agroalimentaire, principal employeur local.

Le faible coût du foncier localement permet l'accès à la propriété pour de nombreux foyers aux revenus modestes.

La crainte évoquée par la commune sur la probable dureté du foncier est légitime car en cœur d'îlot les terrains concernés par les OAP 6, 7, 8, 9 et 10 appartiennent au même propriétaire.

Cette situation peut complexifier les négociations et par voie de conséquence impacter l'échéancier pour la réalisation de ces OAP.

Sur les 30 changements de destination identifiés, le rapport de présentation indique que la commune table sur 10 changements de destinations dans les 10 ans à venir.

Il y aura lieu de revoir ce recensement car j'ai repéré parmi eux plusieurs anciennes habitations y figurant à tort.

A propos de la réalisation de logements locatifs, la demande de l'Etat est certes compréhensible mais parallèlement il convient de remarquer que l'office HLM, « Bretagne Sud Habitat », met régulièrement en vente (par annonces dans les pages réservées de la presse) ses anciens logements sociaux locatifs dans les communes rurales dont celles situées à Locminé et dans certaines communes périphériques.

#### 4.3 SUR LE ZONAGE

##### ➤ La DDTM :

- indique que la zone 1 AU n'est pas nécessaire pour répondre aux besoins en logements d'ici 10 ans et qu'il y a lieu de la classer en 2 AU

##### ➤ La Chambre d'agriculture:

Estime que l'extension d'urbanisation prévue au Nord-Ouest du bourg aurait peut-être pu s'envisager au Sud-ouest du bourg au Sud de la zone en cours d'aménagement. Les raisons de ces choix auraient pu être explicitées

- PLU R01 : Déposition de M. Mme PEDRONO : font observer qu'ils ont bénéficié d'un permis d'aménager en 2018 à Lann er Groez et que le zonage prévu classe en A les terrains concernés.

##### ⇒ Réponse de la collectivité :

*La commune indique que le comité de pilotage analysera avec attention l'opportunité de classer en 2AU le secteur prévu en 1AU au PLU arrêté ».*

*Des compléments d'information pourront être apportées dans le rapport de présentation afin d'explicitier les choix de la commune de développer l'urbanisation vers le Nord plutôt que vers le Sud. La commune rappelle que la priorité est donnée à l'aménagement du cœur d'îlot en centre bourg, derrière l'église, et qui ne génère pas de consommation foncière.*

*La commune a connaissance de ce permis d'aménagement et des droits qui y sont liés pour construire de nouveaux logements. Un ou plusieurs permis de construire ont d'ailleurs été déposés sur ce secteur, qui ne comprend plus que 1 ou 2 lots constructibles.*

*Le droit de l'urbanisme garantit les propriétaires de la constructibilité de ces terrains jusqu'en 2023+délais des permis de construire.*

*La commune ne peut cependant pas classer ces terrains en zone constructible, classement qui serait totalement en inadéquation avec le principe de concentration de l'urbanisation sur le bourg et*

*limitation de la consommation foncière. S'ils sont déposés à temps, les permis de construire liés à ce permis d'aménager seront délivrés par la commune.*

#### Appréciation du commissaire-enquêteur

Concernant le zonage 1AU situé à la frange Nord du bourg je retiens qu'il ne se justifie pas et qu'un zonage en 2 AU serait plus pertinent.

En effet, Il s'agit d'un secteur qui pourra être ouvert à l'urbanisation lorsque seulement l'ensemble de l'urbanisation du centre bourg sera chevée à travers les OAP.

L'offre ainsi offerte soit en densification dans l'îlot central soit dans les autres OAP qui satellisent le bourg suffit à satisfaire les attentes prévues dans la prochaine décennie.

Je retiens la réponse apportée, à M. Mme Pédrone par la collectivité, qui cristallise leurs droits à construire dans le délai réglementaire.

