



LA CHAPELLE-GLAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU – Révision générale

Prescrit le 25 février 2021 par le Conseil Municipal
Arrêté le 11 avril 2024 par le Conseil Municipal



Approuvé le 27 février 2025 par le Conseil Municipal

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	4
AXE 1 : UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT MESURÉ ET ADAPTÉ AUX ENJEUX DU TERRITOIRE.....	5
Objectif 1 : Prévoir et favoriser une augmentation de la population.....	5
Objectif 2 : Renforcer l’attractivité de la commune et favoriser la mixité sociale	6
Objectif 3 : Adapter l’offre de logements à ce projet démographique	6
Objectif 4 : Organiser un développement cohérent du bâti	7
Objectif 5 : Modérer la consommation d’espace agricole et naturel.....	8
AXE 2 : UNE ATTRACTIVITÉ À PRÉSERVER.....	9
Objectif 1 : Maintenir et renforcer la dynamique économique	9
Objectif 2 : Préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain.....	10
Objectif 3 : Favoriser le développement des activités touristiques	10
Objectif 4 : Assurer la pérennité et la complémentarité de l’ensemble des équipements.....	11
Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements et en stationnement des habitants, des travailleurs et des touristes	11
AXE 3 : UN ENVIRONNEMENT RURAL DE QUALITÉ À VALORISER	14
Objectif 1 : Préserver et conforter la qualité environnementale du cadre de vie de la Chapelle-Glain	14
Objectif 2 : Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune	15
Objectif 3 : Construire un projet qui protège les personnes, les biens et les ressources	17

PRÉAMBULE

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rapport de présentation.

Elaboré pour les 10 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet stratégique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et réglementations nationales et supra communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), loi Climat et Résilience, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine et Estuaire de la Loire, le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC Chateaubriant Derval (SCoT), le Programme Local de l'Habitat de la CCCD (PLH), etc.

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU (document 1A et 1B). Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions obligatoires du PADD selon le Code de l'Urbanisme – article L. 151-5 :

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 ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Au regard des enjeux du territoire mis en évidence dans le rapport de présentation, le PADD de La Chapelle-Glain est orienté autour de trois axes :

- **Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire ;**
- **Une attractivité à préserver ;**
- **Un environnement rural de qualité à valoriser.**

Le PADD a été débattu en conseil municipal, une première fois le 6 juillet 2023 puis une seconde fois le 18 janvier 2024.

AXE 1 : UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT MESURÉ ET ADAPTÉ AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

