

PLU

Elaboration N°1

P 3 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration du PLU 1-0
Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 02/07/2018
Arrêtée par délibération du Conseil Municipal le 10/07/2020
Enquête publique du 29/03/2021 au 30/04/2021 inclus
Approuvée par délibération du Conseil Municipal le

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
Le Maire :

Parc d'activités des Estuaires - 1 allée du Rocheteur - 44590 DERVAL
Tél. 02 40 55 48 57 - urbaouestconseil@orange.fr

Légende :

Un développement urbain polarisé, soucieux de la maîtrise de l'étalement urbain

- 1 - Les opérations à court et moyen termes :
 - La commercialisation du quartier du Courtil des Peintres
 - Le comblement des enclaves naturelles au cœur de l'espace urbain, la reconquête urbaine d'anciennes activités
- 2 - Le rééquilibrage à long terme de l'espace urbain au sud ouest de l'agglomération
 - Création d'un nouveau quartier d'habitat en direction du Lou du Lac

3 - Le renforcement du parc locatif

Créer quelques logements locatifs sur certains sites

Maintenir la dynamique économique/favoriser son développement

- favoriser le développement des activités de travaux agricoles et de transports
- Permettre une évolution de certaines activités économiques éparses

Garantir un niveau d'équipements suffisant et adapté à la collectivité

- Réserver un espace pour la mise en place d'éventuels équipements publics
- Réserver des espaces suffisants en continuité du plateau sportif en vue du développement ou de la diversification des équipements en place
- Créer à terme une salle multi fonctions

Faire du site du Lou du Lac un véritable pôle de loisirs, de convivialité, de détente et touristique