Zone 1AU

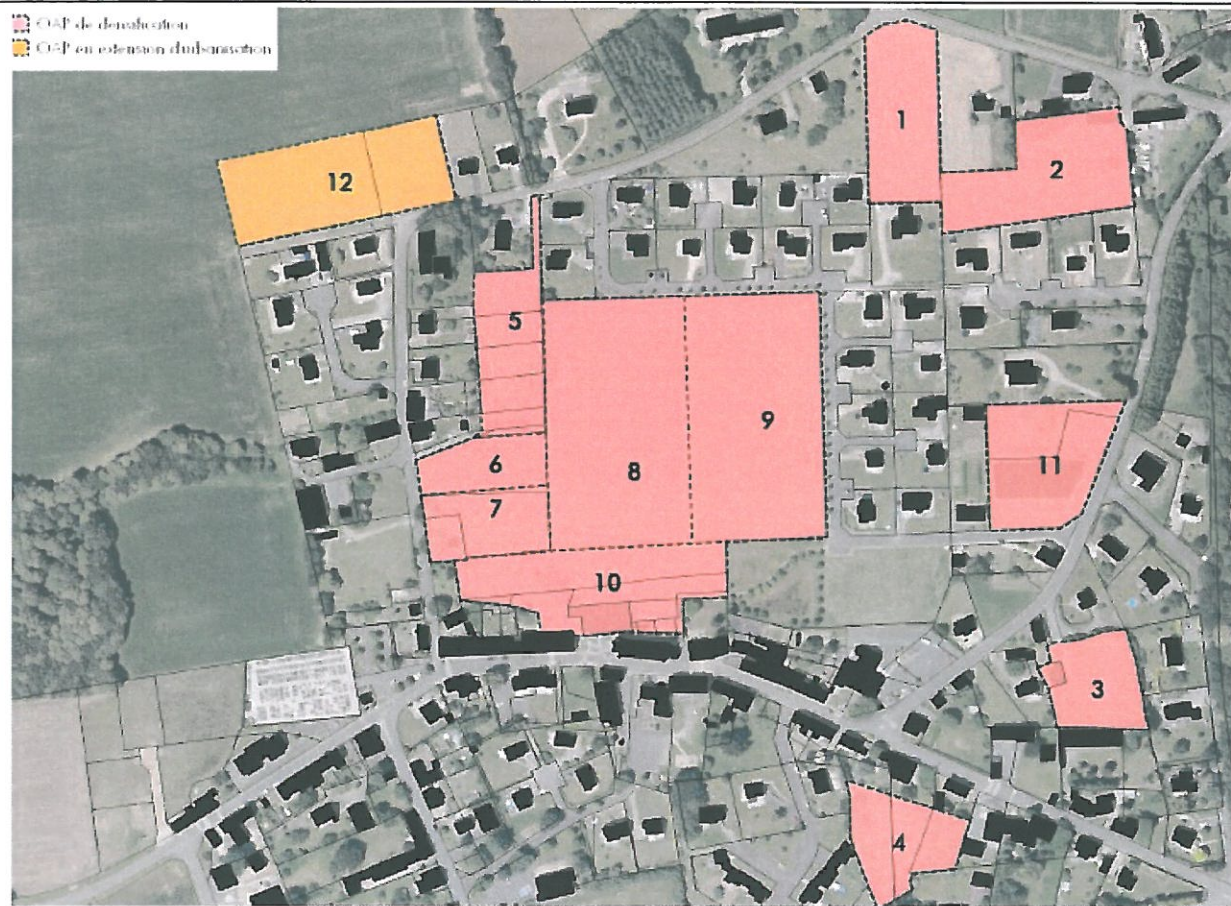


#### **4.4 SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

PLU M 01. Mail de M. LE FUR, principal propriétaire des terrains concernés par les OAP situés en cœur de bourg revendique le classement dans la zone constructible de l'OAP 12, zonée en 1AU (ZE 131). Il demande la suppression des dispositions concernant l'aménagement de l'OAP 5 au motif qu'elles conditionnent l'ouverture à la constructibilité du secteur zoné 1AU.

Le pétitionnaire revendique, sur l'OAP n°9, l'attribution d'une bande de terrain constructible le long de la voie existante située à l'Est de l'OAP n°9. IL fait référence aux termes de l'acte de cession du 28 février 2008 se rapportant à la vente d'un terrain à Limbratel au bénéfice de la commune de La Chapelle Neuve





- **La DDTM demande d'interdire les ambrosies et la berce du Caucase** dans le cadre de la lutte contre les espèces invasives.  
Elle souhaite également qu'en matière de logements sociaux et pour garantir l'opérationnalité de la réalisation de logements de ce type, le règlement et les OAP soient complétés dans ce sens.

➤ **Question du commissaire-enquêteur :**

- Rapport de présentation : à la page 116, il est indiqué que pour le secteur 12 (OAP sectorielles) l'échéancier indique « une fois le secteur 5 aménagé ».  
Est-ce une condition ferme et définitive car le secteur 5 concerne des fonds de parcelles dont les propriétaires ne sont pas nécessairement vendeurs. Dans ces conditions, la commune ira-t-elle jusqu'à l'expropriation pour réaliser le secteur 5 ?
- Il y a-t-il un ordre prioritaire de fixé pour lancer les OAP ?