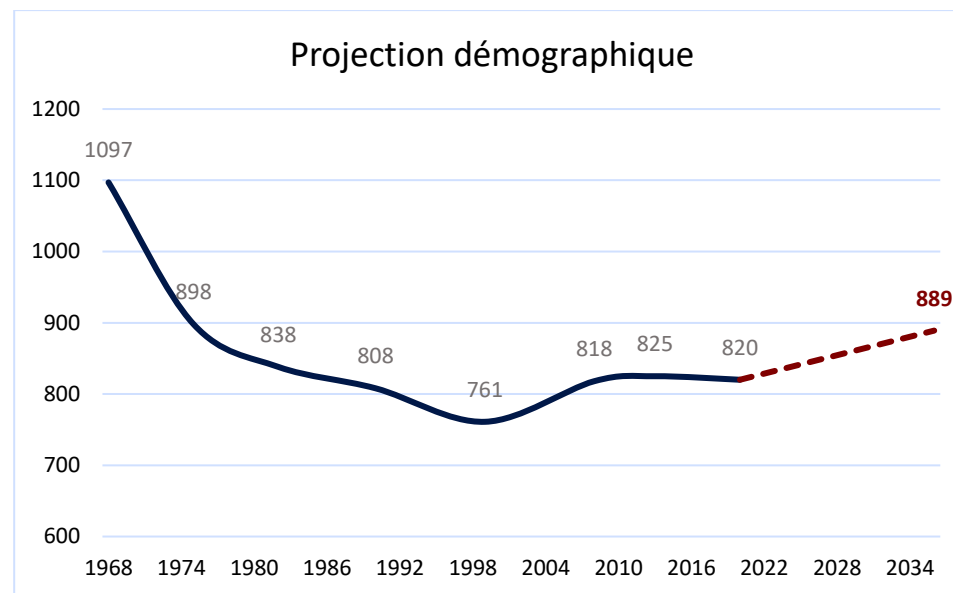
OBJECTIF 1 : PREVOIR ET FAVORISER UNE AUGMENTATION DE LA POPULATION

La commune de La Chapelle-Glain observe une stabilisation de sa population sur la période 1990 et 2018, recensant toutes deux 808 habitants. Cette stabilisation s'explique par un solde naturel positif qui compense les départs d'habitants sur la commune. Entre 2008 à 2018, le taux de croissance annuelle moyen s'élève à **-0,1%**. A titre de comparaison, la Communauté de communes Châteaubriant-Derval enregistre une croissance de +0,4% sur cette même période.

En 2022, 820 habitants ont été recensés sur la commune.

La commune souhaite augmenter la croissance démographique, avec un taux moyen de variation de +0,58%/an, soit **l'accueil d'environ 70 habitants d'ici 2036, permettant d'atteindre environ 890 habitants.**

Cette projection démographique est issue des objectifs démographiques définis par le SCoT.



OBJECTIF 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE ET FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

En 2018, La Chapelle-Glain affiche une répartition équilibrée de sa population en termes d'âge. Néanmoins, nous constatons une diminution de la part des jeunes (-21,5% pour les 15-29 ans et -10,5% pour les 30-44 ans) au cours des dix dernières années, diminuant également la proportion de jeunes actifs dans la commune.

Pour répondre aux objectifs démographiques, la commune ambitionne d'accueillir de nouveaux ménages, en s'appuyant sur :

- Un cadre de vie qualitatif,
- Des équipements et services variés,
- Une activité économique et commerciale dynamique,
- Une desserte facilitée vers les pôles d'emplois.

OBJECTIF 3 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS A CE PROJET DEMOGRAPHIQUE

En 2018, La Chapelle-Glain recensait 426 logements.

La taille des ménages est en diminution depuis 1968, mais reste tout de même légèrement supérieure à la moyenne de la CC Châteaubriant-Derval. En 2018, on recensait 2,31 personnes par ménage à La Chapelle-Glain. Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales, pour se stabiliser à **2,25 personnes par ménage**, considérant les projections définies par le SCoT.

Pour stabiliser la population au niveau enregistré en 2022 (soit 820 habitants), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales pour prendre en compte le desserrement des ménages, (de 2,30 en 2022 à 2,25 en 2036), il est estimé un besoin d'environ 8 logements.

Pour atteindre 890 habitants (soit une augmentation de 70 habitants par rapport à 2022), La Chapelle-Glain a besoin d'environ **30 résidences principales supplémentaires** (entre 2022 et 2036).

Afin de répondre aux objectifs fixés, il est estimé un besoin d'environ 38 résidences principales.

OPTIMISER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS ET SOUS-OCCUPÉS

En 2018, 12,9% du parc de logements est vacant, l'équivalent de 55 logements. Ce nombre de logements ne reflète pas une réalité observée sur la commune en 2022. Les élus ont actualisé ce recensement, 16 logements en campagne ont été identifiés et 4 dans le bourg, soit un total de 20 logements vacants. La part de logements vacants est d'environ 4 à 5% du parc, la remise sur le marché de logements vacants ou la division de ces logements pourraient permettre d'aboutir à la création de **quelques logements**.

En 2018, on recense 20 résidences secondaires, soit 4,7% du parc de logements. Ainsi, l'objectif démographique ne peut s'appuyer sur la mobilisation de résidences secondaires à La Chapelle-Glain.

Seront également pris en compte les éventuels bâtiments implantés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination.

Pour améliorer l'optimisation de son parc de logements actuel, la commune souhaite promouvoir la réhabilitation et la mise aux normes de logements vétustes.

FAVORISER LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Entre 2010 et 2021, 16 logements neufs ont été produits.

En considérant les projections en termes de besoin en logements ainsi que les possibilités déjà existantes pour y répondre, la production d'environ une **trentaine de nouveaux logements sera nécessaire** à l'horizon 2036.