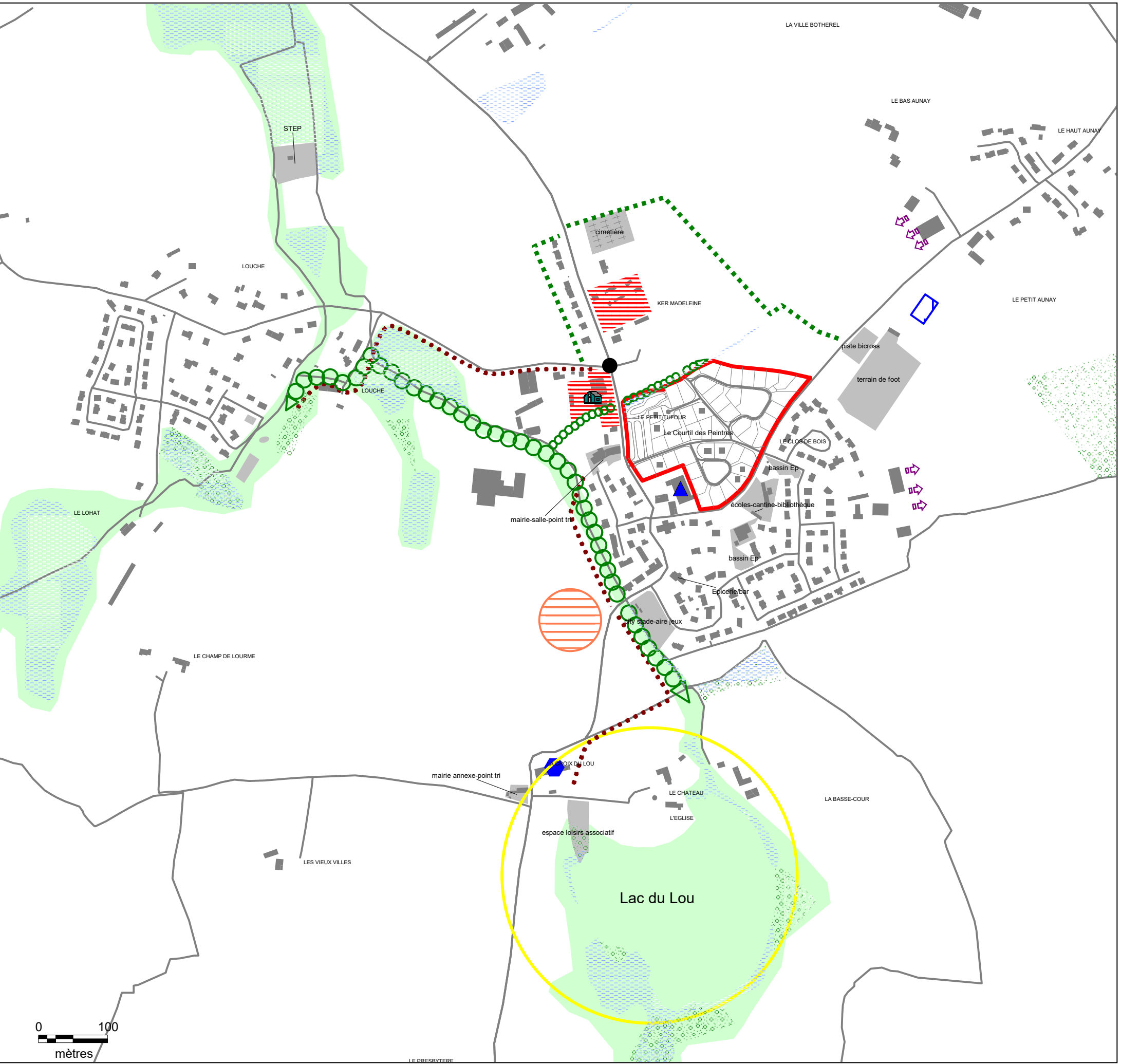
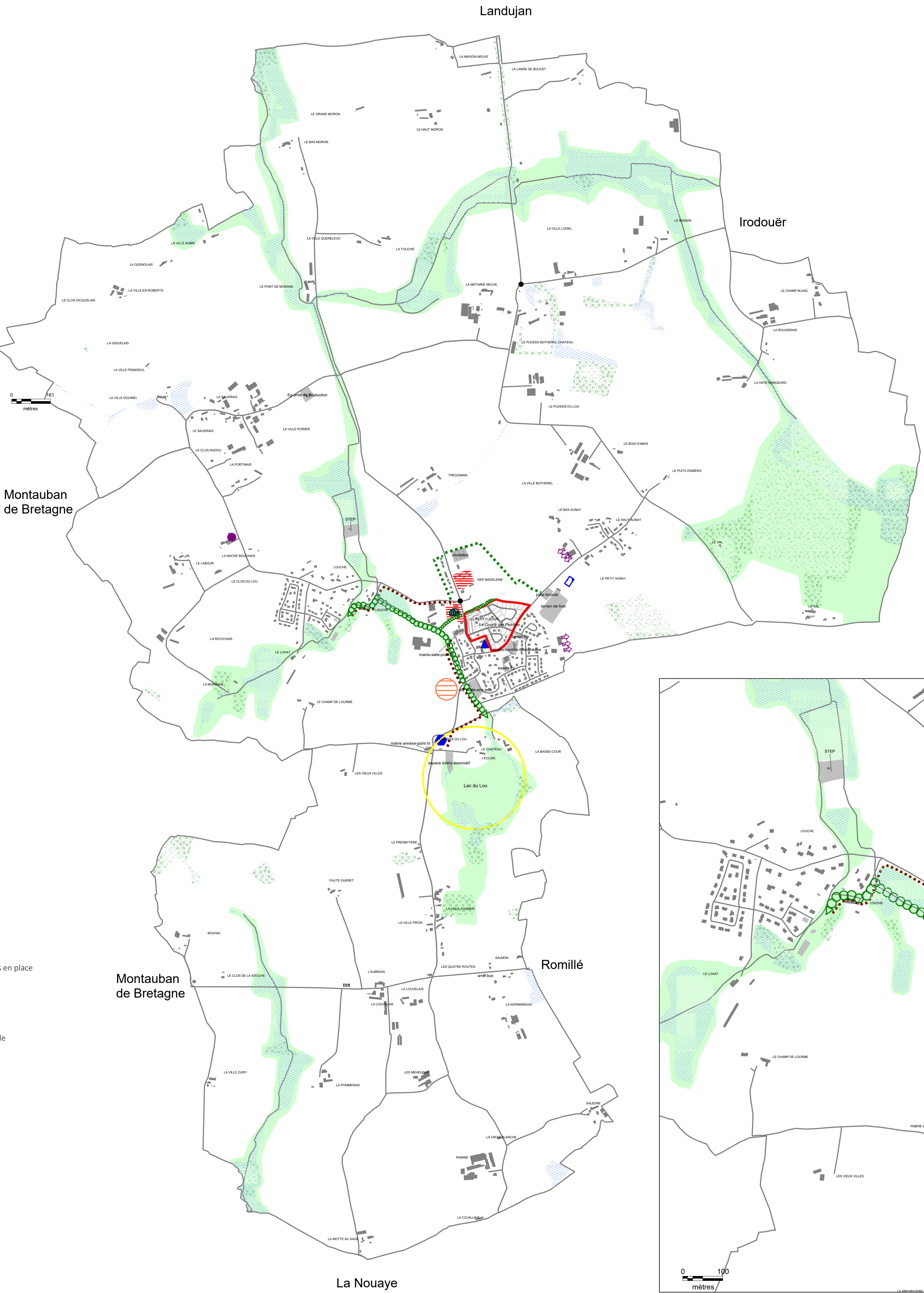
- Offrir la possibilité de développer des constructions, installations, en lien avec les loisirs, le tourisme, ... ouvrir le lieu à la promenade

Améliorer et sécuriser les déplacements

- Retraiter et sécuriser l'intersection
- Améliorer l'interconnexion des quartiers et les mobilités douces entre certains secteurs

Protéger l' "Environnement", le cadre de vie, préserver et reconstituer le réseau écologique

- Aménagement d'une coulée verte et valorisation du vallon
- Préserver les zones humides
- Créer des ceintures vertes à l'espace urbain
- Protéger les grands ensembles boisés et la trame bocagère principale au titre de la Loi Paysage
- Préserver les site sensibles au niveau environnemental (continuités écologiques, ...)



CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PADD

Rappel de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Source : legifrance

1

Un projet politique adapté à la commune nouvelle

Récemment, la Chapelle du Lou et le Lou du Lac ont formé une commune nouvelle. Le nouveau territoire, marqué par un seul centre bourg (au niveau de la Chapelle du Lou), par un site historique et environnemental (le lac du Lou), permet dès lors à la commune de travailler sur une entité urbaine centrale, recentrée, inscrite dans un cadre paysagé de qualité.

Un projet politique inscriptible dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du « Pays de Brocéliande » et intégrant les documents « cadre » au sens large



Approuvé récemment (fin 2017), le Scot du Pays de Brocéliande fixe le cadre général des politiques d'aménagement et de développement à l'échelle du territoire du Pays. Il constitue un document « cadre » pour le PLU qui doit se mettre en compatibilité avec ce dernier. Il est complété par le Programme Local de l'Habitat « Saint Méen Montauban » qui vient préciser la politique d'habitat à mettre en œuvre.

D'autres documents supra communautaires, le SRCE, ..., vont constituer également de véritables « cadres » pour la mise en œuvre du projet politique local.

Leur prise en compte (nécessaire) est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

Au-delà de ces derniers documents, c'est également le contexte législatif, en mutation permanente, qui oriente la politique d'aménagement et de développement du territoire. Ainsi, les Lois Grenelle, Macron, ALUR..., nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures et de leur environnement.

DEMOGRAPHIE ET POLITIQUE D'URBANISATION

Ouverte sur le bassin de vie de l'agglomération rennaise, mais également sur la ville de Montauban de Bretagne, la commune dispose d'un certain nombre d'atouts (accessibilité aisée : via la N12, cadre de vie remarquable avec notamment le site de la commune déléguée du Lou du Lac), niveau d'équipements, appareillage commercial dans un environnement proche, intéressants...) et d'une véritable rente situation, lui conférant une certaine attractivité et permettant d'envisager un développement du territoire qu'elle souhaite proportionné et maîtrisé.

Au dernier recensement, le territoire accueillait près de 1000 habitants, avec une croissance démographique exceptionnelle à plus de 5% par an depuis 1999 (33 habitants complémentaires par an).

Pour les 10 prochaines années, la commune, entend continuer son développement mais d'une manière plus contenue et plus en cohérence avec le dimensionnement global du territoire

Axe 1 : Envisager un niveau de croissance démographique plus en cohérence avec le dimensionnement communal, tout favorisant la mixité de population

3

Une croissance programmée de l'ordre 1,2 % par an en moyenne à l'horizon 2029.

La commune souhaite avant tout soutenir la dynamique sociale et sociétale existante et continuer d'assurer la rotation démographique.

Avec ***un rythme de croissance de l'ordre de 1,2 % par an***, elle devrait tendre vers ***1200 habitants en 2029***, soit un apport annuel d'environ 20 habitants complémentaires.

Dans le cadre de son développement, ***la commune souhaite favoriser une certaine mixité de population***. Pour autant, elle convient qu'il reste difficile, de maintenir les personnes âgées (en perte de mobilité ou non) sur son territoire, ce en raison de l'absence d'équipements médicaux, de structures adaptées ou de services offerts, de développer un parc locatif social dans la mesure où la position géographique ne permet pas d'attirer des bailleurs sociaux.

Compte-tenu de la nécessité de soutenir la dynamique existante au sein du bourg, de s'assurer d'un développement durable faiblement consommateur d'espaces naturels et agricoles, l'accueil ***de population sera exclusivement concentré sur le bourg***.

Des objectifs démographiques garantissant le bon fonctionnement des équipements existants :

La commune dispose d'un niveau d'équipements en lien avec les besoins actuels (équipements sportifs, éducatifs, ...).

Demain, au regard des développements programmés, d'autres pourraient s'avérer nécessaires (salle multifonctions, salle de sport ...), c'est pourquoi ***la commune souhaite dès lors anticiper leur mise en place.***

Conserver une mixité de population :

La commune, au travers de son projet, ***souhaite indirectement favoriser une certaine mixité de population via notamment une diversification de l'offre en habitat.***

Bien que non attractive pour des programmes de logements locatifs réalisés par des bailleurs sociaux, la commune souhaite cependant ne pas faire obstacle à la création de logements locatifs qu'ils soient d'origine privée ou publique.