⇒ **Réponse de la commune :**

*La commune considère que la parcelle ZE131 fait partie d'un ensemble foncier à urbaniser à moyen terme en extension d'urbanisation (zone 1AU au PLU arrêté).*

*Elle souhaite privilégier l'urbanisation dans le cœur d'îlot avant d'envisager des projets ayant une incidence sur les espaces agricoles et naturels (consommation foncière).*

*Cette volonté est d'ailleurs soutenue par les services de l'Etat qui recommande à la commune de classer ce secteur en 2AU (urbanisable à long terme, sous réserve de modifier ou de réviser le PLU).*



*Les modalités d'aménagement du cœur d'îlot (secteurs soumis à OAP n°5, 6, 7, 8, 9 et 10) pourront être rediscutées par le comité de pilotage avant l'approbation du PLU.*

*La demande de M. Le Fur sera analysée, mais semble a priori peu compatible avec la volonté d'aménager un nouveau quartier de qualité (opération d'aménagement d'ensemble).*

*La page 116 du rapport de présentation, ainsi que le document des OAP, contiennent une erreur, suite au découpage en plusieurs sous-secteurs de la zone soumise à OAP.*

*La zone 1AU ne sera urbanisable qu'une fois les secteurs 8 et 9 aménagés.*

*Le secteur n°5 étant constitué de fonds de jardins appartenant à plusieurs propriétaires, il risque d'être difficile à mobiliser et ne peut donc être retenu comme condition pour l'urbanisation de la zone 1AU.*

*A noter que si cette zone devait être classée en 2AU par le comité de pilotage, ce principe d'échéancier n'aura plus lieu d'être.*

*La numérotation des secteurs soumis à OAP n'entraîne pas d'ordre prioritaire, elle permet de mieux se repérer dans les documents*

#### Appréciation du commissaire-enquêteur :

Je retiens que ces OAP devraient conduire à la réalisation d'une urbanisation harmonieuse dès lors qu'elles répondront à des objectifs de qualité urbaine et architecturale.

Le bloc compact des OAP de l'îlot central facilitera l'aménagement de liaisons douces répondant aux objectifs du PADD de faciliter les déplacements piétons.

Afin de créer un nouvel environnement paysager adapté au contexte environnemental et topographique, il me semblerait judicieux que la commune se dote d'un schéma global organisationnel qui servirait de pilote permettant de veiller à l'homogénéité de l'ensemble notamment en terme de liaisons entre les secteurs qui seront successivement urbanisés

Dans les orientations des OAP, il serait opportun d'inciter à la réalisation de logements bio-climatiques qui se prêteraient bien compte tenu de la topographie et de l'orientation du site.

Les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales comportent des préconisations destinées à réduire les volumes rejetés dans le milieu naturel (récupération d'eau de pluie et infiltrations) et des obligations sont applicables aux OAP. Elles mériteraient d'être rappelées pour chaque OAP.

Je retiens que les erreurs seront corrigées dans les deux documents cités et qu'il n'y a pas d'ordre de priorité pour la réalisation des OAP.

J'invite la commune à vérifier ce que contient l'acte de cession du 28 février 2008 cité par M. LE FUR.

#### **4.5 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION**

R01 M. Mme PEDRONO s'interrogent sur les bâtiments, situés en zone agricole, repérés au PLU comme étant susceptibles de changer de destination or certains sont déjà des habitations – exemple Le Méné. Le règlement écrit (page 56) prévoit l'avis favorable de la CDPENAF lors de l'autorisation d'urbanisme ce qui crée une contrainte supplémentaire pour l'extension et la rénovation de ces maisons d'habitations alors que la CDPENAF a déjà rendu son avis sur le projet de PLU.



⇒ **Réponse de la collectivité :**

*Les bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination seront vérifier avant l'approbation du PLU, pour s'assurer qu'ils ont tous bien une vocation agricole actuellement L'avis de la CDPENAF porte sur la globalité des bâtiments susceptibles de changer de destination repérés par le PLU (identification + réglementation).*

*Cependant, bien que la CDPENAF ait émis un avis favorable à ce stade de la procédure, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone naturelle (article L151-11 du code de l'urbanisme). Cela signifie bien qu'au moment de la déclaration préalable ou du permis de construire pour changer la destination du bâtiment, le pétitionnaire devra recueillir l'avis d'une de ces commissions.*

**Appréciation du commissaire-enquêteur :**

**J'observe qu'un certain nombre de bâtiments recensés présente les caractéristiques d'anciennes habitations et c'est le cas pour la construction repérée ZL 0074 à la page 133 du rapport de présentation.**

**Il s'agit indéniablement d'une ancienne habitation traditionnelle située à proximité d'anciens bâtiments agricoles.**

**Je retiens l'intention de la commune de revoir la liste des constructions minutieusement identifiées**

**Je remarque la qualité du travail produit à travers des photographies et des extraits de vues aériennes illustrant chacune d'elles.**

#### **4.6 REGLEMENT GRAPHIQUE :**

Le plan 5.1 particulièrement très difficile à lire car très incomplet, absence de noms de villages, de hameaux, de numéro des RD.