Une densité moyenne de 15 logements par hectare sera attendue pour les futures opérations de construction à vocation d'habitat.



Les logements produits entre 2022 et 2023 seront déduits de cet objectif de logements.

DIVERSIFIER SON OFFRE DE LOGEMENTS PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

Le parc de logements de La Chapelle-Glain est majoritairement composé de grands logements, plus de la moitié d'entre eux comprennent 5 pièces ou plus (51,8%). Les logements de 4 pièces représentent 24,9% du parc. Les logements de 3 pièces ou moins ne représentent que 23,4% du parc. Le nombre moyen de pièces par logement en 2018 est de 3,9, en légère baisse depuis 2008 (4,2).

En 2018, la part de location dans le parc de logements est assez conséquente pour un territoire rural (25,4%). En 2021, 23 logements sociaux sont recensés.

Afin de répondre aux besoins de tous les habitants de la commune, La Chapelle-Glain désire :

- Poursuivre la construction de grands logements (T5) pour permettre l'accueil de ménages avec enfant(s).
- Permettre la construction de plus petits logements (T3, T4) participant à la diversification de l'offre de logements.

OBJECTIF 4 : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT COHERENT DU BATI

La commune est caractérisée par un espace bâti articulé autour d'un centre-bourg et de plusieurs hameaux. Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, la commune souhaite :

- Privilégier, en priorité, l'exploitation du potentiel foncier disponible à l'intérieur du bourg.
- S'étendre sur les bordures extérieures de l'enveloppe urbanisée du bourg si cela s'avère nécessaire.
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments existants dans les hameaux sans compromettre l'activité agricole.
- Limiter le développement des hameaux, en interdisant les nouvelles constructions d'habitation (hors annexe).
- Limiter les constructions en double rideau ou en second rang (situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau -hors annexe - sur le même terrain)

OBJECTIF 5 : MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

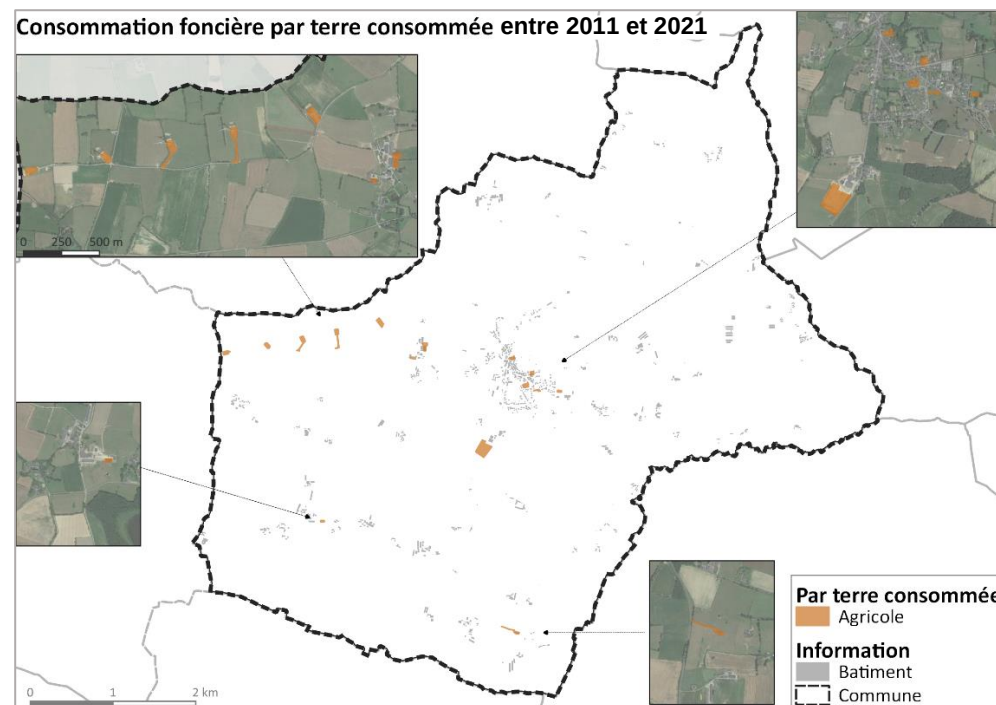
Entre 2011 et 2021, 5,69 ha ont été artificialisés :