Afin de s'assurer également d'une certaine mixité de population, la commune veut également proposer une typologie d'offre (maisons de ville, pavillons individuels, ...) et une répartition diversifiée de l'accueil des logements :

- ***Des logements de type pavillonnaire pourront prendre place au sein de l'espace urbain sur des terrains potentiellement constructibles*** (terrains en cours de commercialisation dans le quartier du Courtils des peintres, divisions foncières, comblement de dents creuses ...),
- En ***lieu et place de l'ancienne scierie***, au cœur de l'agglomération, ***un petit programme d'urbanisation appuyé sur de l'habitat collectif, de la maison de ville ou de l'habitat intermédiaire pourrait être développé,***
- ***Dans la continuité du bâti à la sortie du bourg après la mairie, de l'habitat traditionnel ou collectif pourra être proposé*** pour faire la jonction avec le programme de l'ancienne scierie.
- ***D'autres logements encore pourraient être réalisés dans le cadre de changements de destination*** de bâtiments au sein de l'espace rural.

4

Il est également prévu ***d'autoriser à l'habitat existant des possibilités d'évolution*** (extensions et réalisation d'annexes) laissant ainsi des possibilités limitées d'installation au sein de l'espace rural.

Cette diversité d'offre dans l'accueil potentiel de logements garanti indirectement une mixité de population.

Axe 2 : Programmer un développement de l'habitat contenu, recentré et polarisé sur le bourg – Réaliser un développement propice au rapprochement des noyaux historiques du Lou du Lac et de la Chapelle du Lou

D'une manière générale, *la commune nouvelle de la Chapelle du lou du lac* issue de la fusion de la commune du Lou du lac et de la Chapelle du lou *souhaite proposer un développement qui permette, à échéance d'une dizaine d'années, le rapprochement des noyaux historiques de la Chapelle du lou et du Lou du lac.*

Sur la période 2019/2029, *il est prévu de réaliser une moyenne de 6 nouveaux logements par an, soit 60 logements au total.*

La production de logements sera majoritairement créée au sein de différentes opérations distinctes :

- *A court et moyen terme*, la commune *souhaite commercialiser la tranche « trois » du quartier du Courtil des peintres (les tranches 1 et 2 sont en cours de commercialisation et ne sont pas comptabilisées dans l'accueil de logements projeté)*, mais également favoriser le comblement de dents creuses, des poches ou les divisions foncières encore possibles au cœur de l'agglomération,
- *A moyen terme*, il est prévu de développer, sur l'ancienne scierie, un petit quartier d'habitat pouvant associer des commerces et services de proximité (autant que de possible),
- *A long terme, un quartier résidentiel sera développé au sud ouest du bourg en direction de la mairie annexe du Lou du lac et du site du lac du Lou. Au regard de la proximité du site historique du Lou et du lac, une étude architecturale et de composition urbaine détaillée sera exigée avant toute ouverture à l'urbanisation du site. Elle sera de fait partagée avec l'équipe municipale, les services de l'architecture et du patrimoine mais également les administrés.*

5

Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain

Durant la décennie à venir, les politiques urbaines à développer viseront en priorité une consommation d'espace modérée intégrant les possibilités réelles de la ville à se « reconstruire » sur elle-même.

Le projet vise la réalisation de 60 logements.

19 logements devraient être créés dans la tranche « 3 » du quartier du Courtil des peintres en cours d'aménagement.

Une dizaine de logements devraient prendre place dans l'enveloppe urbaine au niveau de la scierie, dans la continuité du bâti après la Mairie et dans les quelques dents creuses.

Seuls les trente et un logements restants seront créés en extension du bourg.

Le quartier en cours de développement (le Courtil des peintres) propose ***une densité de 15 logements par hectare. Il en sera de même pour le quartier en devenir*** en direction du Lou du lac.

Dans l'hypercentre au niveau de l'ancienne scierie, une densité plus élevée est également attendue (17 logements par hectare).

On notera que le Scot impose une densité minimum de 12 logements par hectare pour la commune.

Le projet de développement urbain devrait au total (quartier au sud ouest du bourg), conduire à consommer 2 ha. Pour rappel, de 2008 à 2017 il avait été consommé 4,7 ha auxquels on peut ajouter les 3 ha du quartier du Courtil des peintres.

Pour également confirmer son souhait de modérer la consommation d'espace et l'étalement urbain :

L'enveloppe urbanisée (constructible immédiatement), dans le cadre de la définition du plan de zonage du PLU, sera redéfinie au plus juste de manière à éviter certaines divisions foncières périphériques anarchiques et consommatrices d'espace.

La moindre consommation d'espace et sa modération sera également assurée :

Par l'absence de développement de villages et hameaux (pas de comblements de dents creuses) et par la mise en place de dispositions au regard du patrimoine rural (quelques changements de destination et la possibilité offerte de faire des extensions limitées et des annexes pour l'habitat), permettant ainsi la réutilisation de l'existant sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

La modération de la consommation d'espace sera également appuyée par des orientations d'aménagement qui viendront confirmer les intentions de la commune et par une ouverture échéancée des zones à l'urbanisation.

Axe 4 : Un développement progressif de l'habitat

A échéance 2029, il est prévu de travailler sur une politique échéancée de l'habitat.

La priorité sera donnée à la commercialisation complète du quartier du Courtil des peintres, au comblement des enclaves naturelles, poches, ou à la réutilisation de bâtiments d'anciennes activités.

