



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHASNÉ SUR ILLET

1. RAPPORT DE PRESENTATION / TOME 2

APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION

DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 JUILLET 2016

SOMMAIRE

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 7

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME / 8

LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LE SAGE VILAINE / 9

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE RENNES / 11

LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION / 17

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE / 18

LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL / 20

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / 21

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE / 22

ORIENTATION N°1 : FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE, LA MIXITÉ DE LA POPULATION ET LE BIEN VIVRE ENSEMBLE / 31

ORIENTATION N°2 : MAINTENIR ET CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES ET DÉVELOPPER LES CONNEXIONS MODES DOUX DE LA COMMUNE / 34

ORIENTATION N°3 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES / 36

ORIENTATION N°4 : PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE MILIEU RURAL, SOURCES DE RICHESSES POUR LA COMMUNE / 38

ARTICULATION ENTRE LES ORIENTATIONS DE LA ZAC DU CHAMP DES BUTTES ET LE PADD / 42





JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE/ 45

COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD / 46

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET EVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES / 56

**COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / 82**

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 85

**INCIDENCES NOTABLES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR
LES ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER / 86**

ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000 / 107

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 111

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE / 115

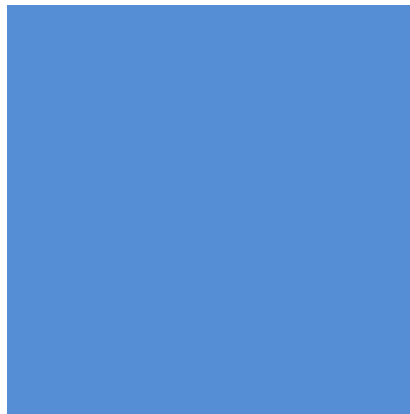
**DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'EVOLUTION /
117**

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 119

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE / 119

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 122

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 124



COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME / 8

**LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE LOIRE-
BRETAGNE ET LE SAGE VILAINE / 9**

**LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DE
RENNES / 11**

**LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION
/ 17**

**LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE
ÉCOLOGIQUE / 18**

LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL / 20

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

4° La sécurité et la salubrité publiques.

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, **des pollutions et des nuisances de toute nature.**

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Ces objectifs sont pris en compte dans le présent PLU. **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.** Il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Le PLU définit un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publique, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages. Il définit un ensemble de règles précisant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes et notamment des commerces de proximité, que sur le plan social par la mise en valeur du logement de type sociaux, par exemple, que sur le plan environnemental en protégeant les espaces sensibles, et 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.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le SDAGE en vigueur pour la période 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2015. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

La commune est intégralement comprise dans le périmètre du SDAGE. Ce dernier définit 14 orientations pour la gestion de l'eau, à savoir : repenser les aménagements de cours d'eau ; réduire la pollution par les nitrates ; réduire la pollution organique et bactériologique ; maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ; maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ; protéger la santé en protégeant la ressource en eau ; maîtriser les prélèvements d'eau ; préserver les zones humides ; préserver la biodiversité aquatique ; préserver le littoral ; préserver les têtes de bassin versant ; faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ; mettre en place des outils réglementaires et financiers ; informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLU prend en compte les préconisations qui y sont fixées, et notamment :

→ **Préserver les zones humides et les cours d'eau**

Un inventaire complet des zones humides a été réalisé sur le territoire par le bureau d'études Aquascop sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat mixte du bassin versant de l'Ille et de l'Illet en 2016.

Le PLU intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées dans le cadre de l'inventaire. Les zones humides figurant sur le document graphique sont uniquement indiquées à titre informatif. Les zones humides, définies par les articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement et création de plan d'eau y sont interdits.

Le PLU assure la préservation des abords des cours d'eau et de ses continuités avec les territoires limitrophes, notamment par un zonage approprié.

→ **Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée**

Le PLU encourage des techniques de gestion alternative des eaux pluviales : favoriser un traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre et des espaces non bâtis facilitant l'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs, le dossier des orientations d'aménagement et de programmation intègre un chapitre « préconisations générales » dans lequel sont exposés des exemples d'aménagement favorisant la « gestion des eaux pluviales ».

→ **Préserver les zones d'expansion des crues et des submersions marines**

Le PADD fixe comme objectif de « limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles ». Les dispositions réglementaires conduisent à une constructibilité limitée, voire nulle, selon le degré d'exposition aux risques.

Les zones potentiellement inondables sont reportées sur le règlement graphique et les dispositions générales du règlement écrit listent les possibilités de construction et d'aménagement dans ces zones.

Le règlement rappelle également les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en matière de respect de la salubrité et de la sécurité publique.

➔ **Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux**

Le PLU assure la préservation de la trame verte et bleue communale et de ses continuités avec les territoires limitrophes, notamment en préservant les abords des cours d'eau par un zonage approprié.

➔ **Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents**

En matière d'assainissement des eaux usées, les prévisions d'accueil sont en adéquation avec la capacité résiduelle des stations d'épuration existantes.

Afin de maîtriser le développement urbain, les zones « à urbaniser » font l'objet d'un phasage. Le PLU veille au raccord des nouvelles installations au réseau d'assainissement collectif.

LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE VILAINE

Le territoire de Chasné sur Illet est entièrement compris dans le périmètre du SAGE. Après enquête publique et délibération finale de la Commission Locale de l'Eau (CLE), le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le SAGE s'organise autour de 14 chapitres déclinés en 45 orientations. Parmi ces orientations, six sont principalement à prendre en compte dans le cadre du PLU :

➔ **Protéger les zones humides**

Comme indiqué précédemment, le PLU intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées.

➔ **Connaitre et préserver les cours d'eau**

L'ensemble des cours d'eau connus est protégé par un zonage N (espace naturel) dont la surface assure un large espace tampon avec les zones agricoles.

➔ **Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique**

Parallèlement à l'élaboration du PLU, un inventaire du bocage a été réalisé de manière participative par la Communauté de communes du Pays de Liffré. L'ensemble des linéaires repérés est protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Comme précisé précédemment, dans le cadre de la définition de la trame verte et bleue, le PLU assure la préservation des abords des cours d'eau par un zonage approprié.

➔ **Limiter les rejets d'assainissement et les réduire dans les secteurs prioritaires**

Le PLU encourage des techniques de gestion alternative des eaux pluviales : favoriser un traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre et des espaces non bâtis facilitant l'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs, le dossier des orientations d'aménagement et de programmation intègre un chapitre « préconisations générales » dans lequel sont exposés des exemples d'aménagement favorisant la « gestion des eaux pluviales ».

➔ Renforcer la prévention des inondations

Le PADD fixe comme objectif de « limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles ». Les dispositions réglementaires conduisent à une constructibilité limitée, voire nulle, selon le degré d'exposition aux risques.

Les zones potentiellement inondables sont reportées sur le règlement graphique et les dispositions générales du règlement écrit listent les possibilités de construction et d'aménagement dans ces zones.

Comme vu précédemment, le règlement rappelle également les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en matière de respect de la salubrité et de la sécurité publique.

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE RENNES

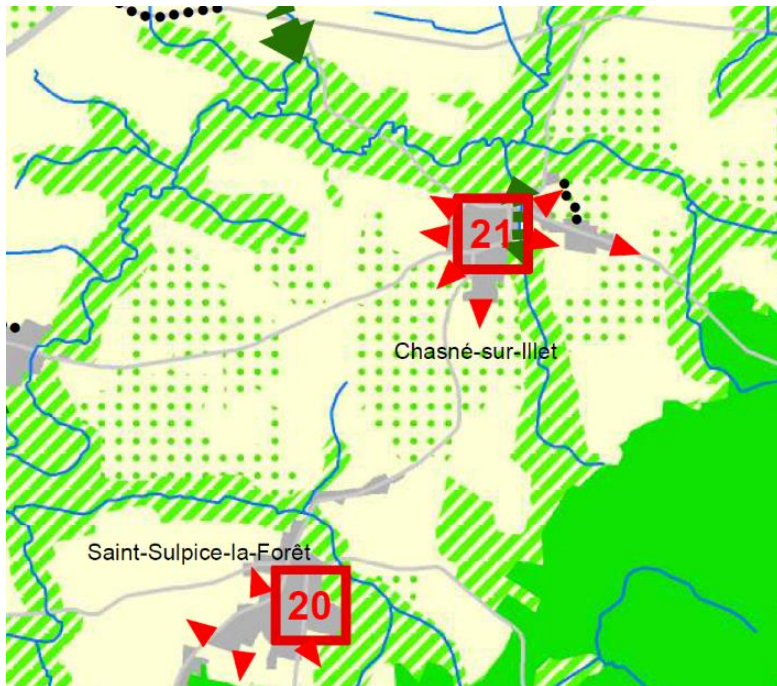
La commune adhère au Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes, qui est compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015. Le SCoT fixe les orientations à long terme de la politique d'aménagement de l'espace et constitue un cadre pour l'élaboration des Plans locaux d'urbanisme, qui doivent être compatibles avec ses grandes orientations.

Le SCoT a deux principaux objectifs :

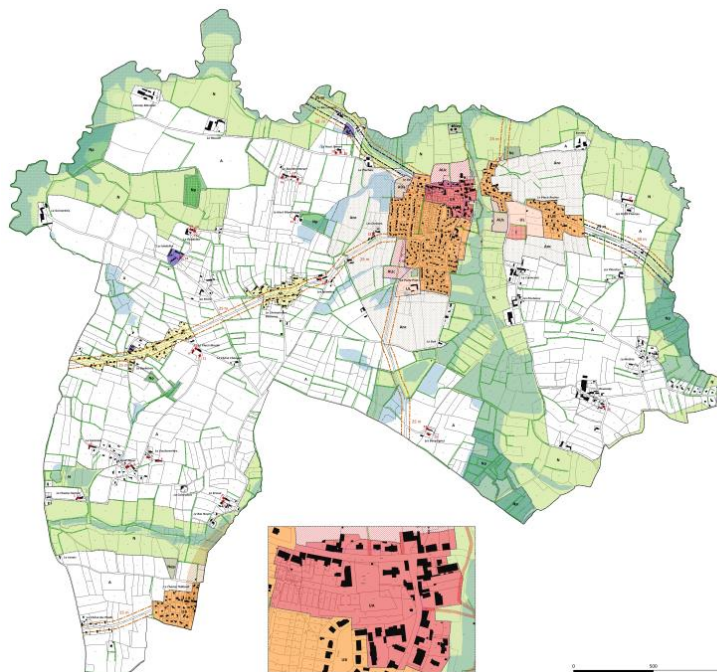
- ➔ Lutter contre l'étalement urbain, en développant le concept de ville-archipel, sous-tendant un développement équilibré des différents pôles urbains de l'agglomération et définissant une densité minimale pour les opérations futures.
- ➔ Protéger les espaces naturels, en les identifiant et en indiquant les directions privilégiées pour l'extension urbaine. Ces extensions doivent respecter les espaces naturels et garantir une production d'habitat compatible avec les perspectives démographiques identifiées à l'échelle de l'agglomération.

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Rennes aborde treize thèmes. Certaines orientations du DOO sont représentées spatialement sur la carte ci-dessous que le projet d'aménagement a strictement respecté.

Extrait de la carte du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT et plan de zonage du PLU



- Fond de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter
- Perméabilité écologique à encourager
- Principe de connexion écologique à assurer
- Limites paysagères de développement à respecter (route, haies, ligne de crête ou lisière urbaine)
- Direction d'urbanisation
- Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares)



Les zones urbaines

- UA
- UB
- UL
- AUc
- AUs

Les zones naturelles constitutives de la trame verte et bleue

- N
- Nep
- Nc
- Np

Les zones agricoles

- A
- Anc
- Ah
- Ae

Point de compatibilité		Rapport de présentation	PADD	Règlement	Orientations d'aménagement et de programmation
1 / L'organisation de l'armature urbaine	Prendre en compte les orientations résultant de l'organisation de l'armature urbaine avec ces différents niveaux, notamment en matière d'habitat et de déplacements. Chasné sur Illet appartient à la catégorie « pôles de proximité ».	Analyse du fonctionnement de la commune à l'échelle communale et intercommunale.	Permettre l'augmentation de la population sur les 15 années à venir (2017-2032) / + 600 habitants.	Délimitation des zones « à urbaniser » pour accueillir les 600 nouveaux habitants.	Définition d'une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble des sites de développement urbain.
2 / L'organisation commerciale du territoire	Développer préférentiellement les commerces dans les centralités. Chasné sur Illet ne dispose pas de ZACOM.	Identification des activités situées dans le bourg et dans le milieu rural.	« Mettre en valeur l'offre commerciale de proximité de la commune et permettre son développement dans le bourg. »	Autorisation des commerces de proximité uniquement dans le bourg (zones UA et UB).	Identification de nombreux cheminements doux à créer dans l'ensemble des OAP qui relie le centre-bourg aux secteurs de projet.
3 / Les sites stratégiques d'aménagement	Douze sites stratégiques d'aménagement ont été retenus comme étant d'intérêt à l'échelle du SCoT. Chasné sur Illet n'est concernée par aucun de ces sites.				
4 / Les principes paysagers de la ville archipel	Valoriser et maintenir des alternances ville/campagne. Gérer durablement le paysage des axes majeurs et des entrées de ville. Valoriser le patrimoine bâti des bourgs et villes. Développer une offre partagée de loisirs verts, touristique et patrimoniale.	Définition des principales entités paysagères et des vues sur le grand paysage. Présentation et cartographie de l'inventaire du patrimoine bâti en milieu rural et de l'inventaire du bocage. Présentation des chemins de randonnées.	« Actions en faveur du maintien des haies bocagères. » « Permettre l'évolution de certains bâtis n'ayant plus de vocation agricole et présentant un intérêt patrimonial remarquable. » « Développer les sentiers de randonnées. »	Protection des linéaires bocagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Autorisation du changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial. Protection du « petit patrimoine ». Inscription d'emplacements réservés pour le développement des sentiers de randonnées.	Identification des arbres et haies à préserver. Mise en valeur d'éléments naturels présents sur les sites. Identification de percées visuelles à préserver ou à créer. Identification des entrées de bourg à qualifier. Identification du patrimoine bâti à mettre en valeur.
5 / La préservation des espaces agronaturels	Mieux connaître l'activité agricole pour mieux la prendre en compte.	Réalisation d'un diagnostic agricole participatif. Présentation et cartographie de	« Favoriser au maximum le maintien du foncier agricole par la limitation	Délimitation des zones « à urbaniser » uniquement en continuité du bourg dans le strict respect des directions	