- Habitat : 3 maisons individuelles ont été produites, consommant 0,69 ha, soit des parcelles moyennes de 2 300 m² par logement, une densité à 6 logements par hectare.
- Equipements : 2,20 ha ont été consommés, essentiellement lié à l'énergie éolienne ainsi qu'à la réhabilitation et l'extension du bâtiment de la Mairie et de son parking.
- Activité économique (hors agriculture) : 0,13 ha.
- Activité agricole : 2,67 ha.
- La modération de la consommation foncière porte sur les terres agricoles et naturelles, sans comptabiliser les constructions liées à l'activité agricole. Entre 2011 et 2021, l'urbanisation s'élevait à 3,02 ha.

A l'horizon 2031, temporalité déterminée par la loi Climat et Résilience, La Chapelle-Glain se fixe comme objectif de modérer sa consommation de terres agricoles, naturelles et forestières, à hauteur de 50%, soit une enveloppe approximative de 1,5 hectare de terres agricoles, naturelles ou forestières consommées, pour tout type de vocation (habitat, économie, équipements).¹

A l'horizon 2036, La Chapelle-Glain entend réduire l'artificialisation, avec pour objectif de tendre vers une zéro artificialisation nette en 2050.

¹ NB : En 2023, le SRADDET des Pays de la Loire ne définit pas d'objectif de territorialisation de la Loi Climat et Résilience, par conséquent l'objectif fixé par la Loi Climat et Résilience doit être pris en considération : tendre vers une réduction de la consommation foncière à hauteur de 50% entre 2021 et 2031 et ensuite se diriger vers une zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.



NB : Les surfaces de terres agricoles, naturelles et forestières consommées entre aout 2021 et l'arrêt de projet de PLU seront déduites de l'enveloppe.

AXE 2 : UNE ATTRACTIVITÉ À PRÉSERVER

OBJECTIF 1 : MAINTENIR ET RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE

Quelques commerces de proximité sont implantés sur le territoire communal (supérette, bureau de tabac, boulangerie, coiffeur).

Pour assurer la présence de commerces de proximité sur le territoire communal, La Chapelle-Glain ambitionne de :

- Pérenniser les commerces de proximité.
- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces.



ACCOMPAGNER L'ACTIVITE ECONOMIQUE EN PLACE

Une quarantaine d'entreprises sont implantées sur le territoire communal auxquelles s'ajoutent les 39 exploitants agricoles (recensés en 2022).

A partir de ce constat, la commune souhaite :

- Pérenniser les activités économiques en place, notamment en autorisant leur développement (extension, construction de nouveaux bâtiments) y compris les activités artisanales ou économiques implantées dans les hameaux.
- Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, notamment des activités artisanales.



OBJECTIF 2 : PRESERVER LA DYNAMIQUE AGRICOLE QUI FAÇONNE LES PAYSAGES DE LA CHAPELLE-GLAIN

Le territoire de La Chapelle-Glain est caractérisé par une emprise agricole très conséquente. Près de 86,5% du territoire est exploité et valorisé par l'agriculture.



Afin de préserver les terres et activités agricoles qui participent au cadre de la vie et au dynamisme économique, La Chapelle-Glain affiche une volonté de :

- Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles.
- Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture.
- Prendre en compte les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.
- Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole.
- Accompagner la réalisation des projets liés à l'activité agricole, particulièrement autour des corps de ferme, notamment d'implantation, de diversification ou d'évolution des bâtiments agricoles.

OBJECTIF 3 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES

- Faciliter l'installation, la création ou l'agrandissement d'hébergement touristique, sous toutes ses formes : gîte, chambre d'hôte, hôtel, camping, camping à la ferme, etc.
- Veiller à la pérennisation et à la valorisation des attraits touristiques de la Chapelle-Glain : le Château de la Motte Glain, itinéraires de randonnées, offre commerciale, cadre paysager, constructions traditionnelles, etc.