Une fois ces derniers espaces urbanisés, le quartier prévu au sud ouest du bourg sera ouvert à l'urbanisation.

UNE POLITIQUE ECONOMIQUE PERENNISANT L'OSSATURE LOCALE

La commune dispose d'un tissu agricole, développé, dynamique, occupant en dehors des grands ensembles boisés, l'espace géographique de manière homogène.

Le tissu artisanal, faiblement représenté, s'intercale dans les espaces bâtis. Aucune zone économique existe sur la commune, pour autant sont présentes en périphérie du bourg et du village des Aunays, deux grosses entreprises de travaux agricoles et de transports.

La proximité relative de Rennes assure un accès aux grands ensembles commerciaux, aux grandes enseignes, et offre une certaine complémentarité à l'offre commerciale et de services présente au niveau de la Ville de Montauban de Bretagne. Cet environnement laisse peu de place aux commerces et services de proximité dans les bourgs plus ruraux tels la Chapelle du Lou du lac (seul un bar épicerie est présent dans le bourg).

Cet état de fait, conduit la collectivité à la définition d'une politique économique ciblée, ne négligeant aucun secteur d'activité tout en intégrant les enjeux de développement extra communaux.

Axe 1 : Maintenir l'emploi

7

La volonté de maintenir l'emploi, tous secteurs d'activité confondus reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale. Pour ce faire, une politique d'aménagement en lien avec les réalités et enjeux locaux, adaptée aux besoins et aux capacités à investir se doit d'être programmée.

Axe 2 : Etre à l'écoute du monde artisanal - Ne pas négliger son évolution

Permettre une évolution des activités de travaux agricoles et de transports

Il est prévu de permettre une évolution aux activités de travaux agricoles et de transports (installées en périphérie d'espaces urbanisés). Difficilement déplaçables, en lien avec la vie agricole, ces dernières doivent pouvoir disposer dans la continuité de leurs sites, de disponibilités foncières suffisantes pour se développer voir se diversifier. Leur évolution ne devra en aucun cas conduire à un rapprochement avec les espaces à vocation résidentielle.

Permettre une évolution des activités économiques éparses le nécessitant

La commune dispose de quelques activités isolées dans l'espace rural, pour certaines installées de longue date. Une d'entre elle sera difficilement relocalisable (pour de multiples raisons) dans des espaces dédiés à l'artisanat ou aux petites industries (une entreprise d'électricité avec une dizaine de personnes).

Pour cette dernière, la commune envisage la mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettant ainsi une évolution de l'activité en place conformément aux possibilités offertes par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

Tout comme pour l'habitat, *la collectivité vise également une modération de la consommation de l'espace dans le cadre de sa politique économique :*

- *La zone artisanale, prévue dans le PLU de la Chapelle du lou au Nord du bourg, est supprimée et non reconduite sur un autre espace géographique,*
- *Les espaces dédiés au développement des activités de travaux agricoles, de transports seront contenus et adaptés aux structures avec pour unique objectif le maintien et le développement de ces dernières et non l'installation de nouvelles unités artisanales,*
- *Seul un STECAL est identifié, on évite ainsi de multiplier les activités dans l'espace rural, tout en invitant à une installation et à un développement dans des espaces dédiés (zones artisanales, industrielles, ...)*
- Enfin, *les dispositions du PLU* (règles d'implantation, hauteur, volumétrie, ...) *seront établies de telle manière qu'elles garantissent une optimisation de l'espace.*

Axe 3 : Soutenir les services de proximité présents, l'épicerie-bar

Dans le cadre de son projet politique, la commune *souhaite favoriser le maintien de l'activité commerciale existante et ne pas faire obstacle à des projets publics ou privés d'installation de nouveaux commerces ou services de proximité.*

8

Le réaménagement récent complet de la traverse de bourg et de la place de l'église, contribue à la mise en lumière de l'activité existante.

En complément, elle souhaite *mettre en place une politique de développement urbain et d'aménagement spécifique*, déclinée sous les axes suivants, et apportant un soutien indirect à l'activité existante mais également à ceux en devenir :

- * *Recentrer les futurs quartiers d'habitat sur le cœur de bourg et les secteurs géographiques favorisant la fréquentation des équipements et services de proximité, mais également les centres d'intérêts de la commune – Mettre en place à long terme un quartier au sud ouest du bourg pour soutenir indirectement le bar-épicerie,*
- * *Articuler, via des modes de déplacements doux, les quartiers existants, en devenir avec les centralités de services, d'équipements, lieux de vie principaux de la collectivité* (nota la collectivité prévoit notamment la création d'une liaison douce sécurisée entre Louche et le centre bourg).

Axe 4 : Garder une économie agricole forte

Locomotive de la dynamique territoriale, elle se décline sous de multiples facettes (la polyculture/élevage, ...).

Sa préservation, mise en valeur, diversification, son développement tous secteurs confondus constituent un axe important de la politique économique de la Chapelle du Lou du Lac, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects.