⇒ **Réponse de la collectivité :**

*Les plans de zonage seront complétés pour l'approbation des noms de lieux-dit et de RD afin d'améliorer leur lisibilité.*

**Appréciation du commissaire-enquêteur :**

**Je prends acte**

#### **4.7 REGLEMENT ECRIT :**

La Chambre d'agriculture demande que dans la zone A soient permis les équipements d'intérêt collectif à l'exception des champs photovoltaïques au sol.

La DDTM demande de corriger les anomalies du règlement écrit zone Aa, page 56, et zone NA pages 64 et 65, rédaction concernant les conditions de réalisation des annexes dans ces zones.

⇒ **Réponse de la collectivité :**

*L'article 2.1 du règlement écrit de la zone A interdit l'implantation d'éoliennes et de champs photovoltaïques au sol.*

*Des précisions/modifications pourront être apportées à la rédaction des dispositions du règlement écrit dans cette zone, après analyse de la demande de la Chambre d'Agriculture par le comité de pilotage*

*Les recommandations de la Préfecture du Morbihan concernant la rédaction du règlement écrit seront analysées par le comité de pilotage avant l'approbation du PLU, concernant les règles en zones A et N.*

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

Concernant les champs voltaïques au sol, je retiens que cela répond à une volonté de préserver la vocation agricole des sols classés en zone A.

Concernant les annexes situées en zone Aa et Na, je retiens l'intention de la commune.

#### **4.8 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES et EAUX USEES:**

Aucune observation n'a été exprimée au cours de l'enquête.

J'ai posé les questions suivantes à la collectivité :

- Concernant les eaux pluviales il est fait référence au titre 12 des dispositions générales du règlement qui invite à se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU or l'enquête publique ne porte pas ni sur le zonage des EP ni sur celui des EU.
- La commune envisage-t-elle de mettre à l'enquête publique rapidement ces deux zonages, et quid en attendant ?

⇒ **Réponse de la collectivité**

*« Les zonages d'assainissement eaux usées et eau pluviale sont annexés dans leur version projet au PLU soumis à enquête publique.*

*Ces documents doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale avant d'être eux-mêmes soumis à enquête publique.*

*Afin de s'assurer que des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales existent au moment de l'approbation du PLU, les dispositions du zonage pluvial seront reversées dans le règlement écrit du PLU ».*

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

Une enquête publique unique aurait été judicieuse.

Concernant le traitement des eaux usées, je retiens que la STEp offre des réserves de capacité largement suffisantes pour absorber les effluents des futures habitations.

Je relève que les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales comportent des préconisations destinées à réduire les volumes rejetés dans le milieu naturel (récupération d'eau de pluie et infiltrations) et des obligations sont applicables aux OAP.

Elles mériteraient ainsi d'être avantageusement rappelées pour chaque OAP.

#### **5 CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU**

Le présent dossier étant le même que celui soumis à la précédente consultation publique de 2019, je reprends intégralement et sans les modifier, les termes contenus dans mes appréciations en l'absence de nouvelles remarques et observations.

J'exprime ci-après mon avis qui s'appuie sur mon analyse et mes convictions personnelles acquises pendant l'enquête.

Je retiens que le projet de PLU de la commune de La Chapelle-Neuve résulte d'une longue période « d'incubation » depuis 2010 date de la décision des élus de prescrire son élaboration.

Le droit des sols est toujours actuellement géré par une carte communale.

Cette nouvelle mise à l'enquête publique n'a généré aucun élément nouveau dont le contenu du courrier de la MRAe.

En cohérence avec le PADD et afin d'accompagner la croissance démographique amorcée depuis quelques années, les élus ont fait le choix, d'accueillir dans la prochaine décennie une centaine d'habitants supplémentaires et de construire 54 logements dont une proportion de logements sociaux dès lors qu'un bailleur social investira dans ce territoire rural.

12 OAP sont prévues :

- 5 se situent dans un îlot, cultivé, zoné en Uc car inséré dans un secteur déjà bâti
- 5 autres, zonées en Ub, complètent des zones d'habitat existantes.
- 1, zonée Ue est prévue en attente de projet aux abords de l'église
- 1, zonée 1Au se situe à la lisière Nord du bourg.

En compatibilité avec le SCoT, les OAP devront accueillir 12 logements/ha à l'exception des OAP 4 et 5 qui recevront 15 logements /ha compte tenu de leur localisation et de l'usage actuel.

Je retiens que l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires reste raisonnable car la commune se situe dans une zone d'emplois essentiellement tournée vers l'agro alimentaire dans laquelle les salaires sont moyennement peu élevés. Les foyers concernés peuvent accéder à la propriété compte tenu du faible coût du foncier sur la commune. Lorsque les bailleurs sociaux les réalisent, les logements sociaux offrent un parcours alternatif aux jeunes ménages notamment ; malheureusement à La Chapelle-Neuve ce n'est pas le cas.