OBJECTIF 4 : ASSURER LA PERENNITE ET LA COMPLEMENTARITE DE L'ENSEMBLE DES EQUIPEMENTS

La Chapelle-Glain propose un tissu d'équipements plutôt dense dans un environnement rural : école, complexe sportif, zones de loisirs...

Dans le but de sécuriser et de diversifier son offre en équipements et en services, la commune désire :

- Favoriser la pérennité des équipements actuellement en place, notamment l'école privée Notre-Dame du Sacré-Cœur.
- Permettre l'installation et/ou la construction de nouveaux équipements, notamment des services de santé.



OBJECTIF 5 : PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS EN DEPLACEMENTS ET EN STATIONNEMENT DES HABITANTS, DES TRAVAILLEURS ET DES TOURISTES

La commune, consciente des enjeux liés à la mobilité des habitants, à l'accessibilité et aux besoins spécifiques de territoires ruraux, souhaite valoriser cette thématique et l'intégrer dans ces stratégies de développement et d'aménagement territorial.

DÉVELOPPER LES MOBILITES DOUCES

Le territoire communal dispose d'un sentier pédestre de 12 km sur son territoire, le Sentier des Ardennes, ainsi que de nombreux chemins piétons sécurisés.

Afin d'encourager les déplacements doux, La Chapelle-Glain souhaite :

- Préserver les cheminements doux existants, tant dans le bourg que dans les campagnes.
- Renforcer l'offre de cheminement, notamment à l'ouest du bourg en direction du Petit-Auverné et de Saint-Julien-de-Vouvantes et au sud vers le Château de la Motte.



SÉCURISER LES DEUX ROUTES DÉPARTEMENTALES

La commune dispose de deux axes structurants : la RD 163 et la RD 878. Chacun d'entre eux est fréquenté par plus de 2 200 véhicules par jour, tous véhicules confondus. La circulation est relativement dense sur la commune tout au long de la journée. De plus, de nombreux poids lourds circulent sur les axes principaux.

Pour assurer une mobilité sécuritaire, La Chapelle-Glain désire :

- Sécuriser les axes routiers majeurs de la commune en collaboration avec le Département, lorsque cela est possible.
- Porter une attention particulière sur les entrées de bourg et de hameaux traversés par les axes stratégiques.



RÉPONDRE ET ANTICIPER LES BESOINS DE STATIONNEMENT

La Chapelle-Glain dispose ainsi d'environ **530 places** de stationnement public réparties dans le bourg et dans ses extensions. Il s'organise à plusieurs endroits stratégiques : essentiellement aux abords des différents équipements mais également de part et d'autre des axes routiers principaux de la commune et dans plusieurs zones résidentielles. Concernant le stationnement privé, 79,3% des ménages possèdent au moins un emplacement réservé.

Afin de favoriser un stationnement adapté, la commune souhaite :