A cet égard, des objectifs stratégiques ont été précisés :

1 - Donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme. Une identification appropriée de ces derniers par une zone agricole « exclusive » sera proposée dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. La partition entre les zones dites « agricoles et naturelles » intégrera au mieux les enjeux environnementaux et agricoles de chaque secteur. Un juste équilibre sera recherché entre la nécessité de préserver, mettre en valeur l'environnement (les zones humides, la trame verte et bleue, les cœurs de biodiversité, la richesse faunistique et floristique, ...), et les besoins réels d'une agriculture en mutation.

2 – Proposer une politique d'urbanisation visant une moindre consommation d'espaces et intégrant les nouveaux enjeux agricoles. Ainsi, la collectivité souhaite favoriser la reprise des outils de production existants et l'installation de jeunes exploitants. Par sa politique de développement, elle souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible à des exploitations existantes. Le choix des sites de développement de l'agglomération et leur étendue pour les dix prochaines années intègrent largement ces derniers enjeux.

3 – Offrir de réelles possibilités de diversification de l'activité agricole et favoriser lorsque cela est envisageable son orientation vers des circuits plus courts. L'activité vente directe, via des magasins de producteurs, l'agritourisme, seront encouragés. Les activités touristiques constituant le prolongement de l'agriculture (hébergements : gîtes, chambres et tables d'hôtes,...) ne seront autorisés que dans le cadre de la réutilisation du patrimoine local.

4 – Permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents, (production de biomasse, création d'unité de méthanisation, ...)

5 – Ne pas compromettre l'installation de petites structures tournées vers des productions spécialisées (maraîchage, arboriculture, culture fruitière, culture biologique, ...). En ce sens, lorsque certains sites de production de petite ou de taille moyenne sont amenés à cesser, parfois sans repreneur (du moins pour le corps d'exploitation) un maintien en zone agricole pourra être proposé.

6 – Proposer une démarche concertée avec les acteurs du monde agricole de valorisation et de reconquête des continuités écologiques sur le territoire. Sur la base des travaux d'identification du bocage, de la trame bleue, des mesures de préservation de mise en valeur seront identifiées de manière partenariale avec les acteurs concernés du monde agricole. Des actions concertées, de reconstitution de certains liens écologiques (via des plantations, ...), pourraient également être étudiées dans le futur document d'urbanisme via des outils adaptés.

Garder une agriculture forte, en limitant les dysfonctionnements et les conflits d'usage, c'est aussi :

7 – Limiter les possibilités d'évolution du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication des logements dans un espace dédié à la production.

8 – Proposer que les règles de création de nouveaux logements de fonction pour les exploitants agricoles soient établies dans un souci de modération de l'espace.

VIE TOURISTIQUE ET LOISIRS : UNE ATTENTION PARTICULIERE POUR LE SITE DU LAC DU LOU

La commune dispose d'un cadre de vie agréable boisé vallonné, de quelques atouts patrimoniaux (Châteaux, ...), mais aussi d'un site remarquable sur la commune déléguée du Lou du Lac (Chapelle, Tour, Château, Etang) avec un potentiel sur le plan des loisirs, du tourisme, de la détente ou encore autant qu'espace naturel remarquable.

Dans le cadre de son PLU, la commune souhaite mettre l'accent sur ce site. Elle ne fera pour autant pas obstacle à la diversification des activités agricoles vers des activités touristiques (de type hébergement, accueil à la ferme, ...).

Axe 1 : Favoriser la conversion du site du lac du Lou en un pôle de loisirs, touristique, de détente, en un véritable lieu de convivialité ouvert à la promenade

Au niveau de ce site, la commune souhaite s'engager dans les actions suivantes :

11

- **Créer une véritable interconnexion entre ce site et les espaces résidentiels de la Chapelle du lou du lac** de manière à favoriser sa fréquentation et son appropriation,
- **Ouvrir le site du lac à la promenade** par une ouverture paysagère étudiée et par la mise en place de cheminements adaptés,
- **Faciliter la reconversion du château**, notamment tout projet qui permettrait la remise en valeur de celui-ci (projet permettant de recevoir des manifestations, avec ou sans restauration, expositions, hébergements touristiques, autres,)
- **Permettre la mise en place d'aménagements ou de constructions de loisirs ou touristiques** aux abords du site.

La commune entend bien également, au travers de ses actions, assurer la mise en valeur et la préservation des qualités environnementales et paysagères du site.

Axe 2 : Mettre en place des actions complémentaires

Il est prévu :

- **De préserver certains éléments patrimoniaux (patrimoine vernaculaire ou monumental, patrimoine naturel, ...)** participant à la richesse locale et à l'attractivité touristique,
- **De réfléchir à la mise en place de nouveaux bouclages piétonniers interconnectés avec ceux existants et avec ceux desservant les communes limitrophes.**

GARANTIR UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SUFFISANT ET ADAPTE A LA COLLECTIVITE

L'offre actuelle en équipements se trouve relativement bien adaptée à la dimension communale et aux attentes locales. Pour autant, le projet de développement envisagé en matière d'habitat pourrait nécessiter quelques compléments qu'il convient dès lors d'anticiper.