	<p>Objectifs de continuité urbaine.</p> <p>Préserver au maximum les terres agricoles.</p> <p>Préserver les sièges d'exploitation agricoles.</p> <p>Limiter les changements de destination des bâtiments agricoles.</p> <p>Favoriser le développement des circuits courts.</p>	<p>l'inventaire du patrimoine bâti en milieu rural.</p>	<p>des extensions urbaines. »</p> <p>« Limiter les possibilités d'installations de tiers à l'activité agricole afin de ne pas nuire aux exploitations et d'éviter le mitage agricole. »</p>	<p>d'urbanisation fixées par le SCOT.</p> <p>Interdiction d'implantation de tiers à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles.</p> <p>Implantation de logements de fonction agricole limitée.</p> <p>Changement de destination limité aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial.</p> <p>Autorisation de constructions liées aux activités dans le prolongement de l'acte de production.</p>	
<p>6 / Biodiversité et capital environnemental</p>	<p>Préserver et conforter la grande armature écologique du Pays de Rennes : la trame verte et bleue.</p> <p>Favoriser une fonctionnalité écologique dans les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels.</p> <p>Préserver ou restaurer la perméabilité biologique des zones urbanisées et des infrastructures.</p>	<p>Définition de la trame verte et bleue, à partir des principaux réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (GEN et MNIE).</p> <p>Présentation et cartographie de l'inventaire des zones humides et de l'inventaire du bocage.</p>	<p>« Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune (Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), continuités écologiques, etc.). »</p> <p>Présentation des principaux éléments de la TVB à protéger dans la synthèse cartographique.</p>	<p>Protection des noyaux de biodiversité (MNIE) par un zonage Np.</p> <p>Protection des continuités écologiques (Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles) par un zonage N et A.</p> <p>Protection des linéaires bocagers au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et affichage des zones humides dans le document graphique.</p>	<p>Rappel dans les OAP « rue de l'école » et « le Placis Rocher-Grand Clos » de l'objectif de mise en valeur de la vallée de la Choinette.</p> <p>Identification des haies à préserver.</p> <p>Affichage des zones humides dans les schémas de principes d'aménagement.</p>
<p>7 / Limiter la consommation des espaces agro-naturels</p>	<p>Maîtriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés.</p> <p>Favoriser une utilisation rationnelle de l'espace urbanisé.</p> <p>Maîtriser l'urbanisation dans les hameaux.</p>	<p>Analyse de la consommation des espaces agro-naturels entre 2008 et 2014.</p> <p>Analyse de la capacité de densification du bourg, du Champ Thébault et des deux principaux hameaux.</p>	<p>« Limiter la consommation d'espace à 8 hectares sur les 15 prochaines années. »</p> <p>« Privilégier le renforcement des secteurs historiques à vocation d'habitat ; compléter le tissu existant. »</p> <p>« Atteindre comme objectif une densité moyenne de 20 logements / hectare pour les nouvelles</p>	<p>Priorisation de la commercialisation de la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes.</p> <p>Délimitation des zones « à urbaniser » uniquement en continuité du bourg.</p> <p>Création de zones AUC et AUs.</p> <p>Autorisation de constructions d'habitations uniquement en densification pour le secteur du Champ Thébault et les deux principaux hameaux de la commune.</p>	<p>Mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Définition de programmations tendant vers une densité de 20 logements par hectare.</p>

			opérations d'aménagement d'ensemble. »		
8 / L'optimisation des déplacements	<p>Organiser l'urbanisation autour des réseaux de transports en commun.</p> <p>Optimiser la gestion des voiries existantes.</p> <p>Développer une politique de stationnement économe en espace et articulée aux dessertes en transports en commun et modes actifs.</p> <p>Garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux réseaux des proximités.</p>	<p>Analyse des transports et des déplacements doux à l'échelle communale et intercommunale.</p> <p>Présentation des chemins de randonnées et de l'intérêt de les préserver.</p> <p>Présentation de l'inventaire des stationnements et de l'intérêt de les mutualiser.</p>	<p>« Développer et sécuriser le réseau de liaisons douces. »</p> <p>« Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain. »</p>	<p>Délimitation des zones « à urbaniser » à proximité des arrêts du réseau Illenoo et des pôles d'équipements et de services.</p> <p>Inscription de nombreux emplacements réservés pour le développement des cheminements doux et les sentiers de randonnées.</p> <p>Obligation de stationnements vélos pour les équipements publics en zone UL.</p>	<p>Affichage du réseau global de cheminements doux dans l'OAP générale du bourg.</p> <p>Identification de nombreux cheminements doux à créer dans l'ensemble des OAP.</p> <p>Identification des entrées de ville à qualifier et sécuriser.</p> <p>Affichage d'un principe d'aménagement et de sécurisation de la RD 106.</p>
9 / Vers un territoire « bas carbone »	<p>Promouvoir l'efficacité énergétique.</p> <p>Développer des formes urbaines et des logements moins énergivores.</p> <p>Produire en mobilisant les énergies renouvelables locales.</p>	<p>Présentation des éléments clefs relatifs à la maîtrise de l'énergie.</p>	<p>« Améliorer les conditions de déplacements et développer les connexions en modes doux. »</p> <p>« Compléter le tissu existant ; Concentrer les extensions urbaines uniquement autour du bourg. »</p>	<p>Idem 8/ ci-dessus</p> <p>Non interdiction de modes constructifs innovants ainsi que de matériaux écologiques et sobres en « énergie grise. »</p> <p>Non interdiction de dispositifs de production d'énergies renouvelables.</p>	<p>Incitation à l'optimisation des plans masses des opérations pour favoriser une bonne orientation du bâti (intempéries, ensoleillement, utilisation des énergies renouvelables, ...).</p>
10 / La préservation des ressources et la prévention des risques	<p>Préserver l'accès aux ressources minérales et garantir une urbanisation économe en énergie et en eau.</p> <p>Prévenir les risques naturels, les risques technologiques ainsi que les risques pour la santé publique.</p>	<p>Présentation des risques et nuisances sur le territoire.</p> <p>Présentation des éléments de connaissance clefs relatifs à la ressource en eau et à la gestion des déchets.</p>	<p>« Limiter les impacts du projet sur l'eau ». »</p> <p>« Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants. »</p> <p>« Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances. »</p>	<p>Les espaces limitrophes au cours d'eau sont principalement classés en zone N.</p> <p>Inscription de règles visant à assurer la bonne gestion des eaux usées et pluviales.</p> <p>Délimitation des zones « à urbaniser » en vue de les raccorder facilement à l'assainissement collectif.</p> <p>Affichage des zones inondables dans le règlement graphique.</p>	<p>Préconisations générales : intégration d'un chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Incitation à la perméabilité des futurs aménagements dans chaque OAP.</p>

				Inscription des règles associées à ces zones dans les dispositions générales du règlement écrit.	
11 / L'organisation de l'offre en logements	Assurer une production de logements suffisante sur le territoire. Diversifier la production de logements sur le territoire.	Analyse du parc de logements et des besoins.	Permettre la construction de 225 logements sur les 15 années à venir (2017-2032), soit 15 logements par an. Au prorata de la population du Pays de Liffré, le SCOt affiche une production minimale de près de 13 logements/an. « Tendre vers 20 % de logements locatifs sociaux. »	Définition d'un projet à l'horizon 2032 pour pouvoir engager une politique foncière sur le long terme, et d'éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier.	Affichage d'un nombre de logements et de l'objectif de tendre vers 20 % de logements de type sociaux pour les secteurs de la Porte Pilet, du Placis Rocher-Grand Clos et du Val.
12 / Le développement des activités économiques	Organiser une offre de foncier d'activités adaptée aux besoins. Permettre l'émergence de sites d'activités dédiés aux loisirs. Chasné sur Illet ne dispose pas de zone d'activités.	Identification des activités situées dans le bourg et dans le milieu rural. Identification des besoins des artisans.	« Permettre le maintien de l'activité économique sur l'ensemble du territoire. » « Favoriser l'installation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain. »	Délimitation de secteurs Ae pour permettre l'évolution des activités non-agricoles situées en zone A. Autorisation d'implantation d'activités économiques, en dehors des activités et services nécessaires à la vie de proximité en zone UL.	Identification de nombreux cheminements doux à créer dans l'ensemble des OAP qui relient les zones UL au centre-bourg et aux quartiers d'habitations.
13 / Le développement des équipements et grands projets d'infrastructure	Favoriser la création de nouveaux pôles d'équipements et de services dans les tissus urbains existants.	Diagnostic des équipements et des services existants.	« Maintenir et conforter les équipements et les services, en adéquation avec la structure démographique de la commune afin de façonner des liens de convivialité. »	Délimitation des zones « à urbaniser » à proximité des trois pôles d'équipement de la commune.	Identification de nombreux cheminements doux à créer dans l'ensemble des OAP qui relient les pôles d'équipements et de services aux quartiers d'habitations.

LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION

Le PGRI 2016-2021 est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. C'est un document opposable à l'administration et à ses décisions (il n'est pas directement opposable aux tiers). Il est applicable sur tout le district hydrographique Loire-Bretagne. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme et les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

Le PGRI comprend six objectifs et quarante-six dispositions qui fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne. 7 dispositions concernent particulièrement les plans locaux d'urbanisme avec lesquelles ils doivent être compatibles.

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

→ Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Les zones inondables sont reportées sur le règlement graphique et le règlement écrit intègre dans ses dispositions générales les exceptions listées dans la disposition 1-1 du PGRI.

→ Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines

Le règlement écrit intègre dans ses dispositions générales l'interdiction de la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets. Les exceptions listées dans la disposition 1-2 du PGRI sont également précisées.

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

→ Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses

La commune n'est concernée par aucune zone potentiellement dangereuse.

→ Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation

Le chapitre « modalités d'évaluation » comprend un indicateur de suivi sur le nombre de personnes habitant une zone inondable. Aucune habitation n'est actuellement comprise dans une zone soumise au risque d'inondation.

→ Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues

La commune n'est pas concernée par le risque de défaillance des digues.

Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

→ Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important

La station d'épuration située au nord du bourg et quelques bâtiments agricoles sont en partie compris dans la zone inondable. Ces bâtiments ne représentent toutefois pas des enjeux générant des risques importants.

→ Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru

Aucun bien n'a été acquis par la collectivité en raison de la gravité du danger encouru.

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

La mise en place de la trame verte et bleue a été identifiée comme une mesure prioritaire au titre des lois 1 et 2 du Grenelle de l'Environnement. Elle consiste à « maintenir » les continuités écologiques encore fonctionnelles sur l'ensemble du territoire, voire à en restaurer ou à en créer de nouvelles lorsque cela s'avère nécessaire.

La loi dite Grenelle II précise les niveaux et les outils de cette politique publique, et notamment la réalisation d'un Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), qui constitue le document de référence de la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il est opposable aux documents d'urbanisme dans un rapport de « prise en compte ». Il s'agit de construire un projet de territoire intégrant les continuités écologiques :

- ➔ En prenant en compte les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE et en les précisant au niveau local ;
- ➔ En s'intéressant aux enjeux de continuités propres au territoire concerné, ainsi qu'à celles des territoires adjacents.

La commune appartient au grand ensemble de perméabilité intitulé « De la Rance au Coglais et de Dol-de-Bretagne à la forêt de Chevré ».

La trame du SRCE présente une connexion des milieux naturels globalement bonne. Le secteur Est de la commune et la vallée de l'Illet présentent des niveaux de connexions écologiques particulièrement élevés. L'objectif assigné par le SRCE sur la grande majorité de la commune est de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

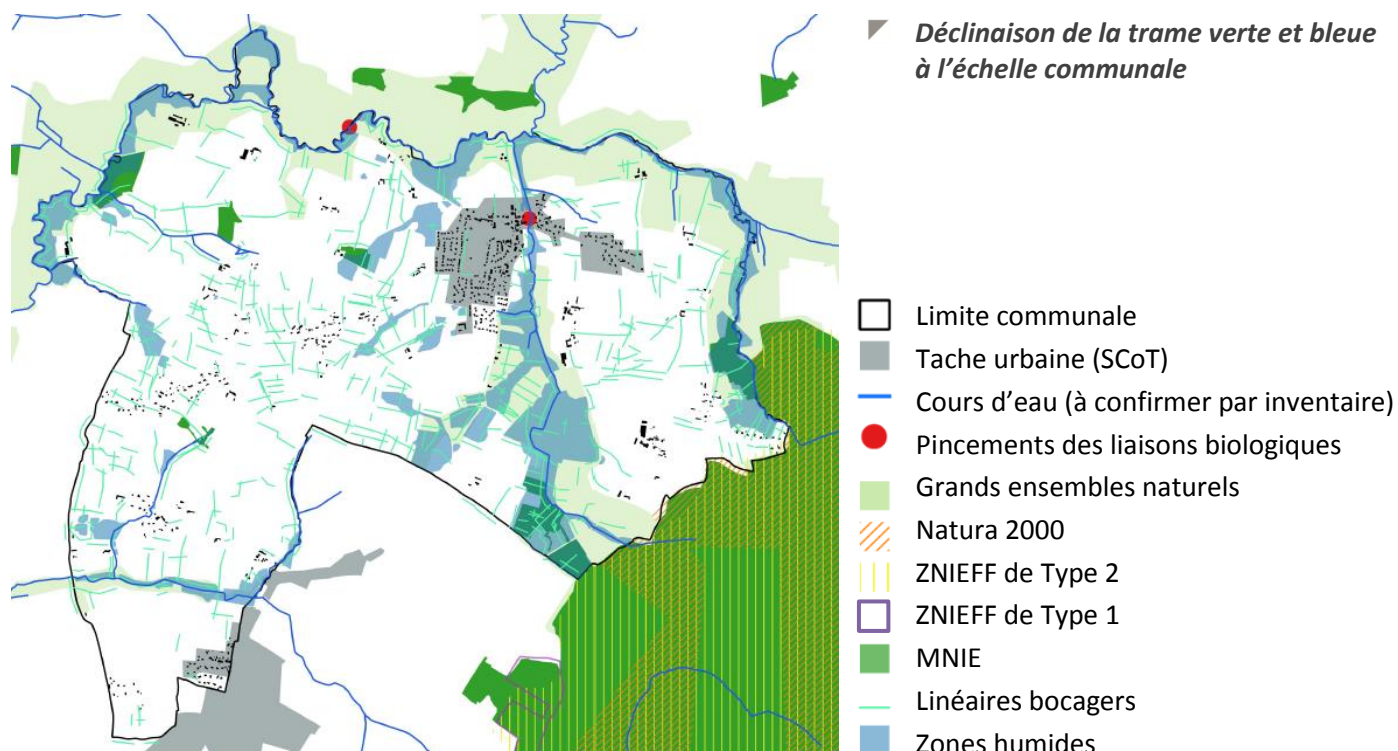
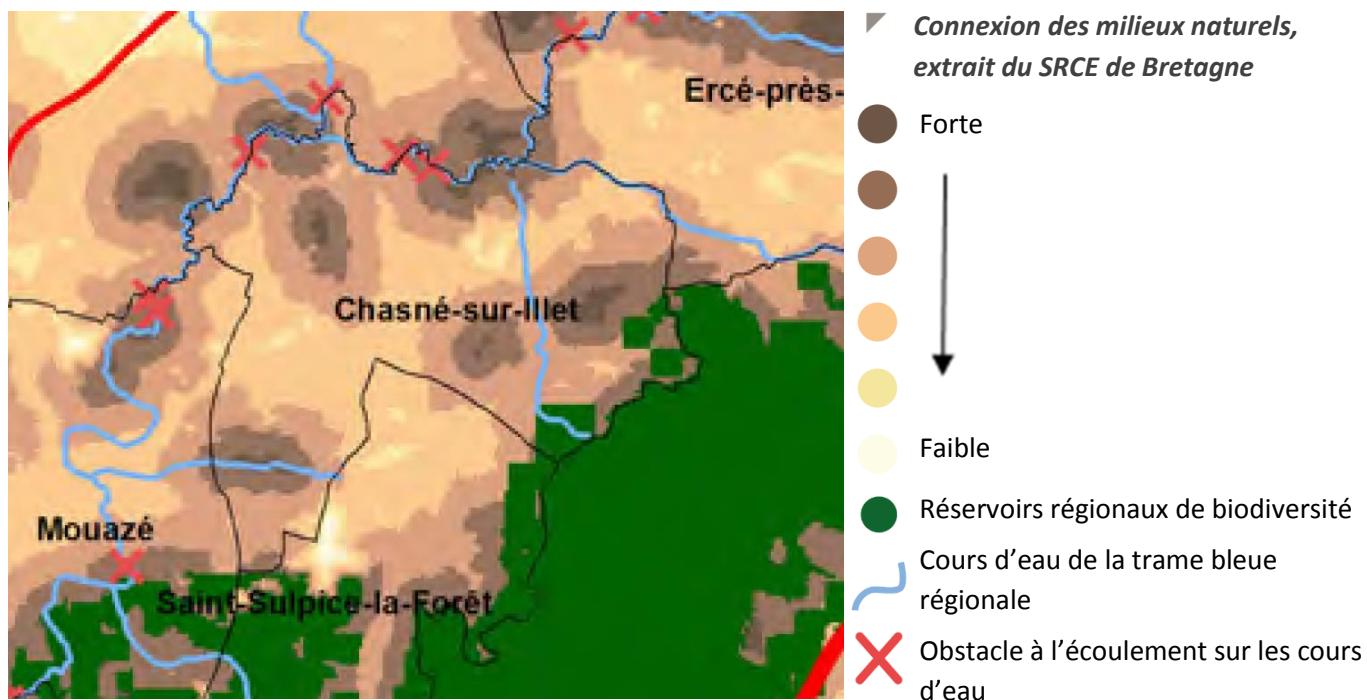
La partie sud de la vallée de la Choinette et les alentours du hameau de la Mettrie, sont identifiés comme réservoirs régionaux de biodiversité. Ces secteurs présentent un niveau de connexion des milieux naturels très élevé. L'objectif y est de préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Le PLU répond aux objectifs de préservation de la fonctionnalité écologique des milieux naturels et des cours d'eau. Il envisage la mise en place d'un projet conjuguant sobriété foncière (le scénario haut de développement est basé sur une réduction de la consommation foncière liée à l'habitat d'environ 10 % par rapport à la période 2008-2014) et prise en compte de la trame verte et bleue.