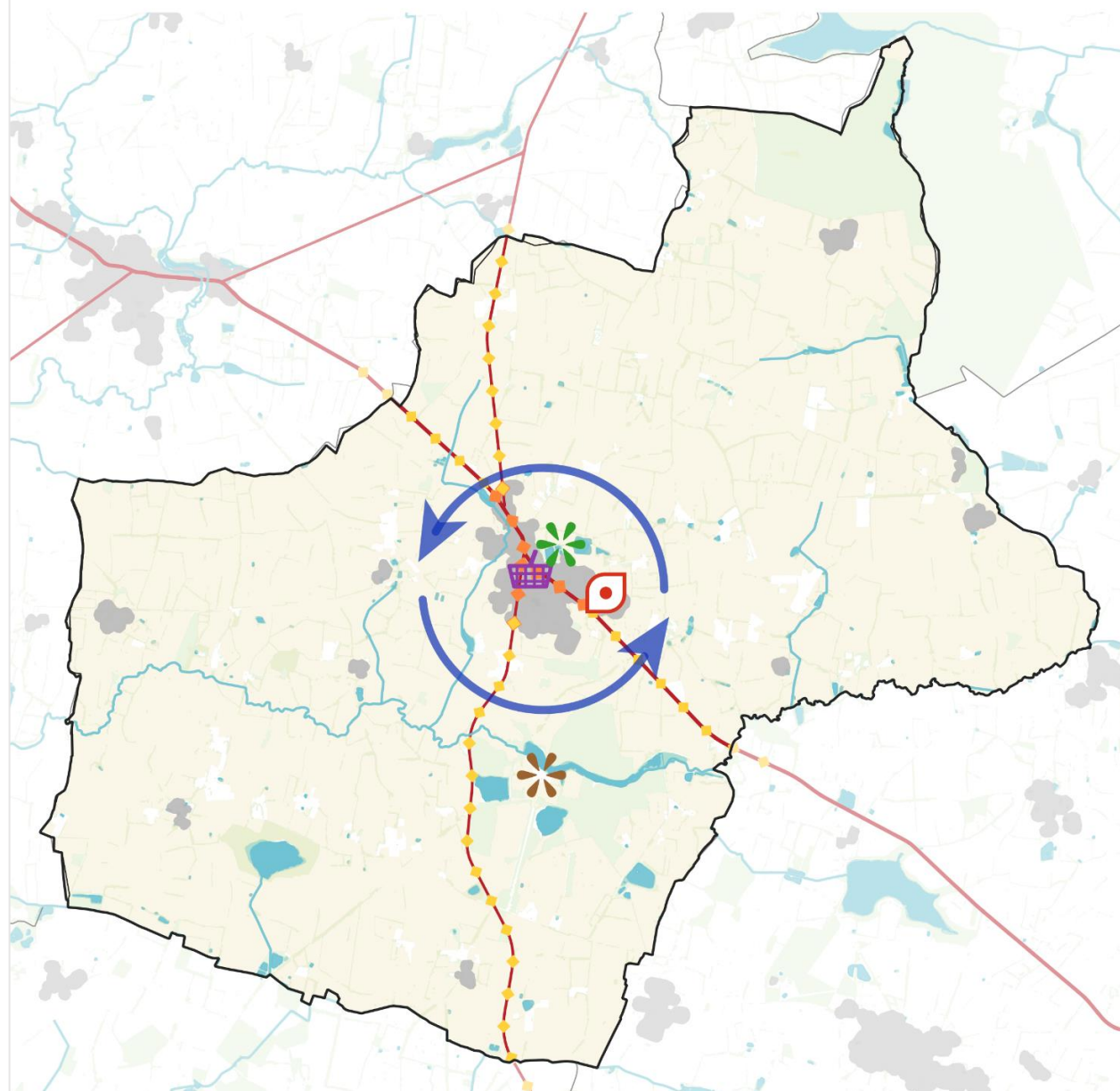
- Maintenir l'offre de stationnement à son niveau actuel.
- Prévoir des stationnements visiteurs proportionnés aux besoins dans les futures opérations d'habitat.



SÉCURISER LES ACCÈS DES CONSTRUCTIONS

- Sécuriser les accès aux zones d'urbanisation future.
- Mutualiser les accès directs des constructions actuelles ou à venir, aux rues principales, lorsque cela est possible.

AXE B : UNE ATTRACTIVITÉ À PRÉSERVER



Garantir le dynamisme économique caractérisé par des activités variées

-  Conforter l'offre commerciale
-  Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, notamment activités artisanales

Conserver la dynamique agricole garante des paysages

-  Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture

Favoriser le développement des activités touristiques

-  Veiller à la pérennisation et à la valorisation des attraits touristiques bâtis
-  Veiller à la pérennisation et à la valorisation des attraits touristiques naturels

Assurer la pérennité des équipements

-  Favoriser la pérennité des équipements actuellement en place et permettre l'installation de nouveaux

Prendre en compte les besoins en déplacement

-  Sécuriser les traversées du bourg
-  Sécuriser les deux axes départementaux structurants

AXE 3 : UN ENVIRONNEMENT RURAL DE QUALITÉ À VALORISER

OBJECTIF 1 : PRÉSERVER ET CONFORTER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU CADRE DE VIE DE LA CHAPELLE-GLAIN

La Chapelle-Glain présente un cadre de vie qualitatif marqué par une trame naturelle constituée et diversifiée. La préservation des milieux naturels et de la biodiversité ordinaire participe donc directement au maintien de la qualité du cadre de vie et à l'identité paysagère et naturelle de la commune.