Néanmoins, la réalisation de logements sociaux aidés est prévue dans les OAP.

Je retiens au terme de cette enquête publique, que la commune de La Chapelle-Neuve présente un projet de PLU vertueux qui réduit à 4 ha la consommation de l'espace agricole permettant la réalisation à terme de 76 logements. Pour mémoire 10 ha avaient été consommés pour réaliser 58 logements au cours de la dernière décennie.

Le projet porté par la municipalité prépare résolument la prochaine décennie en densifiant le bourg et en préservant le cadre de vie, charme de ce territoire.

L'offre théorique de 106 logements est à comparer aux besoins évalués à 54 unités.

Je remarque que sur les 106 logements, 30 concernent des changements de destinations méticuleusement identifiés dans le projet. Je remarque qu'un grand nombre concernent déjà des anciennes habitations vacantes depuis fort longtemps, bien souvent à cause de leur isolement ou éloignement du bourg.

Ainsi, leur réhabilitation demeure hypothétique car dépendante de la seule volonté des propriétaires.

En outre, la commune n'ayant pas « la main » il me semble hasardeux de les comptabiliser dans un contexte éco-écologique militant pour la réduction des déplacements motorisés.

Dans le contexte précédemment évoqué et de la dureté du foncier pressenti, je retiens que, potentiellement, la disponibilité de l'offre de logements à construire dans les 10 années à venir n'est pas fondamentale. J'observe par ailleurs que cette commune ne souffre pas d'une hypothétique insuffisance de sa capacité d'accueil.

Je retiens le caractère remarquable du projet car il préserve au mieux les activités agricoles en excluant toute nouvelle construction en extension du bourg.



---

J'observe que la commune de La Chapelle-Neuve compte un patrimoine naturel de qualité composé de nombreux espaces boisés et de sites archéologiques répartis sur son territoire.

Le ruisseau « Le Tarun » au débit très irrégulier constitue également un lieu de pêche et un élément paysager préservé par la commune.

Les deux captages d'eau potable font l'objet de différents périmètres réglementaires de protection.

Je retiens que les dispositions transcrites dans les règlements écrit et graphique prennent toutes les dispositions pour protéger l'ensemble de ce patrimoine qui constitue la richesse locale.

Je relève qu'un travail remarquable de terrain a été mené pour identifier soigneusement les différents éléments de patrimoine à préserver.

La servitude d'attente de projet aux abords de l'église, élément structurant du bourg, me paraît judicieux car le développement attendu de la commune d'ici 10 ans va probablement générer des besoins en équipements publics qui pourraient y trouver place.

Je suis favorable au seul emplacement réservé prévu pour la réalisation de commerces, locaux et logements adaptés car très bien localisé en cœur de bourg. Il convient en effet d'offrir des services fondamentaux de proximité pour les personnes âgées notamment

Je remarque que si le principe est intellectuellement satisfaisant, l'intégration de fonds de jardin des propriétés prévue dans l'OAP n°5 ne me semble pas encore acquise car encore éloignée de l'esprit des propriétaires occupants.

Les dispositions concernant la prise en compte des eaux pluviales dans les projets, conduisent à gérer à la parcelle ou collectivement les eaux de ruissellement générées par cette nouvelle densification de l'urbanisation du bourg.

Les flux seront écrêtés et tamponnés pour limiter les débits de fuite et en cas de pollution accidentelle, les bassins tampons éviteront la propagation de la pollution vers « Le Tarun » lieu de pêche prisé.

Je recommande que dans les OAP, il soit rappelé quelques règles figurant dans le zonage.

La station d'épuration des eaux usées offre des capacités de traitement suffisantes pour prendre en charge les futurs résidents susceptibles d'être raccordés. Les bilans d'exploitation sont satisfaisants tant sur le plan hydraulique que bactériologique (en sortie de station).

Les constructions existantes et celles concernées par les changements de destination qui se situent en zonage d'assainissement non collectif, doivent ou devront satisfaire aux prescriptions du SPANC selon la nature des sols recevant les installations individuelles de traitement.

Je relève que le PLU liste des mesures pour Eviter, Réduire et Compenser sur les volets patrimoine naturel, continuités écologiques, patrimoine paysager et ressource en eau.

J'observe qu'un dispositif de suivi permettra d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le PLU est susceptible d'avoir des incidences positives ou négatives pour enclencher des dispositions en matière d'environnement.

J'ai réexaminé le dossier d'enquête mis à la disposition du public et constaté qu'il était en tous points identiques à celui de la précédente consultation que j'avais suivie.

J'estime que la commune a mis en œuvre les moyens nécessaires à assurer une bonne information du public.