Les réservoirs régionaux de biodiversité présents sur la commune font l'objet d'un classement en zone naturelle ou en zone agricole. Ces zones réglementent strictement les possibilités de construction. Ces réservoirs de biodiversité correspondent notamment au Grand ensemble naturel « Vallées de l'Illet et de ses affluents ».

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. À ce titre, les espaces limitrophes des cours d'eau indiqués au SRCE sont classés en zone naturelle. Cette zone permet de protéger les milieux naturels, les secteurs de protection et les paysages. De plus, la trame des zones humides indiquée à titre informatif sur le document graphique est largement superposée aux cours d'eau. Elle renforce la protection des cours d'eau au titre de la loi sur l'eau.

Des dispositions ont également été prises pour promouvoir une bonne gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, à savoir les haies qui assurent le maintien et la création de réseaux cohérents et fonctionnels.



LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL

Le Conseil Général d'Ille et Vilaine a adopté en 2014 un « Plan Climat Énergie Territorial ». Aujourd'hui, les principales sources d'émissions de GES dans le département sont l'agriculture (40%), les transports (17%) et l'habitat (16%). Directement ou indirectement, les collectivités peuvent agir pour réduire ces émissions.

Le PLU prend en compte les enjeux visés par ce document, en veillant notamment à :

- ➔ Augmenter les densités, ce qui indirectement conduit à limiter les dépenses énergétiques (moins d'étalement urbain) ;
- ➔ Favoriser les déplacements doux, par la création de cheminements dans les zones urbaines et par la préservation des sentiers de randonnée ;
- ➔ Autoriser les systèmes de production d'énergies renouvelables.



CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE / 22

ORIENTATION N°1 : FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE, LA MIXITÉ DE LA POPULATION ET LE BIEN VIVRE ENSEMBLE / 31

ORIENTATION N°2 : MAINTENIR ET CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES ET DÉVELOPPER LES CONNEXIONS MODES DOUX DE LA COMMUNE / 34

ORIENTATION N°3 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES / 36

ORIENTATION N°4 : PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE MILIEU RURAL, SOURCES DE RICHESSES POUR LA COMMUNE / 38

ARTICULATION ENTRE LES ORIENTATIONS DE LA ZAC DU CHAMPS DES BUTTES ET LE PADD / 42

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue un plan directeur pour les 15 années à venir.

Il définit, sur l'ensemble de la commune et pour la durée de vie du Plan local d'urbanisme (PLU), 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.

Il arrête 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 la commune. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. LE PROJET DE TERRITOIRE

La commune entend placer son développement autour des exigences du développement durable. Le PADD est articulé autour de plusieurs orientations issues des ambitions de la municipalité, répondant aux enjeux territoriaux et à la législation en vigueur.

Dans cette perspective, les orientations générales d'aménagement engagées à l'échelle de la commune visent un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à long terme l'équilibre social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

Face aux enjeux de limitation de l'étalement urbain, l'objectif est de maîtriser l'urbanisation en favorisant la densification des tissus existants. Le développement à l'intérieur des enveloppes urbaines, du bourg et des hameaux existants, a ainsi été favorisé dans la définition du projet communal : assouplissement du règlement des zones urbaines pour une meilleure optimisation du parcellaire en zone U, prise en compte du potentiel en dents creuses et des possibles divisions parcellaires permettant de calibrer au plus près les besoins en surfaces en extension ainsi que l'élaboration d'OAP sur les principaux secteurs mutables...

La préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue sont également des enjeux essentiels de l'aménagement du territoire. La sauvegarde des milieux naturels est effectuée par un élargissement des espaces identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme et par la clarification des délimitations des zones naturelles.

Concernant les transports, les futurs secteurs d'urbanisation se situent à proximité des arrêts de bus existants ce qui tend à favoriser l'utilisation des transports en commun. Les déplacements à pieds ou à vélo sont également incités, par une amélioration des continuités piétonnes et cycles entre les quartiers d'habitation et les pôles d'équipements et de services.

La démarche suivie

Le diagnostic territorial a mis en évidence les évolutions et les tendances du territoire, ses forces et faiblesses, ses atouts et handicaps, ses menaces et potentialités et son rôle dans un système territorial plus vaste, celui de la Communauté de communes du Pays de Liffré et celui du Pays de Rennes. Il a permis d'identifier les enjeux de développement du territoire pour les 10 à 15 années à venir.

Le diagnostic a été confronté à des scénarios prospectifs, imaginant la commune à l'horizon 2032. Ces scénarios ont été construits techniquement sur la base d'hypothèses crédibles, présentées et discutées lors de plusieurs sessions de travail avec les élus et les services de la commune.

Ces scénarios prospectifs ont joué un rôle important de mise en perspective des enjeux. Ils ont permis de préciser ce qui pouvait être considéré comme des invariants d'un côté, des horizons plus incertains et des variables de l'autre. Ils ont eu également pour vertu d'esquisser des futurs possibles, dont les conditions de réalisation, différentes, imposaient de faire des choix et de hiérarchiser des priorités.

À partir des décisions de la municipalité suite à l'analyse des différents scénarios, des invariants ont été définis. Ces dispositions communales constituent le socle du PADD qui fait l'objet d'une présentation détaillée dans la suite de ce chapitre.

Les perspectives d'évolution de la population

Le projet de territoire repose sur un élément essentiel : la définition des objectifs de développement démographique de la commune.

Les élus ont déterminé un objectif de croissance démographique à l'horizon 2032 à partir :

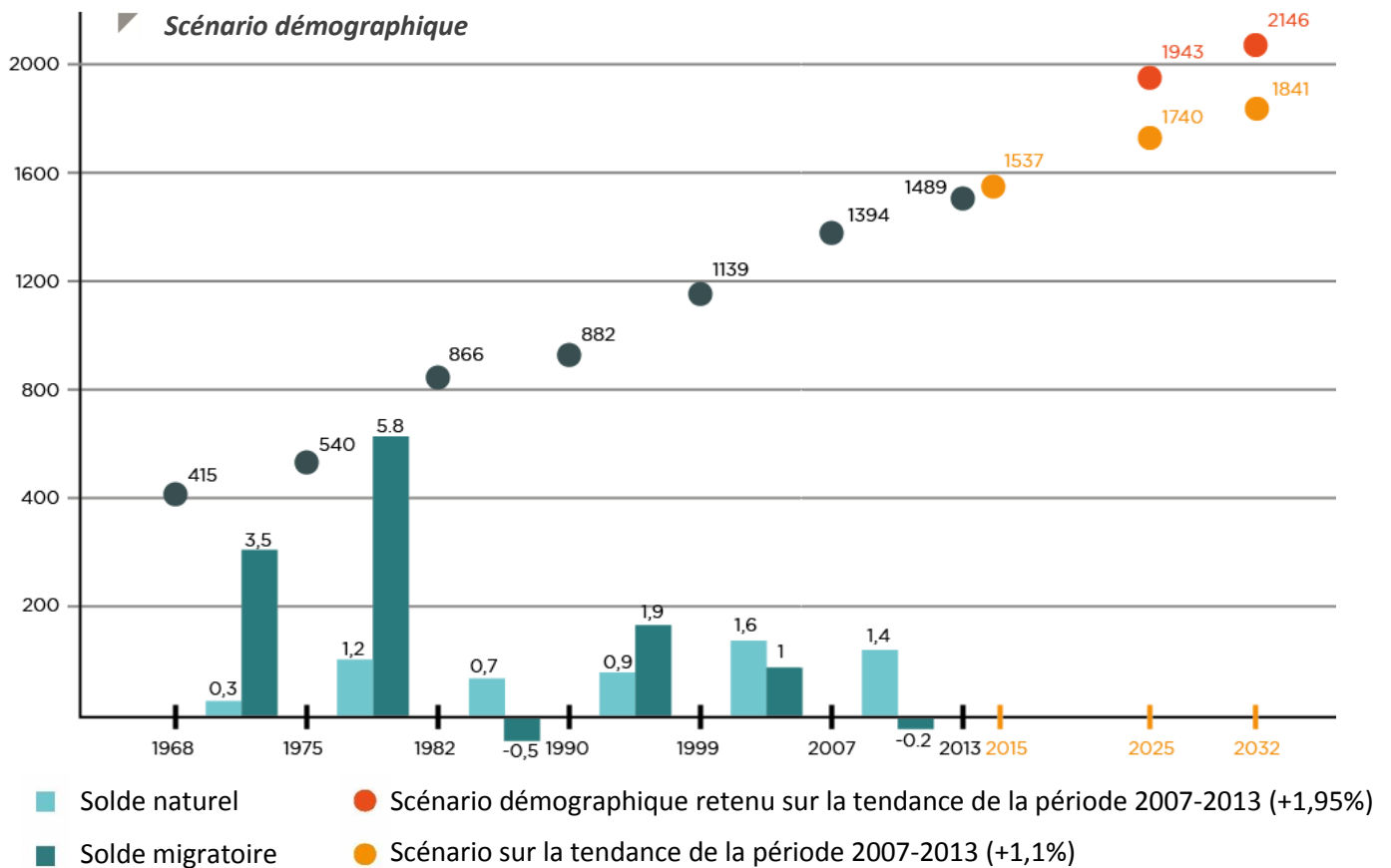
- ➔ De la croissance moyenne annuelle de la population observée sur la commune, sur l'EPCI et sur les EPCI voisins.
- ➔ Du potentiel de développement de la commune, notamment au regard des infrastructures structurantes en cours de création : déploiement de la 2ème ligne de métro jusqu'à Cesson-Sévigné, création du pôle d'échange multimodal à Liffré, construction d'un nouveau lycée à Liffré en 2019.
- ➔ Des objectifs de production annuelle minimale de logements sur la Communauté de communes du Pays de Liffré fixés par le SCoT et de son rôle de pôle d'appui de secteur.

La population communale connaît une augmentation continue depuis les années 70, avec un gain d'environ 300 habitants sur la dernière décennie. Dans le même temps, le nombre de ménage n'a cessé d'augmenter.

La croissance moyenne annuelle observée sur la période 1999-2007 est de 2,25 %. Sur la période 2007-2013, l'augmentation a été moindre mais toutefois soutenue avec une moyenne de 1,1% par an. Cette baisse s'explique notamment par la chute du niveau de constructions sur la commune mais également constatée à l'échelle nationale suite à la crise de 2008. La moyenne annuelle « lissée » sur la période 1999-2013 est de 1,95%. Afin de répondre aux ambitions d'accueil fixées dans le SCoT, le PLU de Chasné sur Illet doit permettre la poursuite de la croissance démographique.

Les élus souhaitent inscrire le développement de la commune dans le prolongement de la tendance passée, tout en prenant en compte son fort potentiel d'attractivité qui sera certainement accentué par la création des nouvelles infrastructures sur le territoire intercommunal. Un objectif de croissance moyenne annuelle de 1,95 % a été retenu. À noter qu'elle correspond globalement à la croissance moyenne annuelle observée sur la période 1999-2013 à l'échelle des EPCI du Pays de Rennes (+1,8%) (hors Rennes Métropole, source : AUDIAR).

Dans le cadre de la définition de leur projet de territoire, **les élus souhaitent accueillir 600 nouveaux habitants, pour atteindre une population d'environ 2150 habitants en 2032.**



2. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Le scénario démographique retenu détermine les besoins induits en constructions neuves. La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet, dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population est appelé « point mort ». En dessous du seuil du « point mort », la commune perd de la population.

Quatre phénomènes contribuent à la consommation de ces nouveaux logements : la variation du parc de résidences secondaires ; la variation du parc de logements vacants ; le desserrement des ménages ; le renouvellement du parc de logements.

Le calcul du « point mort » de la construction a été établi sur la période 2007-2012. Globalement, sur cette période, la construction de 2,3 logements neufs par an aurait permis de maintenir la population à son niveau de 2007 (sur la période 2007-2014, la production annuelle a été d'environ 8 logements).

Afin de réaliser une estimation possible des besoins en constructions neuves à l'horizon 2032, chaque phénomène a été étudié afin de dégager les tendances au regard des orientations fixées dans le PADD et des tendances observées au cours de la dernière décennie.

→ Une stabilisation du nombre de personnes par ménage

La construction de logements doit être suffisante pour assumer les nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale comme à l'échelle communale, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse (2,9 personnes par ménage en 2012 contre 3 en 1999). Ce phénomène est appelé le « desserrement des ménages ». Plus le nombre de personnes par ménage diminue plus il faut construire de logements pour répondre aux besoins.

Plusieurs facteurs expliquent cette situation :

- Le vieillissement de la population : la proportion des plus de 60 ans a augmenté entre 2007 et 2012 ;
- La décohabitation : c'est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit.

Ce phénomène implique donc une construction de logements toujours plus importante pour maintenir la population au niveau actuel.

Pour la période à venir, l'hypothèse retenue est celle d'une stabilisation du nombre moyen de personnes par ménage à environ 2,9. Le projet de la ZAC du Champ des Buttes, dont les travaux ont démarré au début de l'année 2013, favorise un rééquilibrage en faveur des ménages jeunes et modestes. Le programme prévoit la construction de 33 logements collectifs et/ou semi-collectifs locatifs sociaux, soit 23% du total des logements de l'opération ainsi que la production de nombreux logements groupés en accession à la propriété destinés principalement aux primo-accédants. Cette offre devrait permettre l'installation de jeunes ménages avec enfants ce qui devrait maintenir une moyenne du nombre de personnes par ménage relativement haute sur la commune.