Axe 1 : Créer une salle multifonctions

Equipements mixte pouvant servir à tous, **la salle sera positionnée à l'interface de site du lac du Lou et du centre bourg, au niveau du l'ancienne grange situé face à la mairie annexe du Lou du lac**. Le positionnement permettra un usage dans le cadre de la zone de loisirs mais également un usage par les habitants

Axe 2 : Anticiper le besoin en équipements scolaires

Bien que l'école soit aujourd'hui suffisamment dimensionnée pour scolariser les enfants de la commune, **la commune préfère dès lors anticiper le besoin de surfaces supplémentaires.**

12

Considérant la réelle nécessité de maintenir les polarités d'équipements (facilité d'accès, optimisation de la fréquentation, ...), **la commune envisage de réserver, au plein cœur du bourg à quelques pas de l'école actuelle, du restaurant scolaire et de la bibliothèque, le site d'une ancienne activité agricole en vue de la construction d'équipements scolaires, péri scolaires ou para scolaires.**

Axe 3 : Anticiper les besoins en équipements sportifs

Les terrains au nord est des terrains de bicross et de foot seront réservés pour cet usage.

MOBILITE ET DEPLACEMENTS : MIEUX SE DEPLACER

Proche de Rennes, de Montauban de bretagne, ... notamment, lieux de concentration d'emplois et de dynamiques sociale et sociétale, ***le territoire communal connaît de multiples déplacements quotidiens liés à l'emploi et aux habitudes de consommation.***

Si il est impossible de s'affranchir de tout déplacement, pour autant, la collectivité peut faire en sorte de mener une politique visant à tendre vers moins de déplacements motorisés et vers moins de déplacements individualisés afin notamment de limiter notre empreinte écologique.

Récemment, en réaménagement sa traverse d'agglomération, en renforçant son réseau de liaisons douces intra urbaines, la commune a favorisé les déplacements doux

Axe 1 : Inciter à moins de déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants

Pour les années à venir, ***il est prévu de mettre en place une politique d'aménagement et de développement favorisant la réduction des déplacements motorisés et incitant à plus de déplacements collectifs ou à plus de déplacements doux :***

- ***Les programmes d'habitat, de développement d'équipements, vont se polariser sur le bourg et à ses abords.*** Ainsi, on garantira une meilleure proximité entre le lieu de vie/de résidence/de loisirs,...,
- ***Les développements urbains, tout comme certains quartiers plus anciens (Louche) seront connectés aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité via des liaisons douces et sécurisées.*** Les déplacements piétonniers seront ainsi favorisés. La commune veut notamment sécuriser une liaison entre le quartier de Louche, à l'Ouest du bourg, et le centre bourg. Une autre desservira le quartier au sud ouest et le site du lac du Lou.

Axe 2 : Aménager et sécuriser certaines intersections

La commune prévoit ***le réaménagement, la sécurisation de deux intersections :***

- Carrefour de KER-Madeleine, (jonction entre le bourg, Tufour, Ker-Madeleine),
- Futur carrefour route des Aunays (jonction des lotissements des villas du Lou et du Courtil des Peintres)

Un très grand parc de stationnement ayant été réalisé récemment (face à la mairie), il n'y a pas de besoin particulier en ce sens. Les transports mutualisés (limités) s'organisent sans réels besoins d'aménagements particuliers de type aire de co voiturage.

UN ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES A PRESERVER

Le territoire communal dispose d'un environnement naturel et paysager intéressant mais non recensé (pas de Znieff, de zone natura 2000 notamment), mais également d'un caractère agricole marqué sur une grande partie de l'espace géographique.

La nécessité de concilier les deux s'avèrent être impérative pour maintenir l'équilibre existant.

Des corridors et continuités écologiques traversent le territoire. Elles s'appuient sur la trame Verte mais également la trame Bleue. L'ensemble participe à la perméabilité écologique du territoire.

Ces caractéristiques sont autant d'atouts pour le territoire, mais restent fragiles.

La Chapelle du lou du lac souhaite donc affirmer, au travers de son PLU, la préservation et la valorisation des espaces naturels intéressants, de la ressource en eau, du patrimoine paysager et de l'activité agricole comme des conditions du développement du territoire.

Axe 1 : Préserver l'organisation générale du paysage :

14

D'une manière générale, en intégrant parfaitement les composantes du paysage communal (espaces de production/vallées, lac du lou, ensembles boisés ...), dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer une préservation du paysage général de son territoire.

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées, grands ensembles boisés, sites naturels remarquables (le lac du lou par exemple) ... dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver.

Axe 2 : Préserver la ressource en eau

La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif constituent un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'environnement.