Les conditions de déroulement de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du PLU ont été communiquées par voie de presse, par affichage et sur le site de la commune.

J'observe que les documents mis à disposition en mairie et sur le site internet de la commune ont permis au public de prendre connaissance du projet.

Je constate l'absence du public qui ne s'est pas déplacé mais je prends en compte néanmoins toutes les observations exprimées lors de la première enquête publique de 2019 ainsi que les éléments contenus dans le mémoire en réponse de la commune du 28 novembre 2020.

J'ai tenu deux permanences lors de cette enquête publique, après avoir rencontré le 10 juin 2020 Madame SOREL maire de La Chapelle-Neuve accompagnée de M. THUMELIN membre du conseil municipal, M. BATAILLE D.G.S et Mme TALLOUR du bureau d'études EOL.

Je constate dans le projet de PLU, la disparition du mitage contenu dans la carte communale.

Je conviens de l'observation de la CCI qui considère inopportun d'imposer une norme minimale de stationnement pour le commerce.

Je remarque l'absence de STECAL dans le projet, ce qui témoigne d'un évident travail de pédagogie nécessairement mené à l'amont par les élus et ce malgré la constellation de constructions à usage d'habitation sur le territoire.

Je constate que la vacance de logements est très faible sur la commune compte tenu du faible volume global du parc immobilier et que les ambitions de croissance démographique demeurent modestes.

J'estime que ce projet de PLU répond bien aux objectifs de la municipalité d'accueillir de nouvelles familles qui garantiront notamment le maintien des infrastructures scolaires et qui pourront participer au développement de la vie sociale de la commune.

Par sa volonté de densifier le cœur de bourg, conjuguée à une réduction drastique de la consommation foncière, la collectivité présente un projet s'inscrivant résolument dans une refondation de la politique foncière de la commune.

**En conséquence, j'émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de la commune de La Chapelle-Neuve, tel qu'il est présenté, assorti de la réserve suivante :**

- ⇒ Classer en zonage 2AU, la zone 1AU (correspondant à l'OAP 12 du plan) située à la frange Nord du bourg.

**En outre, je formule les deux recommandations suivantes :**

- ⇒ Retranscrire dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui comportent des préconisations destinées à réduire les volumes rejetés dans le milieu naturel (récupération d'eau de pluie et infiltrations)
- ⇒ compléter les plans de zonage avec les noms de lieux-dits et de RD ...

Fait à Moustoir-Ac le 12 août 2020  
Le commissaire-enquêteur  
J. Paul Boléat



<b>ANNEXES</b>
----------------

- 1/ arrêté du maire du 12 juin 2020 prescrivant l'enquête publique
- 2/ certificat d'affichage
- 3/ PVS
- 4// Mémoire en réponse



Département du Morbihan  
Arrondissement de Pontivy  
Commune de La Chapelle Neuve

Jean-Paul BOLEAT  
Commissaire-Enquêteur

**ARRETE N° 12-20**  
**DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT UN PROJET DE**  
**CESSION DE TERRAIN ET DE VOIRIE SUR LES SECTEURS DE BOTICHO, KERGUERO, LE PENHER**

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08 Janvier 2019 ;

Vu le décret n° 76-790 du 20 août 1976 fixant les modalités de l'enquête publique préalable au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales ;

Vu le Code de la voirie routière, et notamment ses articles R.141-4 à R.141-10 ;

Vu le dossier constitué par le service administratif de la Mairie ;

Vu la liste des commissaires-enquêteurs publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Morbihan,

**ARRETE**

**Article 1 :** Il sera procédé à une enquête publique préalable concernant les projets sur les secteurs suivants :

**BOTICHO :**

- cession d'une partie de la voirie communale à M. et Mme Philippe JOZEFczyk,
- cession d'une partie de la voirie communale à M. Eric LE BOULER.

**KERGUERO :**

- cession de 2 bandes de terrain appartenant à la voirie communale à M. Philippe EVENO.

**LE PENHER :**

- cession d'une bande de terrain appartenant à la voirie communale à M. Julien QUILLIEC.

**Article 2 :** Un dossier d'enquête publique sera déposé à la Mairie pendant 30 jours consécutifs, du 7 juillet (à partir de 14 heures) au 5 août 17h.

Toute personne pourra en prendre connaissance sur place, chaque jour et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur en Mairie :

du 7 au 31 juillet

les lundis, mardis, jeudis et vendredis : de 9h à 12h et de 14h à 17h

du 1<sup>er</sup> au 5 août

les lundis, mardis, jeudis et vendredis : de 9h à 12h.

**Article 3 :** Les observations formulées par le public seront enregistrées sur un registre spécialement ouvert pour cet objet.