→ Le renouvellement du parc de logement : une stabilisation des changements de destination

À Chasné sur Illet, les besoins liés au renouvellement s'appuient sur le constat que, chaque année, des logements nouveaux sont créés par changement de destination dans le milieu rural (environ un par an). L'inventaire du patrimoine bâti pouvant changer de destination réalisé sur la commune témoigne du potentiel encore relativement important disponible sur la commune (27 bâtiments susceptibles de changer de destination). Il est ainsi envisagé une stabilisation du nombre de constructions nouvelles liée au renouvellement du parc.

→ Une stabilisation de la part des résidences secondaires dans les constructions neuves

La part des résidences secondaires est relativement faible sur la commune puisqu'elle ne représente que 1,5% du parc de logement en 2012. Au vu du rôle majoritairement résidentiel de la commune dans le contexte métropolitain rennais, il est fait l'hypothèse que la part des résidences secondaires va rester globalement stable.

→ Un taux de vacance en légère augmentation

Le taux de vacance est actuellement estimé aux alentours de 3 %, ce qui témoigne d'une pression foncière relativement élevée sur la commune. Au regard de la nouvelle offre de logements prévue avec la ZAC du Champ des Buttes et des possibilités de changement de destination existantes sur la commune, le parc de logements existant risque d'être plus fortement mis en concurrence avec cette offre. Il est ainsi fait l'hypothèse que le taux de vacance augmente légèrement lors des 15 prochaines années.

Au regard de ces tendances, il est estimé une légère baisse du « point mort » sur les années à venir. La construction de 1 logement par an sur la période 2017-2032 devrait permettre de maintenir la population.

Afin de maintenir l'augmentation de la population sur les 15 années à venir, la stratégie du PLU s'appuie sur la construction de 225 logements nouveaux.

Afin de répondre à l'ambition d'une croissance démographique à l'horizon 2032, le PLU est calibré de manière à permettre la construction de 225 logements, dont 15 logements pour le maintien de la population et 210 logements pour l'accueil d'une population nouvelle.

LE POINT MORT : ANALYSE PROSPECTIVE

Le point mort mesure la production de logements nécessaire à la stabilité démographique. Il permet de mesurer les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

Au regard des tendances estimées sur la période 2017-2032, il est envisagé que :

- ❖ -1 logement par an serait produit par changement de destination
- ❖ 1 logement par an serait détruit
- ❖ 0 logement par an serait absorbé par le desserrement des ménages
- ❖ 1 logement par an deviendrait un logement vacant

Dans cette hypothèse, le point mort serait égal à 1 logement / an, c'est-à-dire qu'il faudrait construire 1 logement par an sur la période 2017-2032 pour maintenir la population.

3. LA MISE EN PERSPECTIVE AU REGARD DE LA RÉCEPTIVITÉ DU TERRITOIRE

La stratégie d'aménagement est basée sur la volonté de promouvoir un développement ayant un impact minimal sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune. Le scénario prend en compte, d'une part, le potentiel de comblement des dents creuses et des divisions parcellaires et, d'autre part, celui des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.

La densification de l'enveloppe urbaine passe notamment par la construction de parcelles dispersées au sein du tissu urbain. Au total 2,03 hectares ont été identifiés, dont 0,87 hectare dans le bourg comprenant également le secteur du Placis Rocher, 0,89 hectare dans le secteur du Champ Thébault, 0,15 hectare dans le hameau de la Barbotais-le Placis Moulin et 0,12 hectare dans le hameau de la Chesnaie aux Butteaux. **Le potentiel de développement lié à cet inventaire est évalué à 26 logements.** Au vu des tendances passées, il est estimé qu'environ 1 logement par an sera réalisé en densification sur la commune.

27 bâtiments ont été identifiés dans le milieu rural comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Au vu des tendances passées, il est estimé qu'environ 1 changement de destination sera réalisé par an sur la commune.

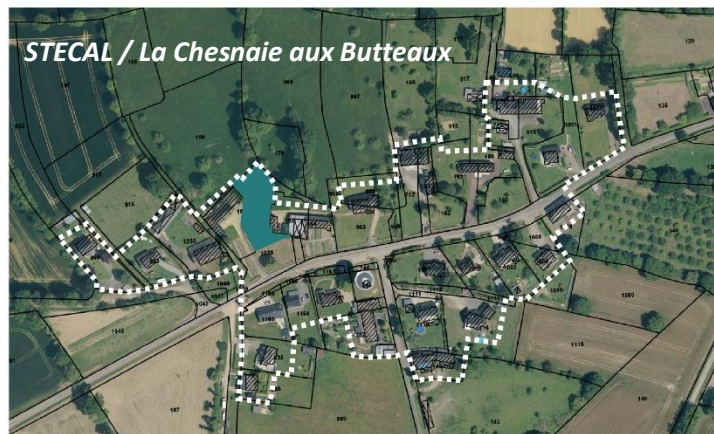
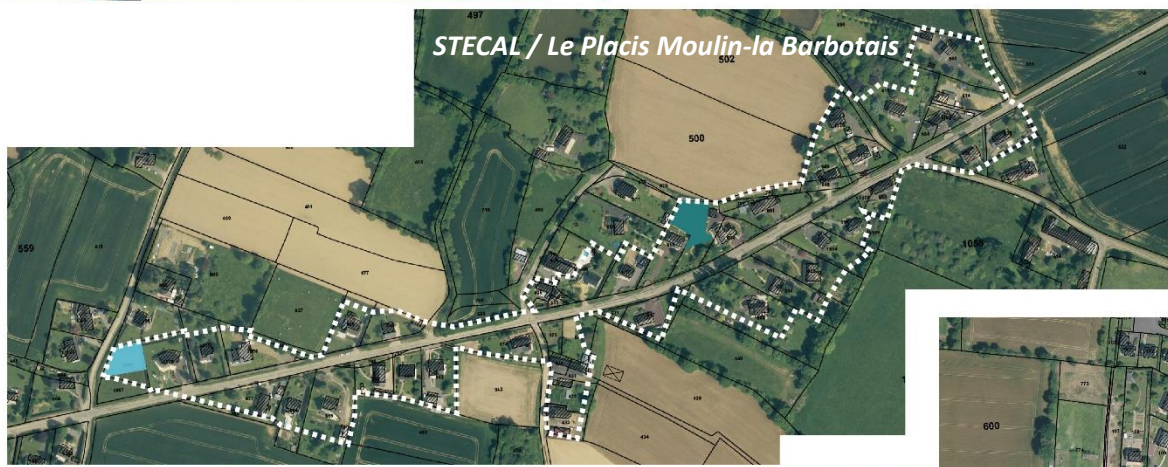
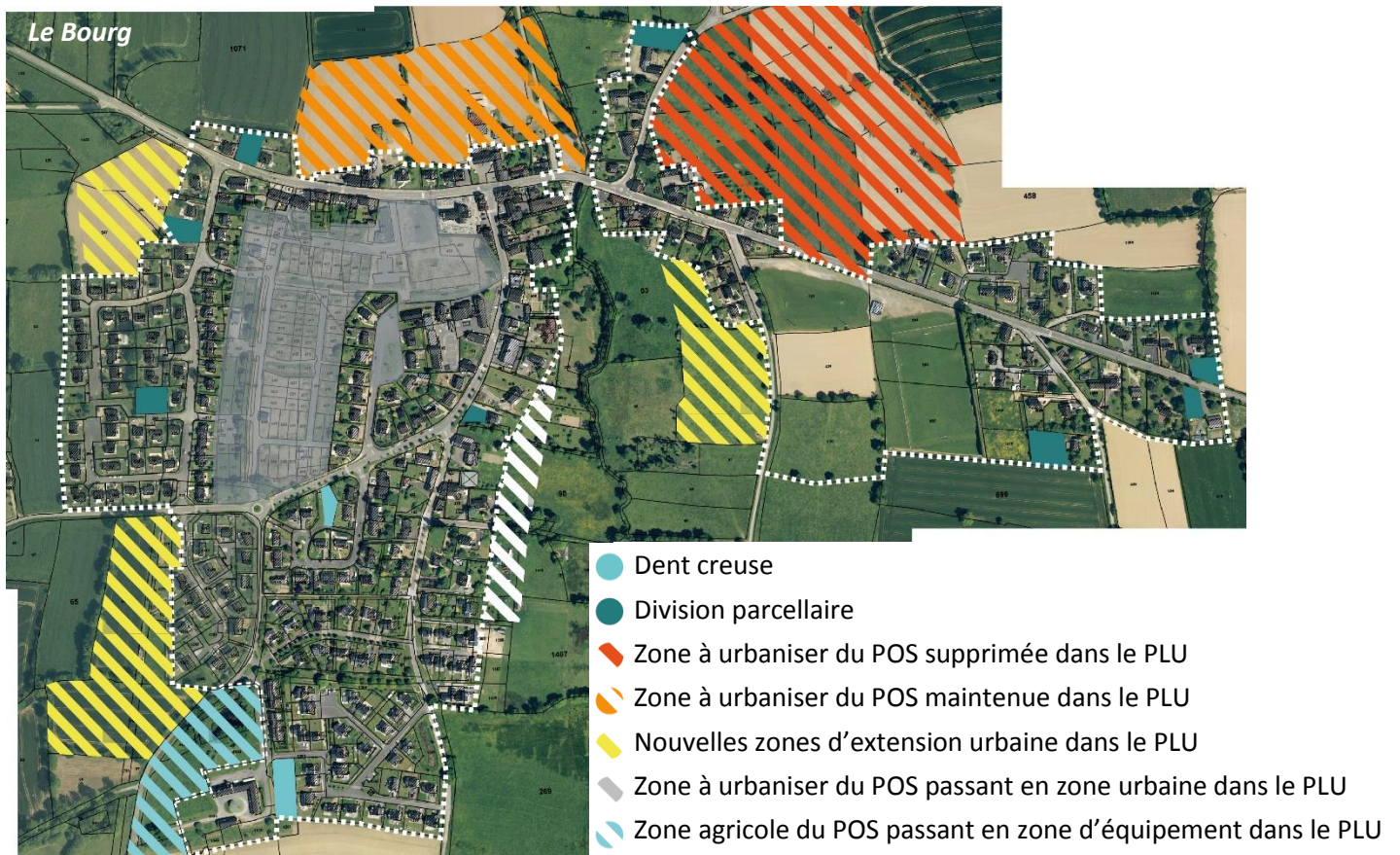
Afin de calibrer au plus près la superficie des espaces ouverts à l'urbanisation vis-à-vis de l'estimation des besoins en logements, **une densité moyenne de 20 logements à l'hectare a été retenue** pour les futurs quartiers d'habitation. Cette densité correspond aux objectifs fixés dans le SCoT du Pays de Rennes. **Elle vise à augmenter la densité moyenne dans les quartiers d'habitation** (à noter qu'une densité de 20 logements à l'hectare est déjà observée sur le projet de la ZAC du Champ des Buttes). Ainsi, en vue de respecter la stratégie affichée en matière de limitation de la consommation des espaces, la commune s'engage à porter un effort significatif sur la densité des futures opérations d'aménagement, à optimiser au maximum les potentiels existants au sein des enveloppes urbaines et à impulser la rénovation du bâti existant en secteur rural.

Les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat sont évalués à environ 8 hectares. Cela correspond à une réduction des zones « à urbaniser » d'environ 40 % par rapport au POS en vigueur (13,36 hectares). En considérant que la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes a été urbanisée car viabilisée, il est rappelé qu'environ 48% des zones « à urbaniser » du POS ont été consommées.

Ces zones sont classées en zones AUc et AUs au PLU. Les secteurs du Val et du Placis Rocher-Grand Clos sont classés en zone AUs, cela correspond environ à 30 % des espaces classés en zone « à urbaniser ». Cela permet d'envisager un rythme d'urbanisation cohérent et lissé sur l'ensemble de la période d'application du PLU.

Le projet de la ZAC du Champ des Buttes prévoit la réalisation de 139 logements. Sur ces 139 logements, 38 logements ont déjà été commercialisés et environ 10 autres devraient l'être jusqu'à la date d'approbation du PLU. À cette date, il restera donc 91 logements à construire dans le cadre de la ZAC, dont 50 logements dans la tranche 2 de la ZAC pour une surface d'extension de 2,95 hectares.

En cumulant le nombre de logements restant à construire dans la ZAC du Champ des Buttes (91 logements en 2017), le potentiel de densification des dents creuses et des divisions parcellaires (13 logements), des changements de destination (13 logements) et des zones à urbaniser (environ 108 logements), le projet est calibré pour la construction d'environ 225 logements nouveaux sur la période 2017-2032.



4. LE CHOIX DE LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT RETENU

Suite à l'élaboration du diagnostic et à la définition des orientations retenues pour le développement de la commune, un parti pris d'aménagement s'est développé. **Dans la poursuite de la tendance passée, il s'agit de conforter la place prépondérante du bourg dans le développement de la commune.** Ainsi, environ 97 % des constructions nouvelles d'habitations se feront au niveau du bourg.

Ce parti pris d'aménagement permet d'envisager une réponse cohérente à de nombreux enjeux liés à un développement durable du territoire. Il s'agit notamment de poursuivre la préservation des espaces naturels et agricoles, de maintenir un paysage de qualité et de développer une structure basée sur les principes de proximité (compacité du tissu urbain, modes doux, etc.).

Les secteurs ont donc été localisés de manière à conforter le caractère compact du bourg. Comme cela a été précisé précédemment, la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes actuellement en cours de réalisation se fait en densification de l'enveloppe urbaine du bourg. Au total, la tranche 1 prévoit 89 logements dont 41 devraient être construits sur la période d'application du PLU. **Cinq secteurs « à urbaniser » ayant vocation à recevoir de l'habitat sont situés en extension du bourg**, à savoir : la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes située au nord du bourg, le secteur du Val au nord-ouest, le secteur du Placis Rocher-Grand Clos à l'est, le secteur de la Rue de l'école à l'est, et le secteur de la Porte Pilet au sud-ouest. Le choix de ces secteurs s'est opéré dans l'objectif de renforcer les pôles d'équipements et de services existants tout en recentrant le développement du bourg sur la partie sud de la RD 106. L'impact paysager et environnemental des secteurs a également largement participé à la délimitation de leur périmètre.

Par ailleurs, le PADD définit comme orientation d'« offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg ». Dans ce cadre, la commune souhaite maintenir le secteur du Champ Thébault, actuellement classé NBs au POS, en secteur urbanisable. Il fait en effet partie de l'agglomération du bourg de Saint-Sulpice-la-Forêt. Les limites de ce secteur restent inchangées par rapport au POS. En outre, la commune envisage de rendre les hameaux de la Chesnaie aux Butteaux et du Placis Moulin-la Barbotais, actuellement classés NB au POS, constructibles. Leurs surfaces diminuent de 2,2 hectares par rapport au POS en vigueur. Ces hameaux constituent des secteurs de taille ou de capacité d'accueil limitée (STECAL). Leur potentiel de développement est toutefois très limité, environ 3 logements, renforçant leur caractère exceptionnel.

5. LES OUTILS AU SERVICE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Plan d'occupation des sols de la commune, approuvé en 2001 puis modifié en 2012, est obsolète au regard de l'évolution législative. L'objectif de ce nouveau PLU réside notamment dans l'intégration des principes du Grenelle 2, de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt et dans la prise en compte de la recodification du code de l'urbanisme, notamment au regard de la structure du règlement écrit.