En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource (Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...), plusieurs types d'actions vont être menées (ou favorisées) dans le PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- ***Faire évoluer les pratiques pour le développement ou la densification de nouvelles zones urbanisées.*** Des pratiques qualitatives et quantitatives adaptées au contexte de chaque opération seront préconisées notamment pour la gestion des eaux pluviales (techniques alternatives au « tout tuyau ») afin de limiter l'empreinte environnementale du développement urbain territorial,
- ***Maintenir et reconstituer (si nécessaire) les haies et les talus en lien avec l'activité agricole,***

- **Maintenir et permettre le développement de pratiques agricoles favorables à l'amélioration de la qualité de l'eau,**
- **Préserver les zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques,**
- **Intégrer la présence des périmètres de protection du captage d'eau de la Saudrais dans la politique d'aménagement et de développement.**

Axe 3 : Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques - Favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution

Conformément aux prérogatives des lois Grenelle, ... mais aussi parce qu'il y a une réelle prise de conscience locale sur la nécessité d'assurer une certaine forme de sauvegarde et de mise en valeur de notre patrimoine écologique et environnemental, la collectivité souhaite :

- **Protéger, pérenniser et améliorer l'intérêt écologique des zones source de biodiversité complémentaire.** Ainsi, il est notamment prévu de protéger strictement les réservoirs de biodiversité (les grands ensembles boisés, le site du lac du lou, ...),
- **De préserver également d'une manière stricte le réseau de vallées principales (le Bignon et le Moulin du lou) et les vallons affluents,** marquant des corridors et des continuités écologiques et constituant la composante essentielle de la trame bleue,

15

Axe 4 : Préserver la trame verte au titre de la Loi paysage

Support même de la trame verte, le couvert boisé et le réseau bocager constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation,

Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu de **protéger d'une manière souple, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- **Le réseau bocager structurant** (compris ou non dans les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques),
- **Les haies situées à proximité du réseau hydrographique, des zones humides** (jouant un rôle dans la biologie des amphibiens notamment) et anti-érosives,
- **Le réseau bocager participant à l'insertion de certaines formes d'urbanisation** (bâtiments supports d'activités, quartiers, ...) **ou venant en appui de certains sentiers de randonnées,** cheminements assurant la découverte du territoire,
- **Une partie des boisements (au nord du Val, ...).**

Ce dispositif doit faciliter la mise en place de certains projets tout en travaillant sur des compensations lorsque cela s'avère nécessaire.

Axe 5 : Assurer la traduction de la trame verte et bleue

Les éléments structurants de la trame verte et bleue (Zones source de biodiversité, bocage, boisements, zones humides et cours d'eau) forment une composante majeure du Plan Local d'Urbanisme. ***Ils seront préservés et mis en valeur autant que de possible dans le cadre de ce document.***

Axe 6 : Des actions plus ponctuelles mais complémentaires de la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager, du cadre de vie

Il est notamment ***prévu*** :

- ***De réaménager en « coulées vertes » le petit ruisseau qui s'étire de Louche jusqu'au site du Lac du lou, mais également celui qui borde, en partie nord le quartier, du Courtil des peintres.*** Elles pourront être le support, de liaisons douces (si cela est envisageable au regard de contraintes particulières), d'aménagements paysagers, de loisirs.

Espaces paysagers, de jonction piétonne, elles mettront en valeur les petits ruisseaux mais également le cadre de vie des espaces agglomérés.

- ***De recréer une ceinture verte sur une partie de la frange nord et ouest de l'agglomération.***

PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET L'HISTOIRE LOCALE

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- *De préserver également au titre du permis de démolir, certains éléments du patrimoine architectural non protégé actuellement au titre des monuments historiques, qu'il s'agisse d'éléments monumentaux ou d'éléments faisant parti du patrimoine vernaculaire (château du Plessix Botherel , fours à pains ...),*
- *De protéger strictement les abords de certains éléments patrimoniaux remarquables (parc par exemple de châteaux, ...),*

SE PREMUNIR DES RISQUES

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variable (risques sismicité, retrait et gonflement des argiles, ...).

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- *D'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet,*
- *D'éviter la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques.*

FAVORISER L'ACCES AUX MOYENS DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Le territoire communal offre actuellement une couverture et un accès aux communications numériques.

Dans le cadre du PLU, *il est convenu de favoriser l'optimisation de la desserte sur l'intégralité du territoire*, même si la collectivité n'est pas forcément un acteur direct sur le sujet.

Axe 1 : Offrir à tous l'accès aux moyens de communication numériques, dans des conditions de débit satisfaisantes

Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques, et de favoriser la montée en débit.

Axe 2 : Anticiper le développement des nouvelles technologies dans les sites en devenir

Concernant, *les secteurs destinés à la mise en place des projets* (économiques, habitat, ...), ils *seront tous desservis au fur et à mesure de l'avancement de la viabilisation par les réseaux de communication à haut débit ou tout au moins pré équipés pour accueillir ces derniers*.

En conclusion, Il n'existe pas de projet particulier à l'égard des réseaux d'énergie ni de projet éolien sur le territoire communal.