Département du Morbihan

Arrondissement de Pontivy

Commune de La Chapelle Neuve

Article 4 : Monsieur Jean-Paul BOLEAT, Ingénieur en chef des TPE en retraite, est nommé commissaire-enquêteur et procédera en cette qualité, conformément aux dispositions ci-dessus prescrites. Il se tiendra à la disposition du public les 7 juillet de 14h à 17h et 5 août de 14h à 17h.

Article 5 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie. Notification du dépôt du dossier sera faite aux propriétaires riverains de la voie communale.

Article 6 : A l'expiration du délai de quinze jours prévu à l'article 2 ci-dessus, le commissaire-enquêteur constatera sur le registre, la clôture de l'enquête et transmettra le dossier au Maire avec ses conclusions.

Article 7 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le commissaire-enquêteur et à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de PONTIVY.

Fait à LA CHAPELLE NEUVE, le 12 juin 2020.

Le Maire  
Anne SOREL



Commune de LA CHAPELLE NEUVE  
(Morbihan)



Tél. 02 97 27 20 04  
Fax 02 97 27 23 40

ATTESTATION DU MAIRE

Je soussigné Anne SOREL, Maire de la commune de LA CHAPELLE NEUVE atteste que dans le cadre de l'enquête publique concernant la mise en place du PLU de La Chapelle Neuve, un affichage réglementaire a bien été effectué sur les sites suivants (précisés sur le plan ci-joint) :

- Entrée de Bourg
- Sortie de Bourg
- Mairie
- Salle Polyvalente
- Salle Multifonction.

En foi de quoi, Nous délivrons le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

A La Chapelle Neuve,  
Le 05 Aout 2020

Le Maire,

Anne SOREL





PROCES VERBAL de synthèse

COMMUNICATION des OBSERVATIONS ECRITES ou ORALES RECUEILLIES dans les DIVERS REGISTRES et des COURRIERS ADRESSES au COMMISSAIRE ENQUETEUR

Références :

- Article R.123-18 du code de l'Environnement
- Arrêté N°13-19 du 27 septembre 2019

Pièces jointes :

- Le PV initial de la précédente enquête publique
- Relevé de deux observations du public et questions du commissaire-enquêteur
- PJ : mail de M. LE FUR

Madame le maire,

L'enquête publique unique relative au projet d'élaboration du PLU S'est déroulée du 07 juillet 2020 au 05 août 2020 soit sur une période de 30 jours consécutifs.

Au cours de cette enquête publique, je n'ai reçu aucune déposition ni courrier dans les délais prescrits.

En conséquence, je reprends intégralement le contenu de mon PV de synthèse initial dès lors que cette nouvelle enquête publique est identique en tous points à la précédente.

Sauf information contraire de votre part dans le délai de 15 jours, je retiens comme acquises les réponses apportées dans votre précédent mémoire en réponse.

Veillez agréer madame le maire, l'expression de mes sentiments distingués

Madame SOREL,

Maire

*Signé SOREL le 05 août 2020*

Remis par le commissaire-enquêteur,

Le 05 août 2020 La Chapelle-Neuve.

**Signé JP BOLEAT**

### Questions posées par le public :

identités	observations	Réponse du Maître d'ouvrage
PLU Mo1  M. Michel LE FUR 79 bis rue Ducau 33000 Bordeaux	<p>Le pétitionnaire indique <i>qu'il est propriétaire des terrains couvrant les OAP 6, 7, 8, 9,10 et 12.</i></p> <p><i>Il demande que :</i></p> <p><i>* la parcelle ZE 131 soit exclue de l'OAP 12 en extension d'urbanisation « car il n'y a aucune raison de la rendre inconstructible à court terme ».</i></p> <p><i>* la suppression de la condition concernant l'aménagement de l'OAP 5 au motif que celle-ci conditionne l'ouverture à la constructibilité des 2/3 de la partie précédente prévue en extension d'urbanisation.</i></p> <p><i>* qu'une bande de terrain constructible lui soit réservée le long de la voie existante située à l'Est de l'OAP n°9 selon les termes de l'acte de cession du 28 février 2008 se rapportant à la vente d'un terrain à Limbratel à la commune de La Chapelle Neuve.</i></p>	
PLU R01  M. et Mme PEDRONO	<p><i>Ils font observer que les terrains, situés à Lann er Groez, (parcelle ZK 94) faisant l'objet du permis d'aménager N° 056 039 13 E0091 étant zonés en secteur A ne « sont plus constructibles » alors qu'ils le sont jusqu'au 01/03/2023.soit 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du permis d'aménager durée à laquelle peuvent s'ajouter le délai de 3 ans de validité d'un permis de construire accordé.</i></p> <p><i>Ils s'interrogent sur les bâtiments, situés en zone agricole, repérés au PLU comme étant susceptibles de changer de destination or certains sont déjà des habitations – exemple Le Méné-</i></p> <p><i>Le règlement écrit (page56) prévoit l'avis favorable de la CDPENAF lors de l'autorisation d'urbanisme ce qui crée une contrainte supplémentaire pour l'extension et la rénovation de ces maisons d'habitations alors que la CDPENAF a déjà rendu son avis sur le projet de PLU.</i></p> <p><i>Le C.E confirme l'avis favorable de la CDPENAF le 1/07/2019.</i></p>	

