



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHASNÉ SUR ILLET

NOTE EXPLICATIVE DE
PRESENTATION DU
PROJET /

CONTEXTE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Chasné sur Illet dispose d'un Plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 2001. Une procédure de modification du POS a été menée en 2012.

Afin de garantir une évolution équilibrée et maîtrisée de son territoire et de disposer d'un document d'urbanisme conforme à la législation en vigueur, Chasné sur Illet a engagé la révision de son Plan d'occupation des sols.

Les principales étapes

Par délibération en date du 27 février 2015, le Conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Les objectifs fixés ont été énoncés ainsi :

Chasné doit rester « une commune à la campagne » qui se développe raisonnablement pour pouvoir maintenir et développer les services, tout en préservant son identité et la campagne alentour. Chasné doit aussi être « une commune connectée à l'extérieur », notamment avec Liffré et Saint Aubin d'Aubigné pour que les services non présents sur la commune soient accessibles à la population.

Cette même délibération définissait les modalités de concertation qui ont été mises en œuvre tout au long de la procédure.

Après avoir dressé le diagnostic, les orientations pour l'élaboration du projet communal ont été définies au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du PLU qui traduit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune à l'horizon 2032.

Celles-ci ont été soumises à débat au conseil municipal le 9 mai 2016.

Les orientations du PADD ont ensuite été traduites dans les documents graphique et littéral qui composent le PLU.

Le Conseil municipal du 20 octobre 2016 a délibéré sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU.

Ce projet a ensuite été soumis aux Personnes Publiques Associées qui ont émis un avis dans un délai de 3 mois. À la suite de ce délai, le projet a été soumis à enquête publique. De nombreuses remarques émises lors de l'enquête publique et dans les avis des PPA ont été intégrées au PLU en vue de son approbation en Conseil municipal le 6 juillet 2017.

Les principaux éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic a été réalisé dans un souci de cohérence entre plusieurs variables (sociales, démographiques, urbaines, économiques, environnementales), afin de dresser un portrait complet du fonctionnement du territoire à différentes échelles (quartiers, commune, intercommunalité, aire urbaine, bassin de vie).

Premier temps fort de la démarche de construction d'un PLU, cet état des lieux a permis de dégager les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire et de réfléchir aux actions à engager afin d'accompagner le développement de la commune.

Les principaux constats du diagnostic sont présentés ci-après.

Chasné sur Illet connaît une hausse démographique continue depuis plusieurs décennies. La population est jeune et active mais connaît un léger vieillissement, du fait notamment d'un faible renouvellement de la population.

Le parc de logements est caractéristique d'une commune rurale et périurbaine : un taux de constructions individuelles et de propriétaire élevé et une offre locative relativement faible.

En matière de développement économique, la préservation des activités agricoles existantes est l'un des enjeux du PLU. Le maintien d'un commerce de proximité en centre-bourg et d'activités autres qu'agricoles dans le milieu rural constituent également un enjeu important.

Malgré la présence d'une ligne de transport collectif de réseau Illeloo, la commune est marquée par l'importance de l'usage de la voiture individuelle correspondant notamment à un mode d'habitat diffus. Les moyens d'action du PLU sur cette problématique sont réduits.

De la qualité du cadre de vie dépendent l'image et l'attractivité d'un territoire. Celui de Chasné sur Illet possède de nombreux atouts, tant du point de vue des paysages que des milieux naturels.

Chasné sur Illet bénéficie d'un environnement physique et biologique de qualité. Le réseau hydrographique en est une composante majeure, notamment les zones humides principalement situées dans les vallées de l'Illet, de la Choinette et des ruisseaux du Fresnay et de la Burette. Ces vallées sont des milieux très riches présentant une diversité biologique et permettant à la faune de se reproduire.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti de la commune, vecteurs de son attractivité.

Le PADD débattu en Conseil municipal s'articule autour de 4 axes structurants :

- Favoriser l'accueil d'une population nouvelle, la mixité de la population et le bien vivre ensemble ;
- Maintenir et conforter les équipements et les services et développer les connexions modes doux de la commune ;
- Maintenir et développer les activités économiques ;
- Protéger l'environnement et valoriser le milieu rural, sources de richesses pour la commune.

La traduction réglementaire à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement

Les orientations réglementaires du PLU se déclinent au travers de plusieurs documents.

Des documents graphiques qui comprennent notamment :

- Les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 (haies) ;
- La sous-trame des zones humides.

Un règlement écrit qui comprend 4 types de zones réglementées par 9 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain et garantir la cohérence urbaine.

Ces documents seront opposables aux tiers suite à l'approbation du PLU par le Conseil municipal.

Par ailleurs, les OAP précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la commune.

La concertation

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'une concertation avec les personnes publiques associées (services de l'Etat, Chambres Consulaires, etc.) et avec les citoyens, notamment par l'organisation de réunions publiques, d'informations transmises sur le site internet de la commune, etc.

Cette concertation a permis d'étoffer le projet de PLU (voir bilan de concertation).

Conclusion

Le projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement à long terme.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, que sur le plan social par la mise en valeur des lieux de vie de la commune par exemple, que sur le plan environnemental en protégeant les espaces sensibles, que sur le plan urbain en favorisant la densification des tissus existants, le projet de développement de la commune s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable, conformément à la législation en vigueur.