MAINTENIR LA TRAME VERTE STRUCTURANTE DE LA COMMUNE

La commune dispose d'un maillage bocager dense qui a fait l'objet d'un inventaire et d'une concertation avec le monde agricole. Le territoire présente également des boisements patrimoniaux qui constituent 7,3% de la surface communale. Dans un objectif de maintien de cette trame verte, la commune affiche la volonté de :

- Préserver le maillage bocager en concertation avec les principaux usagers et la commission bocage en place.
- Accompagner les actions de replantation ou de plantation de haies menées avec le Syndicat Mixte Chère Don Isaac.
- Identifier et protéger de manière adaptée le patrimoine boisé et arboré de la commune (boisements et arbres remarquables).

PROTEGER ET VALORISER LES MILIEUX AQUATIQUES

La Chapelle-Glain présente également une richesse de milieux aquatiques et humides avec entre autres, la vallée du Petit Don et des mares ainsi que des zones humides qui accompagnent les fonds de vallée et vallons. Ces éléments, aux

multiples rôles (hydraulique, paysager, écologique), seront pris en compte et valorisés dans le projet communal avec pour orientations de :

- Préserver les cours d'eau présents sur la commune et leurs abords, et notamment la vallée du Petit Don.
- Identifier et protéger les mares publiques et privées.
- Assurer la cohérence du PLU avec les réglementations des deux SAGE applicables sur le territoire (SAGE Vilaine et SAGE Estuaire de la Loire), notamment en matière de protection des zones humides.



OBJECTIF 2 : ASSURER LA PRESERVATION DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES DE LA COMMUNE

La qualité du cadre de vie à la Chapelle-Glain réside dans la valeur de son patrimoine, qu'il soit architectural ou paysager. La commune se caractérise en effet par un patrimoine naturel fort (boisements, bocage) marqué par des ondulations de relief entre pâtures et cultures mais également par un patrimoine bâti traditionnel, constitutifs de l'identité communale.

PRESERVER LES RICHESSES DU PATRIMOINE BATI

Le patrimoine bâti se constitue de bâtiments de qualité issus d'influences diverses (en schiste, ardoises ou de grès) mais également du petit patrimoine bâti (calvaires, statues, lavoirs...). Le territoire souhaite préserver ce patrimoine, avec pour objectifs de :

- Préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune (château de la Motte-Glain, bâtiments agricoles en pierre, longères, maisons de maître ...).
- Favoriser les bonnes pratiques de restauration de ces bâtiments.
- Identifier et préserver le petit patrimoine bâti constitutif de l'identité communale (lavoir, statues et calvaires notamment).



PRESERVER LA TRAME PAYSAGERE EXISTANTE

Le paysage communal est rural et naturel et donc dépendant de l'activité agricole et de la gestion des milieux boisés et bocagers. La particularité de la trame paysagère du territoire réside aussi dans la présence d'espaces de nature, de jardins et de connexions douces en milieu urbanisé, offrant des espaces de balade et de « respiration » favorables à la qualité du cadre de vie.

Afin de conserver ce cadre paysager, le projet communal a pour objectif de :

- Accompagner l'activité agricole qui façonne les paysages pour assurer l'avenir du paysage bocager et vallonné de la Chapelle-Glain.
- Préserver les espaces verts et de nature existants dans les espaces urbanisés (jardins et espaces publics végétalisés / parc).
- Conforter les liaisons douces déjà existantes pour favoriser un usage quotidien des modes doux et un cadre urbain apaisé.



FAVORISER UNE INSERTION PAYSAGERE DE QUALITE POUR LES FUTURS PROJETS

Les projets actuels et futurs ont un rôle à jouer dans le maintien du cadre de vie. A ce titre, la commune souhaite favoriser une insertion paysagère qualitative des futures constructions avec ces deux objectifs :

- Renforcer les exigences en matière de plantation de façon à conforter l'identité et la qualité des paysages locaux.
- Permettre le développement des installations de production d'énergie renouvelable en restant vigilant à leur bonne intégration paysagère.