Le règlement graphique et le règlement écrit sont largement modifiés afin de les simplifier et de les adapter aux nouveaux enjeux, notamment celui de la réduction de la consommation des espaces. L'une des nouveautés du PLU consiste dans la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs clefs de développement de la commune.

Sur la base des enjeux mis en exergue et rappelés précédemment, les élus ont défini un Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour les quinze années à venir. Les orientations du PADD débattues le 9 mai 2016 en conseil municipal, sont les suivantes :

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

ORIENTATION N°1 : FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE, LA MIXITÉ DE LA POPULATION ET LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

1. LES ENJEUX

Chasné sur Illet est une commune de taille modeste dont le fonctionnement et la vie communale reposent sur la dynamique démographique en cours depuis plusieurs décennies. Le projet de la municipalité a pour objectif de maintenir cette dynamique et le bien vivre ensemble qui caractérisent aujourd'hui Chasné sur Illet. Cet objectif passe notamment par le maintien des équipements scolaires, des services et commerces de proximité, le développement d'une offre en logement adaptée à tout type de ménage, la préservation du cadre rural et paysager de la commune ou encore la création d'espaces de convivialités. L'accueil d'une population nouvelle est indispensable pour animer cette dynamique. L'enjeu est d'autant plus prégnant lorsqu'on observe Chasné sur Illet dans le contexte métropolitain où le déploiement de la 2^{ème} ligne de métro jusqu'à Cesson-Sévigné et la construction d'un nouveau lycée à Liffré en 2019 vont renforcer l'attractivité du nord-est de l'agglomération rennaise.

Le développement urbain qui accompagne l'arrivée de nouveaux ménages doit désormais se penser dans l'objectif de réduire au maximum la consommation des terres agricoles et naturelles qu'il engendre. La recomposition des tissus urbains existants fait aujourd'hui l'objet d'une attention accrue. Cette dernière permet notamment de valoriser le tissu existant en améliorant la cohérence et l'articulation entre formes urbaines et espaces publics. Créer un patrimoine bâti durable dans les nouvelles opérations et réhabiliter le patrimoine bâti ancien est également un enjeu majeur auquel la municipalité répond au travers du PLU.

Bien qu'un des enjeux majeurs du PLU soit de conforter le bourg comme espace de vie central de la commune en renforçant les trois pôles d'équipements et de services existant et en articulant les futurs secteurs d'aménagement au projet de la ZAC du Champ des Buttes, des possibilités sont toutefois laissées dans le secteur rural afin d'y maintenir vie et activité.

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Permettre une dynamique démographique positive

Le projet communal prévoit une augmentation de la population sur les 15 années à venir (2017-2032). Afin de maintenir une dynamique positive de la population, il est estimé que la construction de 225 logements nouveaux sera nécessaire, soit 15 logements par an. En prenant en compte le point mort présenté précédemment, la population de la commune pourrait atteindre 2 150 habitants en 2032. Cela correspond à l'accueil de 600 nouveaux habitants entre 2017 et 2032 (avec une taille des ménages estimée à 2,9). Cet objectif correspond à celui fixé par le projet de territoire de la Communauté de communes du Pays de Liffré et contribue aux engagements de la commune inscrits dans le SCoT du Pays de Rennes. Les choix retenus dans le PADD répondent à cet objectif quantitatif.

Afin de permettre une urbanisation cohérente à l'échelle du territoire, plusieurs secteurs de projet ont été identifiés. Ceux-ci permettent d'atteindre les objectifs fixés. Par ailleurs, le diagnostic des potentialités d'accueil a permis de calibrer les besoins réels en extension urbaine.

Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain

Privilégier le renforcement des secteurs historiques à vocation d'habitat

En privilégiant une urbanisation concentrée dans le bourg, la municipalité a souhaité minimiser l'impact sur l'environnement, l'agriculture et les paysages et proscrire toute nouvelle forme de mitage du territoire. Environ 97 % des nouvelles habitations sont prévues dans le bourg. L'ensemble des extensions urbaines se situe au niveau du bourg.

L'appartenance du secteur du Champ Thébault à l'agglomération du bourg de Saint-Sulpice-la-Forêt rend également cohérent l'objectif de maintenir ce secteur en zone constructible. Le développement de ce secteur ne pourra s'opérer que par voie de densification.

Le PLU fixe ainsi plusieurs orientations visant à privilégier le renforcement du bourg dont :

- ➔ La limitation très stricte des constructions dans le milieu rural ;
- ➔ L'identification des secteurs d'extension urbaine stratégiques, à proximité des trois pôles d'équipements du bourg et en articulation avec la ZAC du Champ des Buttes. Ces secteurs font l'objet d'OAP ;
- ➔ La réalisation en priorité de la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes ;
- ➔ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (pièce constitutive du dossier des OAP), qui fixe l'ouverture à l'urbanisation des zones de projet.

Compléter le tissu existant

Les enveloppes urbaines existantes ont fait l'objet d'une étude de densification poussée qui a révélé un potentiel de densification d'environ 2 hectares. Hormis le secteur de la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes (5,65 hectares), la commune ne dispose pas de gisement foncier majeur au sein des enveloppes urbaines. Il s'agit pour la plupart de divisions parcellaires ou dents creuses de faibles superficies.

Le bourg concentre un potentiel de 0,87 hectare avec le secteur du Placis Rocher, le secteur du Champ Thébault, un potentiel 0,89 hectare et les hameaux 0,27 hectare. Au regard de l'étude menée et en observant les tendances récentes de construction sur le territoire, environ 13 logements pourraient être construits par densification dans la durée d'application du PLU en dehors de la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes.

Le PLU fixe plusieurs orientations visant à compléter le tissu existant :

- ➔ La commercialisation en priorité de la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes ;
- ➔ L'évolution du règlement qui favorise une densité plus élevée dans les secteurs urbains, notamment dans le centre-ancien (zone UA) ;
- ➔ L'identification des secteurs urbains de renouvellement stratégiques, qui font l'objet d'OAP.

Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg

Les hameaux de la Chesnaie aux Butteaux et du Placis Moulin-La Barbotais disposent d'un potentiel de densification d'environ 3 logements. Leur potentiel limité de construction renforce le caractère exceptionnel de ces STECAL. Il apparaît toutefois cohérent d'offrir la possibilité de compléter ces hameaux uniquement par densification du tissu existant.

Cet objectif est motivé par la volonté de favoriser l'arrivée d'une population attirée par la qualité de vie et le caractère rural du territoire mais aussi par le souhait de limiter la consommation des espaces.

En effet, dans l'hypothèse où ces hameaux se densifient dans la durée d'application du PLU, ce sera autant de constructions en moins en extension urbaine dans le bourg.

D'autres facteurs ont favorisé ce choix, un nombre d'habitations relativement important, une connexion au réseau d'assainissement collectif, un impact paysager, environnemental et agricole nul et une desserte en transport en commun (ligne 4b Rennes-Gahard du réseau Illenoo).

Limiter la consommation des espaces

Comme précisé ci-avant, la volonté d'optimisation du tissu existant est clairement affichée et l'urbanisation se fera prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, notamment avec le développement de la tranche 1 du projet du Champ des Buttes d'une superficie de 5,65 hectares et d'une densité d'environ 20 logements / hectare. À ce titre, la commune est déjà engagée dans une logique de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Ainsi, en réponse à l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, le PADD se fixe un objectif de 8 hectares d'extension urbaine contre 13,36 hectares dans le Plan d'occupation des sols en vigueur, soit une réduction d'environ 48% des secteurs à urbaniser.

Cet objectif a été estimé en prenant en compte, d'une part le potentiel de densification et de renouvellement, et d'autre part la densité minimale imposée par le SCoT du Pays de Rennes (20 logements/hectare). Ces 8 hectares sont répartis en cinq secteurs d'extension du bourg.

Le PADD prévoit une réduction de la consommation liée à l'habitat, principal consommateur d'espace, d'environ 10 % par rapport à la période 2008-2014, tout en construisant légèrement plus de logements.

Justification de l'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace

Entre 2008 et 2014 (7 ans), 4,74 hectares ont été consommés par l'habitat soit environ 6 800m² par an. Près de 75% de cette consommation (3,54 hectares) est due à la viabilisation de la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes qui s'est opérée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

La consommation tendancielle par l'habitat sur 10 ans est donc estimée à 6,8 hectares et 10,2 hectares sur 15 ans.

La surface des zones à urbaniser à destination d'habitat (AUc et AUs) établies à horizon 15 ans est de 7,83 hectares. A cela s'ajoute la zone d'extension classée UB à l'est du bourg d'une surface de 0,86 hectare. La surface totale des zones d'extension destinées à de l'habitat est donc de 8,69 hectares, soit environ 15% de moins que la tendance constatée entre 2008 et 2014 sur 15 ans.

Le PLU est donc légèrement plus vertueux que l'objectif affiché dans le PADD. Cela s'explique notamment par le fait que suite l'avis des services de la préfecture du département d'Ille et Vilaine, une zone humide d'environ 2000 m² a été retirée de la zone AUs du secteur du Val.

De plus, le PLU a reclassé en zone agricole le secteur classé en zone 2NA (6,93 hectares) en raison de ses intérêts paysager, agricole et environnemental.

Par ailleurs, le secteur de la Chaîne au Plaid n'a pas été retenu étant donné la taille limitée du hameau (1,7 hectare devient agricole). Aussi, 2,2 hectares des hameaux de la Chesnaie aux Butteaux et du Placis Moulin-la Barbotais actuellement classés NB au POS deviennent des zones agricoles.

À noter que 3,45 hectares de terres classées en zone agricole (NC) au POS deviennent des zones considérées comme constructibles au PLU, dont 1,06 hectare dans le cadre de l'extension du Val et 2,39 hectares dans le cadre de l'extension de la Porte Pilet. Par ailleurs, 2,29 hectares de terres classées en zone naturelle (NDb) dans le POS deviennent des zones constructibles au PLU, dont 1,43 hectare dans le cadre de l'extension du Placis Rocher-Grand Clos (classement en zone AUs) et 0,86 hectare dans le cadre de l'extension de la Rue de l'école (classement en zone UB).

Le mitage de l'espace agricole et naturel est freiné de manière significative. Au sein de ces espaces, seul le patrimoine bâti repéré au plan de zonage peut faire l'objet d'un changement de destination et les habitations l'objet d'une extension mesurée et règlementée par les articles 1.2 et 2.1 du règlement écrit.

Favoriser la mixité de la population par la création d'une offre en logements adaptée

Avant la mise en place du projet de la ZAC du Champ des Buttes, l'offre en logement était relativement homogène rendant difficile l'installation des ménages jeunes ou modestes. La municipalité souhaite maintenir la diversification de l'offre en cours au-delà du projet de la ZAC.

Les objectifs affichés dans le PADD sont de tendre vers 20% de logements de type sociaux, de créer une offre en logements adaptée aux personnes âgées et handicapées, d'augmenter l'offre en petits logements et en logements locatifs et de diversifier la taille des parcelles pour les logements individuels. Par ailleurs, afin d'engager une politique foncière sur le long terme, et d'éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier, la commune a défini un projet à l'horizon 2032.

ORIENTATION N°2 : MAINTENIR ET CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES ET DÉVELOPPER LES CONNEXIONS MODES DOUX DE LA COMMUNE

1. LES ENJEUX

La commune développe depuis quelques années une politique soutenue en matière d'équipement de proximité, au travers notamment du projet du Champ des Buttes et de l'aménagement du secteur de la Porte Pilet. Dans cette optique, le confortement des équipements existants constitue un des principaux objectifs de la politique municipale.

Cela nécessite de garder à l'esprit le principe de la proximité et de l'accessibilité des équipements à l'ensemble des Chasnéens. La localisation des nouveaux secteurs d'habitation est donc déterminante afin d'optimiser l'utilisation des équipements et services existants en permettant notamment des accès piétons et cycles directs et sécurisés. L'accès doit également être facilité depuis le milieu rural et les communes voisines. Les projets d'extension du bourg répondent à cette orientation.

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Maintenir et conforter les équipements et les services, en adéquation avec la structure démographique de la commune afin de façonner des liens de convivialité

La commune possède actuellement une offre en équipements de bon niveau qui se situe essentiellement au sein du bourg. Les lieux de rencontres et d'activités se concentrent au sein de trois polarités, la place de l'église, la Mairie et le complexe sportif du Placis Rocher.

La centralité de la place de l'église est actuellement en cours de structuration avec la mise en place du projet de la ZAC du Champ des Buttes. L'espace public y a été repensé, une maison intercommunale y a été implantée et deux cellules commerciales et un jardin collectif vont venir confirmer son rôle central dans l'animation de la vie communale.

Concernant le pôle de la mairie, un important investissement y a été réalisé avec la réhabilitation du plan d'eau accompagné d'un aménagement paysager. L'implantation de jeux pour enfants, d'un terrain multisport et d'un terrain de pétanque confirme également son rôle en tant que pôle de loisirs. Ce secteur fera l'objet d'un zonage spécifique (UL) d'une surface de 1,7 hectare. À noter que sur ce secteur, environ 0,7 hectare passe d'un zonage UE à un zonage UL.

Le secteur de construction de la Porte Pilet se situe en face de la mairie. Cette proximité va favoriser l'utilisation des équipements récemment installés par les habitants du nouveau quartier.

Le secteur du Placis Rocher-Grand Clos se situe en face du complexe sportif. En outre, une réserve foncière communale est située entre ce secteur et le terrain de football. La commune pourrait y implanter à long terme une salle des sports ou autre équipement public. Par ailleurs, le secteur se situe à seulement 300 mètres de la place de l'église.

Le secteur du Val est également situé à environ 300 mètres de la place de l'église. Au regard des possibilités d'extension du bourg et de l'articulation des nouveaux secteurs d'habitation avec les pôles d'équipement existants, ces options ont paru les plus pertinentes.

Améliorer les conditions de déplacements et développer les connexions en modes doux

Les orientations d'aménagement favorisent le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture en intégrant systématiquement une réflexion sur le principe de liaisons douces afin que ce mode de déplacement soit favorisé au sein des quartiers et entre les quartiers. La cohérence d'ensemble du projet d'aménagement passe également par l'articulation des nouveaux secteurs d'habitations avec les pôles d'équipements existants. Par ailleurs, le règlement intègre l'exigence de réaliser des stationnements à vélo pour les services publics ou d'intérêt collectif en zone UL.

Les connexions avec le milieu rural, notamment des hameaux du Placis Moulin-la Barbotais et de la Chesnaie aux Butteaux et les communes voisines seront également favorisées. Dès que cela sera possible, l'articulation avec les sentiers de randonnées existants sera réalisée en prenant appui sur la trame bocagère existante.

À travers l'article 2.4 du règlement du PLU, la commune entend mieux tenir compte du taux de motorisation des ménages. Par ailleurs, l'articulation des différents pôles d'équipements du bourg permet d'envisager une meilleure hiérarchisation du réseau de voirie en fonction de leur usage.

ORIENTATION N°3 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1. LES ENJEUX

Le positionnement de la commune permet difficilement d'envisager un développement économique important. Son tissu économique est caractérisé par la prépondérance des activités primaires et tertiaires. L'activité agricole est particulièrement importante non pas seulement d'un point de vue économique mais aussi parce qu'elle participe largement à l'entretien des paysages et à l'identité rurale du territoire.

L'enjeu principal du PLU est de pérenniser les conditions permettant de maintenir, voire développer ce type d'activités sans impacter l'environnement et le paysage. Le projet doit envisager des sites permettant d'accueillir des entreprises locales. Pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, la cohabitation entre l'habitat et les activités doit également être envisagée.