#### Question du commissaire-enquêteur :

- Ainsi que la DDTM et la Chambre d'agriculture, je constate que les besoins à satisfaire en termes de logements dans les 10 années à venir s'élèvent quasiment au double de ce qui apparaît nécessaire. Je comprends qu'il soit impossible de prévoir à l'avance les constructions qui feront l'objet de changement de destination mais cependant dans ces conditions , il semble opportun de classer en 2 AU le secteur identifié en 1AU.

---

**\* Document graphique :**

- Le plan 5.1 particulièrement très difficile à lire car très incomplet, absence de noms de villages, de hameaux, de numéro des RD.

**\* Rapport de présentation :** à la page 116, il est indiqué que pour le secteur 12 (OAP sectorielles) l'échéancier indique « une fois le secteur 5 aménagé ».

Est-ce une condition ferme et définitive car le secteur 5 concerne des fonds de parcelles dont les propriétaires ne sont pas nécessairement vendeurs. Dans ces conditions, la commune ira-t-elle jusqu'à l'expropriation pour réaliser le secteur 5 ?

**\* Il y a-t-il un ordre prioritaire de fixé pour lancer les OAP ?**

**\* Règlement écrit :**

**\* Concernant les eaux pluviales** il est fait référence au titre 12 des dispositions générales du règlement qui invite à se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU or l'enquête publique ne porte pas ni sur le zonage des EP ni sur celui des EU.

- La commune envisage –t-elle de mettre à l'enquête publique rapidement ces deux zonages, et quid en attendant ?

**\* Quelles sont vos réponses aux observations exprimées par les PPA :**

- **Chambre d'agriculture :** demande que le règlement écrit de la zone A soit modifié afin de permettre les équipements d'intérêt collectif à l'exception des champs photovoltaïques au sol.  
Estime que l'extension d'urbanisation prévue au Nord-Ouest du bourg aurait peut être pu s'envisager au Sud-ouest du bourg au Sud de la zone en cours d'aménagement. Les raisons de ces choix auraient pu être explicitées
- **DDTM :** Demande que la zone d'habitat 1AU située en limite des zones U existantes soit argumentée au regard des zones U mobilisable et des changements potentiels de destination identifiés
  - Relève que les besoins à satisfaire s'élèvent au double de ce qui serait nécessaire : 54 nouveaux logements à l'horizon 2030 alors que 106 logements sont identifiés dans les 30 changements de destination (zones A et N) 66 dans l'enveloppe urbaine et 8 jugées nécessaires en extension d'urbanisation. Dit ainsi que la zone 1 AU n'est pas nécessaire pour répondre aux besoins en logements d'ici 10 ans et qu'il y a lieu de la classer en 2 AU.
  - Règlement écrit : demande de corriger les anomalies du règlement écrit zone Aa, page 56, et zone NA pages 64 et 65, rédaction concernant les conditions de réalisation des annexes dans ces zones.
  - Logement social : pour garantir l'opérationnalité de la réalisation de logements sociaux, le règlement et les OAP devraient être complétées.
- **La CCI :** Considère comme inopportun d'imposer une norme minimale de stationnement pour le commerce.



## Mémoire en réponse de la commune



LA CHAPELLE-NEUVE  
- Mémoire en réponse

M. Jean-Paul BOLEAT  
16 Kergueurh  
56500 MOUSTOIR-AC

M/AC le 12 aout 2020

A

Madame le maire de  
La Chapelle Neuve

Objet : enquête publique PLU La Chapelle Neuve  
PJ : rapport, avis et conclusions

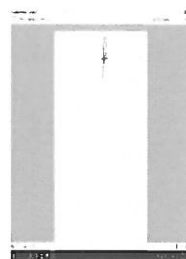
Madame le maire,

Suite à ma désignation par le Tribunal administratif en qualité de commissaire-enquêteur pour suivre l'enquête publique relative au PLU de La Chapelle Neuve, j'ai l'honneur de vous remettre mes rapport, avis et conclusions qui sont semblables à la précédente consultation publique de 2019.

Je vous remercie ainsi que vos services pour votre accueil.

Je transmets parallèlement ces éléments au Tribunal Administratif de Rennes.

Je vous prie de croire, madame le maire, en l'expression de mes très sincères salutations.



Jean-Paul Boléat