OBJECTIF 3 : CONSTRUIRE UN PROJET QUI PROTEGE LES PERSONNES, LES BIENS ET LES RESSOURCES

CONCOURIR A LA QUALITE ET LA DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU

La Chapelle-Glain accueille un réseau de cours d'eau assez dense, avec une position en tête de bassin versant et le passage du Petit Don d'est en ouest. Sa position amont des bassins versants du Don et de l'Erdre lui confère des enjeux de préservation sur la qualité des eaux pour limiter les impacts à l'aval. A ce titre, le projet communal visera à :

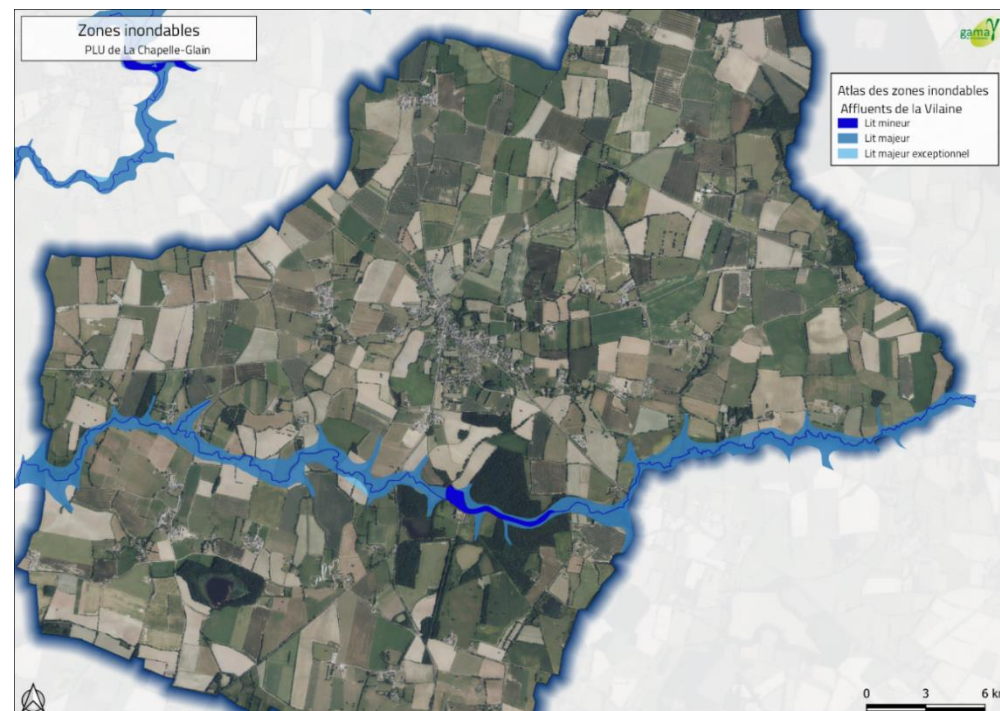
- Travailler à la réduction de l'emprise des voiries et des espaces de stationnement dans les futurs projets d'aménagement de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et à réguler l'écoulement des eaux.
- Favoriser les dispositifs « d'hydraulique douce » et des aménagements paysagers (noues, bassins paysagers...) plutôt que des réseaux enterrés.
- S'assurer de la conformité et de la capacité des équipements d'assainissement, et notamment de la station d'épuration, à accueillir de nouveaux raccordements.

LIMITER L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES ET NUISANCES POTENTIELLES

La commune reste peu impactée par les risques naturels et technologiques. Néanmoins certains secteurs peuvent être touchés par des nuisances (présence de 6 ICPE et de bâtiments d'élevage) ou des risques (lit majeur du petit Don ou ruissellements) qu'il convient de prendre en compte.

- Prendre en compte les activités (Installations Classées pour l'Environnement, bâtiments d'élevage) et infrastructures (route départementale à forte circulation) susceptibles de générer des nuisances dans les choix de développement résidentiel de la commune.

- Limiter l'exposition aux risques inondation par une prise en compte des zones inondables du Petit Don.



AXE 3: UN ENVIRONNEMENT RURAL DE QUALITE A VALORISER