Par ailleurs, Chasné sur Illet bénéficie de quelques commerces qui sont des atouts fragiles à conserver. La redynamisation du centre-bourg, d'un point de vue multifonctionnel, est de ce point de vue un enjeu important pour permettre le maintien d'un commerce de proximité. Le projet du Champ des Buttes devrait à ce titre avoir un impact positif.

Le paysage bocager de la commune et la proximité de la forêt de Rennes laisse également entrevoir des opportunités de développement touristique du territoire, notamment vis-à-vis des citadins rennais le week-end.

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique

La question agricole est primordiale à Chasné sur Illet. Le PLU vise à la protection des espaces agricoles et des sièges d'exploitation. Au total, 590,57 hectares sont classés en zone agricole (A et Anc), soit plus de 62 % du territoire.

Des dispositions réglementaires sont prises pour assurer la pérennité des bâtiments d'exploitation en activités, puisque les extensions autorisées des habitations ne peuvent pas réduire les interdistances inférieures à 100 mètres avec ces bâtiments. Par ailleurs, les bâtiments pouvant être amenés à changer de destination repérés dans le plan le sont tous à une distance supérieure à 100 mètres des bâtiments d'exploitation.

Pour permettre des compléments de revenus aux agriculteurs, ces derniers pourront développer en zone agricole des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole (ferme pédagogique, laboratoire de transformation des produits de l'exploitation, local de vente des produits de l'exploitation, etc.).

Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles

Un travail d'inventaire des activités économiques a été réalisé afin de dégager les enjeux et besoins des entreprises présentes sur le territoire. Parmi ces activités, certaines sont présentes dans le milieu rural et pourraient nécessiter des extensions futures de leur bâtiment en cas de développement de leur activité.

À ce titre, des secteurs de taille ou de capacité d'accueil limitées ont été définis dans le PLU et inscrits dans le plan de zonage en zone Ae. Leur vocation économique est affirmée en permettant les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes.

Par ailleurs, les activités artisanales, les activités secondaire ou tertiaire, etc. compatibles avec l'habitat demeurent autorisées dans les zones urbaines (UA, UB et UL).

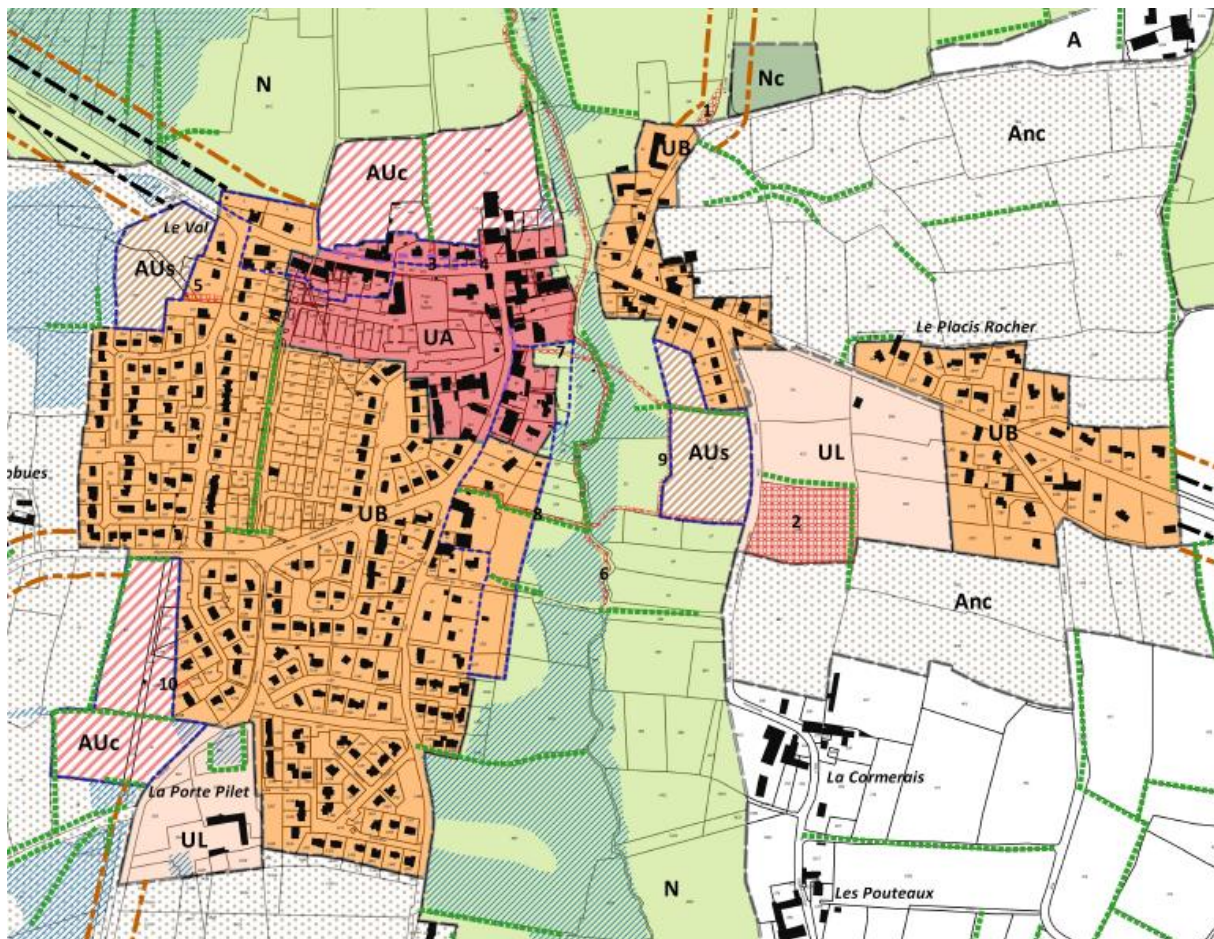
- ➔ Le PADD affirme la nécessité de mettre en valeur l'offre commerciale de proximité du centre-bourg. Diverses dispositions sont prises pour atteindre cet objectif : la mise en valeur des espaces publics, l'élargissement du périmètre du cœur de bourg (zone UA) qui est le seul secteur pouvant accueillir le commerce de proximité, etc.

Développer l'activité touristique

Le PADD affirme la nécessité d'assurer une gestion dynamique des richesses naturelles et paysagères, qui sont les principaux supports de l'activité touristique. Plusieurs éléments traduisent cette volonté dans la traduction réglementaire du projet.

Une diversification de l'offre est notamment rendue possible par le développement des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole (chambres d'hôtes, gîte etc.).

Par ailleurs, la valorisation du patrimoine et de la culture locale (identification du patrimoine bâti rural, protection du « petit patrimoine », valorisation des chemins permettant d'accéder au milieu rural, aux communes voisines et aux principaux sites touristiques), est mise en avant. Le maillage piétonnier doit notamment s'articuler et se connecter aux grandes continuités paysagères et écologiques, notamment en s'appuyant sur la trame bocagère existante afin de la mettre en valeur.



▽ Localisation de la centralité commerciale (Zones UA et UB)

ORIENTATION N°4 : PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE MILIEU RURAL, SOURCES DE RICHESSES POUR LA COMMUNE

1. LES ENJEUX

Chasné sur Illet bénéficie d'un environnement physique et biologique de qualité. La trame verte et bleue de la commune représente un potentiel écologique à préserver. La volonté de la commune est de révéler aux habitants et aux visiteurs la richesse de son patrimoine naturel, notamment de son paysage bocager encore préservé et de mettre en scène la nature dans son projet d'aménagement.

Le développement de la commune pose la question du rapport entretenu entre le développement urbain et les problématiques écologiques. La qualité du cadre de vie est directement liée à la préservation et à la valorisation des espaces naturels, à l'économie des ressources et à la prévention des risques naturels et des nuisances.

Les espaces publics et les espaces verts sont perçus comme des éléments constitutifs du paysage urbain. Dans cette démarche, l'aspect esthétique de la composition urbaine compte autant que l'aspect fonctionnel. La mise en valeur d'un paysage urbain et rural diversifié doit permettre un développement cohérent et harmonieux de la commune.

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire

La commune possède un fort caractère agricole, ponctué par quelques bois et bosquets et une trame bocagère au maillage parfois dense. Ce paysage fait l'objet d'une réelle mise en valeur par le projet, notamment en le préservant autant que possible de l'urbanisation.

Les grands paysages sont préservés par la mise en place de plusieurs orientations traduites réglementairement :

- ➔ Limitation très stricte des constructions dans le milieu rural ;
- ➔ Protection de l'ensemble des linéaires bocagers repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- ➔ Clarification des espaces classés en zone agricole et en zone naturelle.

Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains

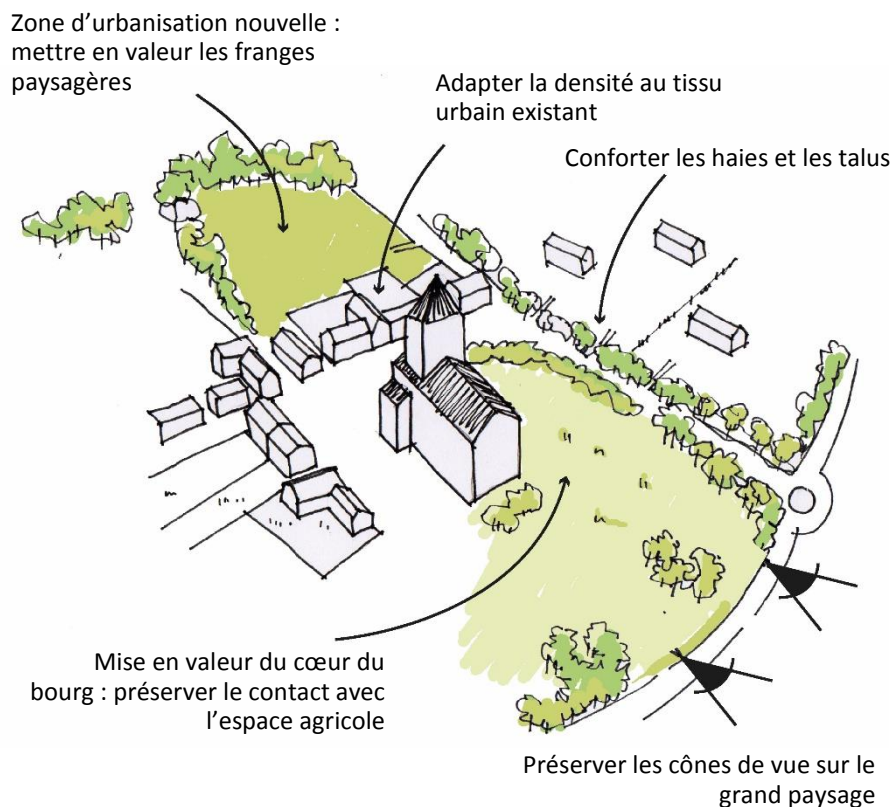
Le choix de réduire significativement les zones « à urbaniser », de resserrer les liens entre quartiers, de promouvoir la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, de mettre en valeur les lisières et les franges paysagères entre quartiers, hameaux et campagne, traduit la volonté d'améliorer la qualité des tissus urbains.

En ce sens, les Orientations d'aménagement et de programmation fixent des conditions qui permettront une meilleure considération de l'implantation du bâti sur la parcelle, ainsi qu'une plus grande convivialité à l'échelle du quartier par la création d'espaces publics structurants. Les OAP fixent également des principes permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité de l'ensemble du tissu urbain : continuité viaire, espaces verts à préserver ou à aménager, front végétal ou urbain, linéaires bocagers à préserver, etc.

La protection de l'ensemble des linéaires bocagers repérés, et notamment ceux situés à proximité du bourg, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, permettra de limiter fortement l'impact visuel des nouvelles constructions depuis le milieu rural.

De plus, le règlement du PLU permet d'envisager des densités adaptées au tissu urbain existant. À noter que la zone UA, qui correspond au centre urbain traditionnel, a été élargie pour affirmer le caractère urbain du cœur de bourg.

En outre, la vallée de la Choinette fera l'objet d'une mise en valeur, notamment en favorisant son ouverture sur le bourg et le Placis Rocher.



▼ *Prise en compte du paysage à l'échelle du bourg*

Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune (Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE), continuités écologiques, etc.) ...

La commune dispose d'espaces naturels riches du point de vue de la biodiversité et des habitats qu'ils proposent. On recense notamment un site Natura 2000 et des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) en lisière de la forêt domaniale de Rennes, six Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE), des zones humides, un maillage bocager dense, etc. Ces espaces sont autant d'éléments qui constituent la trame verte et bleue du territoire.

Le Plan local d'urbanisme, à travers le PADD et la traduction réglementaire qui en est faite, vise à préserver et valoriser ces éléments sensibles d'un point de vue paysager et environnemental : les zones humides, boisements, bocages, etc.

Les grands espaces naturels ont été préservés par un zonage N encadrant strictement les constructions et, les MNIE par un zonage Np interdisant toutes les constructions, installations, aménagements et travaux ainsi que tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

En outre, les principaux espaces et continuités boisés de qualité et d'intérêt (paysager, écologique, hydraulique...) sont identifiés aux documents graphiques et des prescriptions particulières sont édictées afin d'en assurer la préservation. Outre le classement de l'unique espace boisé de taille significative en zone Np, le PLU préserve l'ensemble des haies repérées en tant qu'éléments de paysage à préserver (définis au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme). Par ailleurs, la lisière de la forêt de Rennes fait l'objet d'un classement en zone N.

Valoriser le patrimoine bâti

La commune souhaite valoriser et protéger son patrimoine bâti situé en milieu rural. Un recensement général du patrimoine pouvant changer de destination a ainsi été réalisé au sein de la zone A du PLU (aucune construction hormis des abris en zone N). Le règlement permet son évolution sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine, en respectant notamment la composition des façades et les éléments architecturaux significatifs de qualité. Cette valorisation ne doit pas nuire à l'activité agricole.

Par ailleurs, le règlement écrit interdit le changement de destination du « petit patrimoine ». Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

Limiter les impacts du projet sur l'eau

L'eau est un élément dominant du paysage. Comme précisé dans le chapitre « compatibilité avec les documents supra-communaux », les cours d'eau sont protégés par un large espace tampon classé en zone N dans le règlement et les zones humides figurent dans le règlement graphique. La grande majorité de ces dernières est intégrée au sein de la zone N. La protection de l'ensemble des linéaires bocager permet également de limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique.

Par ailleurs, afin de mieux traiter les enjeux de ruissellement de l'eau sur la commune, le règlement priorise le traitement des eaux à la parcelle en obligeant à un aménagement limitant l'imperméabilisation des espaces non-bâties. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra également autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Enfin, le règlement précise que tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les Orientations d'aménagement et de programmation incitent également à une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle des nouveaux quartiers d'habitation.

Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances

La commune concentre sur son territoire plusieurs risques de faibles niveaux, notamment d'inondation dû au débordement de l'Illet. Afin de protéger les biens et les personnes face à ces risques, le PADD fixe comme objectif de « limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles ». Le facteur d'exposition a donc été pris en compte dans la définition des secteurs constructibles.

La gestion des risques est également prise en compte par le rappel de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la salubrité et sécurité publique dans les dispositions générales du règlement écrit. Il est précisé que les dispositions de cet article restent applicables sur l'ensemble du territoire communal.

Les zones potentiellement inondables sont reportées sur le règlement graphique et les dispositions générales du règlement écrit listent les possibilités de construction et d'aménagement dans ces zones.

Par ailleurs, les cartes des risques figurent en annexe du PLU.

Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants

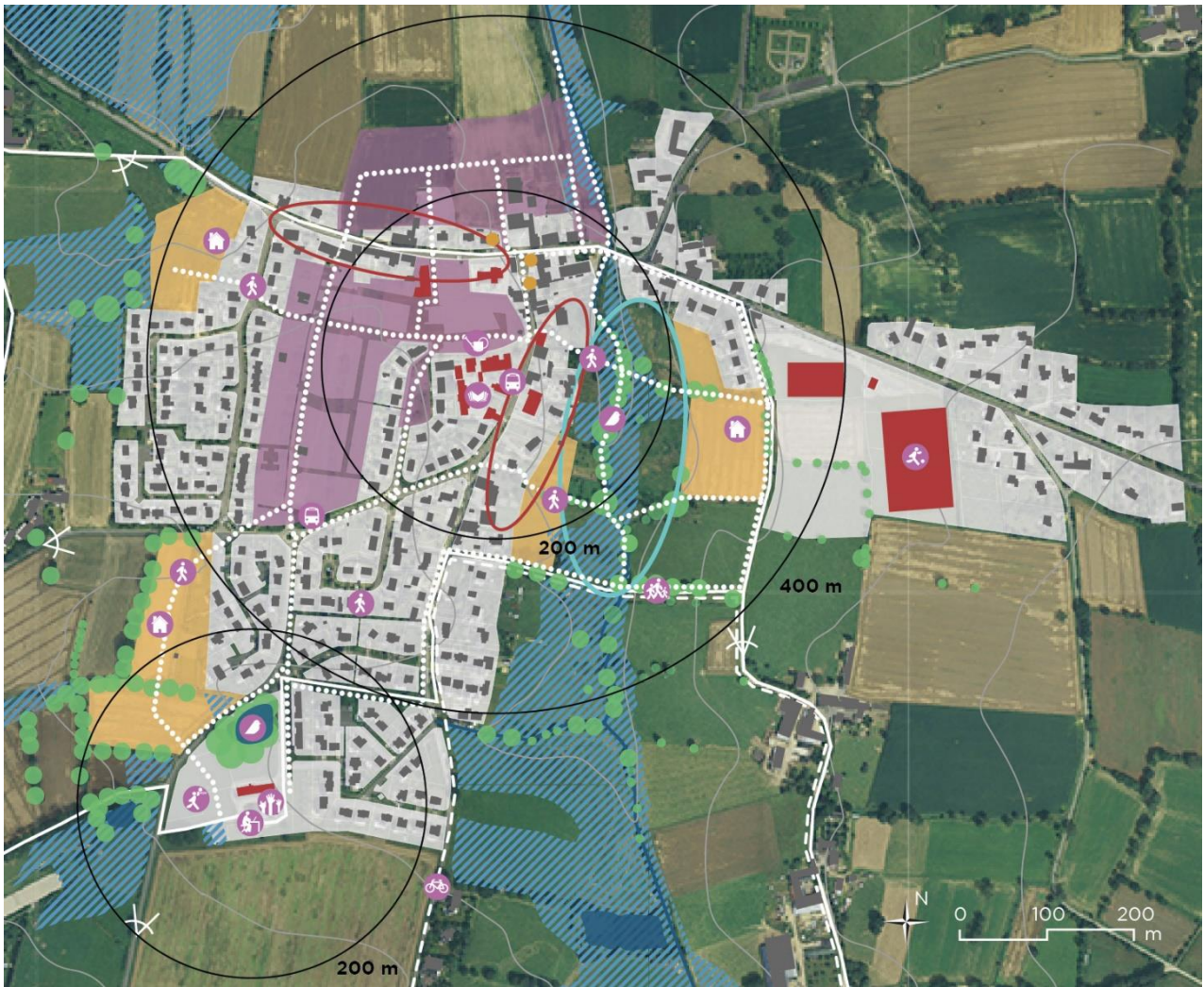
Les évolutions de l'urbanisation envisagées du bourg, du secteur du Champ Thébault, et des hameaux de la Barbotais-le Placis Moulin et de la Chesnaie aux butteaux permettent l'optimisation du réseau électrique existant.

ARTICULATION ENTRE LES ORIENTATIONS DE LA ZAC DU CHAMPS DES BUTTES ET LE PADD

Le projet d'aménagement de la ZAC du Champ des Buttes va profondément structurer l'évolution du bourg dans les 10 prochaines années. Le PLU a été élaboré dans la continuité de ce projet. L'ensemble des orientations de la ZAC ont été prises en considération et intégrées dans le PADD. Le tableau ci-dessous présente la déclinaison des objectifs de la ZAC dans le PADD.

Objectifs prioritaires de la ZAC du Champ des Buttes (dossiers de création et de réalisation)	Orientations du PADD
1. Etendre le centre bourg à proximité de l'église en créant une polarité lisible et fonctionnelle	Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain <ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier le renforcement des secteurs historiques à vocation d'habitat Limiter la consommation des espaces Maintenir et conforter les équipements et les services, en adéquation avec la structure démographique de la commune afin de façonner des liens de convivialité
2. Garantir la qualité du plan d'aménagement et sa cohérence avec le tissu urbain existant	Compléter le tissu existant
3. Diversifier le parc de logement et l'offre locative	Favoriser la mixité de la population par la création d'une offre en logements
4. Développer et maintenir le commerce local	Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles
5. Offrir un espace vert accessible à tous les habitants	Améliorer les conditions de déplacements et développer les connexions en modes doux
6. Protéger et mettre en valeur les entités paysagères et patrimoniales du site	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains Valoriser le patrimoine bâti
7. Réaliser un projet à haute qualité architecturale et environnementale	Limiter les impacts du projet sur l'eau Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants











Par ailleurs, le schéma présenté page suivante a été introduit dans le dossier des OAP afin d'exposer la complémentarité du projet à 15 ans avec celui de la ZAC du Champ des Buttes. Ce schéma présente les équipements et services de la ZAC (maison intercommunale, jardins collectifs) et permet de comprendre l'organisation des déplacements doux entre le tissu existant, la ZAC et les nouvelles zones de développement. Enfin, l'OAP renouvellement urbain du nord du bourg a été conçue spécialement pour impulser l'articulation entre les tranches 1 et 2 de la ZAC.

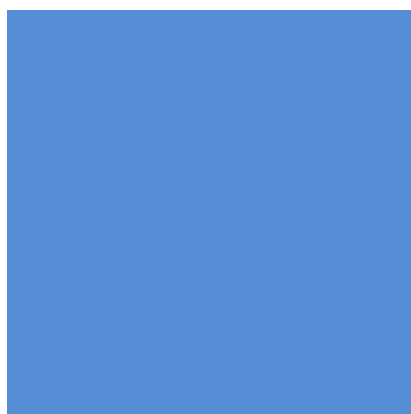


Éléments composant le bourg

-  Espace vert
-  Terrain de football
-  Terrain multisport
-  Cheminement doux cycle
-  Cheminement doux piéton
-  Jardin collectif
-  École élémentaire et bibliothèque
-  Nouveau quartier d'habitations
-  Halte de bus
-  Espace de travail partagé
-  Salle des fêtes et associative - espace jeune
-  Zones humides (superficie et forme indicatives) – Inventaire de 2016

Objectifs visés

-  Maintenir et conforter les équipements publics existants
-  Maintenir les commerces existants
-  Réaliser le projet du Champ des Buttes
-  Permettre la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation
-  Impulser le renouvellement urbain de la RD 106 et de la rue de l'École
-  Réaliser un aménagement « mode doux » de la vallée de la Choinette
-  Connecter le bourg au circuit de vélo promenade n°9
-  Connecter le bourg aux sentiers de randonnée
-  Maintenir et développer les cheminements doux
-  Maintenir des franges urbaines de qualité



JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

**COHÉRENCE DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC
LE PADD / 48**

**JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET
ÉVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES / 56**

**COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU
RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / 82**

JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit contenir un chapitre qui justifie la traduction réglementaire du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ce document expose :

- ➔ La cohérence des Orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD ;
- ➔ La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent ;
- ➔ La délimitation des zones ;
- ➔ La complémentarité de ces dispositions avec les OAP.

Outre ces justifications, ce chapitre explique les principales différences entre le POS actuel et le PLU.

LES OUTILS AU SERVICE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Un nouvel outil, les orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU de Chasné sur Illet comporte des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de définir les grands principes que la commune souhaite voir appliquer sur certains secteurs de son territoire et de mieux encadrer l'initiative privée.

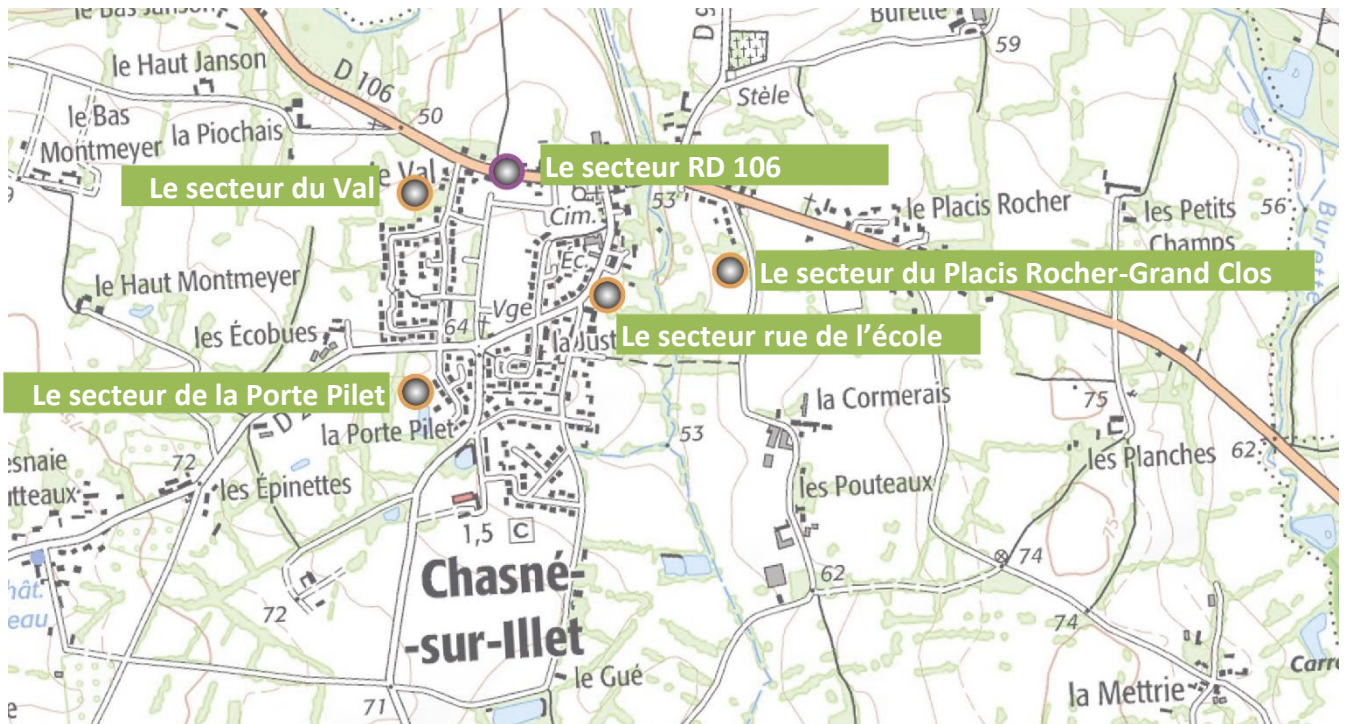
Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. Garanties d'une urbanisation cohérente, les OAP du PLU de Chasné sur Illet recherchent :

- ➔ Des programmations de logements répondant aux objectifs communaux, notamment en matière de mixité sociale ;
- ➔ Des éléments de structuration urbaine redonnant plus de qualité et de fonctionnalité à l'environnement vécu ;
- ➔ Des exigences environnementales en matière de valorisation et de préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

Les OAP s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité, c'est-à-dire que les projets de construction doivent permettre de réaliser les objectifs fixés par ces orientations.

Le choix des secteurs concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation

Comme indiqué dans le PADD, l'ensemble des principaux sites de mutation envisagé à court, moyen et long terme fait l'objet d'une OAP. Il s'agit des 4 secteurs d'extension urbaine classés en zone UB, AUc et AU et de 1 secteur classé en zone U et disposant d'un potentiel de renouvellement. 5 OAP sectorisées ont ainsi été réalisées sur les secteurs à enjeux de la commune.



Les documents graphiques et le règlement écrit

Le plan de zonage et le règlement doivent être en accord avec le PADD, ils sont sa traduction réglementaire. L'objectif est de répondre aux grands enjeux du territoire grâce aux outils mis à la disposition des élus dans le cadre du Code de l'urbanisme.

Ce travail a fait l'objet de nombreux échanges pour aboutir à la redéfinition du zonage et des règles applicables sur le territoire.

- ➔ Le règlement écrit : il détermine les usages et conditions d'occupation des sols, les restrictions au droit de construire (hauteur, implantation sur la parcelle, les normes du stationnement, etc.).
- ➔ Les documents graphiques : ils font notamment apparaître le règlement graphique, les emplacements réservés et la trame des zones humides.

COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'aménagement et de programmation s'appuient sur les besoins recensés et exprimés à travers le PADD :

En matière de logements :

- ➔ Quantitativement : 225 logements dans les 15 ans à venir
- ➔ Qualitativement : favoriser la mixité de la population par la création d'une offre en logements adaptée ; créer des quartiers peu consommateurs d'espace et favorisant la qualité paysagère des tissus urbains.

En matière d'équipements et de services : renforcer les trois polarités existantes ; développement de l'offre en équipement ; amélioration de l'utilisation des équipements existants (facilité d'accès, visibilité, proximité des principaux projets urbains, etc.).

En matière de développement économique : en priorité dans le bourg, où il faut impulser de l'activité et de l'animation ; sur les sites existants dans le milieu rural, en permettant leur développement.

Afin d'assurer la cohérence des projets, 5 OAP ont été déclinées qui ont pour finalité de renforcer la centralité de Chasné sur Illet à court et moyen terme. L'ensemble des nouveaux secteurs à urbaniser est couvert par une OAP. Le secteur nord du bourg correspondant à la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes à quant à lui fait l'objet d'une étude d'aménagement poussée.

2. LA PROGRAMMATION RÉSIDENIELLE AU SEIN DES PRINCIPAUX SECTEURS MUTABLES

Le PLU a cadré dans son PADD les ambitions démographiques de la commune. Pour s'assurer que le dispositif réglementaire du PLU permettrait de porter cette ambition dans des conditions respectueuses des autres orientations du PADD (notamment la limitation de la consommation foncière par un développement équilibré s'appuyant essentiellement sur le bourg), le potentiel d'intensification urbaine est chiffré et organisé par les OAP.

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (pièce constitutive du dossier des OAP), exprime la capacité constructible du PLU et la programmation résidentielle attendue sur les deux types de secteurs mutables :

- ➔ Les secteurs d'extension (zones UB, AUc et AUs) couverts par une Orientation d'aménagement et de programmation ;
- ➔ Les dents creuses et divisions parcellaires, constituées des emprises mutables repérées au sein du tissu urbain et classées en zones U.

Les équilibres sociaux à respecter

Une attention particulière a été portée au respect des équilibres sociaux de l'habitat. Comme précisé dans le PADD, les OAP fixent comme objectif de tendre vers une programmation d'un minimum de 20% de logements de type sociaux.

➤ **Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

Secteurs	Superficie aménageable	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg-le Placis Rocher			
Dents creuses et divisions parcellaires	0,87 ha	13	Durée de vie du PLU, soit 15 ans
ZAC du Champ des Buttes (tranche 1)	Environ 2 ha	41	Court / Moyen terme
Densification du Champ Thébault			
Dents creuses et divisions parcellaires	0,89 ha	10	Durée de vie du PLU, soit 15 ans
Densification de la Barbotais-le Placis Moulin			
Dents creuses et divisions parcellaires	0,15 ha	2	Durée de vie du PLU, soit 15 ans
Densification de la Chesnaie aux Butteaux			
Dents creuses et divisions parcellaires	0,12 ha	1	Durée de vie du PLU, soit 15 ans
Extensions urbaines			
ZAC du Champ des Buttes (tranche 2) / AUc	2,95 ha	50	Court / Moyen terme
La Rue de l'école / UB	0,86 ha	10	Court / Moyen terme
La Porte Pilet / AUc	2,39 ha	48	Court / Moyen terme
Le Val** / AUs	1,06 ha	22	Long terme
Le Placis Rocher-Grand Clos** / AUs	1,43 ha	28	Long terme
Les changements de destination		27	Durée de vie du PLU, soit 15 ans
TOTAL	12,72 ha	252 / 225*	

* en prenant en compte 1 logement/an pour le potentiel de densification et de changement de destination

** Ces secteurs sont classés en zone AUs au PLU. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification. Une OAP a toutefois été réalisée sur chaque secteur afin d'assurer la mise en œuvre d'un projet d'ensemble.

3. LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES

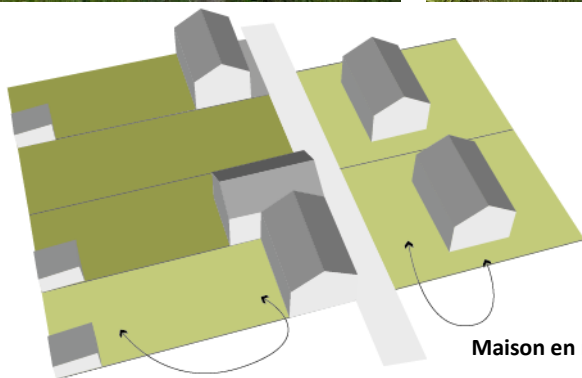
Le document des OAP comporte un cahier de préconisations générales qui constitue un document pédagogique. Les préconisations présentées sont données à titre d'information, afin de susciter les questions les plus importantes à se poser pour développer un projet de qualité.

Trois thématiques sont abordées : l'orientation de l'habitation sur la parcelle et la préservation de l'intimité des espaces privés, la diversification des espaces publics et la gestion des eaux pluviales. Les préconisations répondent aux orientations suivantes du PADD :

- ➔ **Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains** : « *tout projet d'ensemble futur fera l'objet d'une recherche d'organisation urbaine qualitative, notamment à travers une réflexion sur l'implantation du bâti, sur la création d'espaces publics structurants [...]. Enfin, des règles concernant le traitement des franges urbaines seront imposées, notamment aux abords des nouveaux quartiers d'habitation.* ».
- ➔ **Limiter les impacts du projet sur l'eau** : « *Préserver, optimiser la gestion et restaurer les zones humides ; Préserver les corridors écologiques et les zones tampons ; Renforcer la prévention, la prévision et la connaissance du risque d'inondation.* ».
- ➔ **Améliorer les conditions des déplacements et développer les connexions en modes doux** : « *Développer et sécuriser le réseau de liaisons douces, notamment celles reliant les équipements et les commerces, celles reliant les lotissements, [...]. Ces connexions doivent prendre appui sur la trame bocagère existante afin de la valoriser. Elles doivent également valoriser la Vallée de la Choinette et le bourg ; Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain (limiter les vitesses automobiles au sein du tissu existant, sécuriser les déplacements des voies étroites, etc.).* ».



Exemples d'illustrations intégrées aux préconisations générales



Maison en limite de propriété : un espace privé d'un seul tenant, des espaces de vie à l'abri des regards

Maison en milieu de parcelle : terrain morcelé, espaces résiduels de petite taille, souvent privés d'insolation et d'intimité, et peu propice aux extensions du bâti

4. L'OAP « GÉNÉRALE DU BOURG »

Des orientations d'aménagement générales ont été établies à l'échelle du bourg. Elles visent à :

- ➔ Limiter les traversés de la RD 106 en développant le bourg au sud de la voie
- ➔ Mettre en valeur la vallée de la Choinette : Espace central entre le bourg et le Placis Rocher pour une agglomération cohérente et continue
- ➔ Renforcer le cœur de bourg en confortant les 3 polarités existantes :
 - ▀ Pôle de services de proximité : Place de l'église, commerces, maison intercommunale, etc.
 - ▀ Pôle d'animation de la commune : Mairie, espace jeune, salle des fêtes et associative, espace de travail partagé, etc.
 - ▀ Pôle sportif du Placis Rocher : Terrains de football, salle de sport. Prévoir son évolution en tenant compte de sa localisation le long de la RD 106 (visibilité, sécurité)
- ➔ Développer un réseau de chemins piétonniers sécurisé qui relie les équipements, l'habitat, les commerces, les services et les circuits de randonnées : Traversée de la Choinette accessible tout au long de l'année, poursuite des continuités dans le bourg, etc.
- ➔ Renforcer la convivialité du bourg (jardins collectifs, espaces publics, etc.)
- ➔ Assurer le maintien d'entrées de bourg de qualité en s'appuyant sur la trame bocagère existante
- ➔ Impulser le renouvellement urbain à l'est de la rue des écoles pour créer un lien cohérent entre le secteur du Placis Rocher et le centre-bourg et le long de la RD 106 pour favoriser l'articulation entre les tranches 1 et 2 de la ZAC du Champ des Buttes

5. L'OAP « RD 106 » / OAP RENOUVELLEMENT URBAIN / UA ET UB

Ce secteur de renouvellement est localisé le long de la RD 106 à la jonction des tranches 1 et 2 de la ZAC du Champ des Buttes.

Au nord du site, la morphologie urbaine est caractérisée par un bâti implanté majoritairement en milieu de parcelle. Au sud, le bâti crée un alignement le long de la voirie.

Les sensibilités environnementales

Le site n'est pas directement concerné par des milieux particulièrement sensibles d'un point de vue environnementale.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ➔ Pour renforcer la cohérence entre le tissu urbain existant et les tranches 1 et 2 de la ZAC du Champ des Buttes
- ➔ Pour sécuriser la RD 106 et mettre en valeur son caractère urbain
- ➔ Pour son potentiel de densification en centre-bourg et de mixité fonctionnelle

Cette OAP prévoit un principe d'alignement du bâti par rapport à la voirie afin de renforcer son caractère urbain. L'aménagement et la sécurisation de la voirie sont également indiqués.

La mise en valeur de l'espace public fait également l'objet de mesures telles que la valorisation d'un bâtiment à caractère patrimonial, la mise en valeur d'une partie des façades du bâti implanté au sud de la voirie et le maintien de la végétation existante.

En outre, des accès modes doux sont prévus entre les tranches 1 et 2 de la ZAC du Champ des Buttes.

L'OAP est ainsi justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ **Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain**, en privilégiant le renforcement du bourg et en favorisant la réhabilitation du tissu existant.
- ➔ **Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains**, en participant à la mise en valeur du caractère urbain de la RD 106 et en qualifiant l'entrée nord-ouest du bourg.
- ➔ **Améliorer les conditions de déplacements et développer les connexions en modes doux**, en impulsant la création de cheminements doux.
- ➔ **Valoriser le patrimoine bâti.**
- ➔ **Limiter les impacts du projet sur l'eau**, en favorisant la perméabilité des futurs aménagements.
- ➔ **Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances**, en sécurisant la RD 106.

6. L'OAP « RUE DE L'ÉCOLE » / OAP RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSION URBAIN / UA ET UB

Le secteur est localisé entre la rue de l'école et la vallée de la Choinette.

La morphologie urbaine du site est caractérisée par une association de bâtis hétérogènes plus ou moins anciens implantés, soit en limite de voirie de la rue de l'école soit en milieu de parcelle.

Les sensibilités environnementales

À l'est du site, des zones humides et une végétation relativement dense sont présentes en fond de vallée de la Choinette. Deux haies bocagères et quelques arbres sont par ailleurs présents sur le site.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ➔ Pour la mise en valeur de la vallée de la Choinette
- ➔ Pour renforcer le lien entre le futur quartier d'habitation du Placis Rocher-Grand Clos et le centre-bourg
- ➔ Pour son potentiel d'optimisation du foncier en cœur de bourg

Les fonds de parcelles des futures constructions devront être qualitatifs. Un accès piéton est prévu depuis la rue de l'école au niveau de l'entrée est de la ZAC du Champ des Buttes. Il est également envisagé la création de percées visuelles entre la rue de l'école et la vallée de la Choinette afin de favoriser la mise en valeur de cette dernière dans le tissu urbain. Trois autres cheminements doux sont prévus afin de connecter le secteur d'aménagement à la rue de l'école.

Cette OAP prévoit un principe d'alignement du bâti par rapport à la voirie afin de renforcer son caractère urbain.

Le maintien des haies existantes et la mise en valeur du plan d'eau située au nord du site font également l'objet d'orientations.

L'OAP est ainsi justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ **Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain**, en privilégiant le renforcement du bourg et son articulation avec le secteur du Placis Rocher et en favorisant la réhabilitation du tissu existant.
- ➔ **Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains**, en participant à la mise en valeur du caractère urbain de la rue de l'école, en intégrant visuellement la vallée de la Choinette dans le bourg.

- ➔ **Améliorer les conditions de déplacements et développer les connexions en modes doux**, en favorisant la création de cheminements doux.
- ➔ **Limiter les impacts du projet sur l'eau**, en imposant la perméabilité des futurs aménagements.

7. L'OAP « LA PORTE PILET » / OAP EXTENSION URBAINE / AUc

Le secteur d'une superficie de 2,39 hectare est situé à proximité immédiate de la mairie et de la zone de loisirs de la Porte Pilet récemment aménagée (moins de 100 mètres). Il est desservi au nord par la RD 25 et au sud par la RD 97.

La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par de l'habitat pavillonnaire.

Les sensibilités environnementales

- ➔ Sur sa partie ouest et sud, le site est longé par des haies bocagères qui devront être préservées. Une haie sépare également la partie nord de la partie sud du secteur.
- ➔ Une zone humide est présente au sud-est du site à proximité de la RD 97.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ➔ D'une part, par sa localisation en entrée de ville et par sa proximité avec le pôle d'équipement de la mairie.
- ➔ Et d'autre part, par son potentiel foncier (2,39 hectares).

L'OAP prévoit l'articulation du futur projet avec le tissu existant. Dans ce cadre, il est envisagé la création de percées visuelles depuis la ZAC au nord et depuis la zone de loisir de la mairie au sud. La création de liens avec le lotissement existant de la Porte Pilet (espace public ouvert, liaisons douces) est également incitée. L'OAP intègre par ailleurs des fonds de jardin existants (près de 4000m²) afin d'optimiser le foncier du secteur.

Le secteur de la zone humide et du bassin de rétention du lotissement existant est désigné comme espace à dominante non bâtie. Cette mesure permettra de créer un grand espace vert et ouvert entre le sud du lotissement de la Porte Pilet, la zone de loisir de la mairie et le nouveau quartier.

Un accès routier direct sur la RD 25 n'est pas possible. L'accès sur la RD 97 devra se faire le plus au sud possible de la parcelle afin d'améliorer la visibilité sur les véhicules venant du bourg.

L'OAP est ainsi justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ **Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain**, en privilégiant le renforcement du bourg, en optimisant le foncier disponible et en articulant le projet avec le tissu existant.
- ➔ **Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains**, notamment par la création d'espaces publics structurants, le traitement des franges urbaines et la qualification de l'entrée sud-ouest du bourg.
- ➔ **Limiter les impacts sur l'eau**, en indiquant un secteur à dominante non bâtie sur le secteur de la zone humide et en favorisant la perméabilité des futurs aménagements.
- ➔ **Améliorer les conditions de déplacements et développer les connexions en modes doux**, par la création de cheminements doux.
- ➔ **Favoriser la mixité de la population par la création d'une offre en logements adaptée**, en affichant un objectif de logements de type sociaux de 20%.
- ➔ **Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances**, en sécurisant la traversée entre le secteur d'aménagement et la zone de loisir de la mairie.

8. L'OAP « LE PLACIS ROCHER-GRAND CLOS » / OAP EXTENSION URBAINE / AUs

Le secteur d'une superficie de 1,43 hectare est localisé à l'ouest du pôle d'équipements sportifs de la commune. Le site est également situé à proximité du centre-bourg en traversant la Choinette (environ 200 mètres).

Au nord du site, la morphologie urbaine est caractérisée par un bâti implanté en milieu de parcelle.

Les sensibilités environnementales

À l'ouest du site, des zones humides et une végétation relativement dense sont présentes en fond de vallée de la Choinette. Quelques arbres sont par ailleurs dispersés à proximité du site.

La limite sud du secteur s'arrête au niveau de l'espace « Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter (carte du DOO) du SCoT) et du Grand ensemble naturel « Vallées de l'Illet et de ses affluents ».

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ➔ D'une part, par son potentiel foncier (1,43 hectare) à proximité du centre-bourg et du pôle d'équipement sportif
- ➔ Et d'autre part, par son potentiel de structuration et d'équilibre du bourg autour de la vallée de la Choinette

Située en extension urbaine, cette OAP prévoit le maintien de l'ensemble des linéaires bocagers et arbres existants. La création d'un cheminement paysager est également indiquée pour maintenir le principe de la coulée verte de la vallée de la Choinette et assurer une bonne intégration du projet dans le paysage. Des percées visuelles seront préserver depuis le nouveau quartier en direction de la vallée de la Choinette.

Un réseau de cheminement doux permettra de relier le quartier nouveau avec le centre-bourg, ainsi qu'avec les sentiers de randonnées existants.

Enfin, l'OAP favorise la perméabilité des futurs aménagements afin de ne pas nuire au bon fonctionnement hydrologique de la vallée de la Choinette.

L'OAP est ainsi justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ **Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain**, en privilégiant le renforcement du bourg.
- ➔ **Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains**, en participant à la mise en valeur de la vallée de la Choinette, et en impulsant le traitement des franges urbaines.
- ➔ **Améliorer les conditions de déplacements et développer les connexions en modes doux**, en impulsant la création de cheminements doux.
- ➔ **Limiter les impacts sur l'eau**, en imposant la perméabilité des futurs aménagements.
- ➔ **Favoriser la mixité de la population par la création d'une offre en logements adaptée**, en affichant un objectif de logements de type sociaux de 20%.

9. L'OAP « LE VAL » / OAP EXTENSION URBAINE / AUs

Le secteur d'une superficie de 1,06 hectare est localisé au nord-ouest du bourg, entre la RD 106 au nord et le lotissement du Vallon au sud.

Il est situé à proximité d'une zone résidentielle présentant un caractère pavillonnaire constitué essentiellement d'habitat individuel. La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par un bâti implanté en milieu de parcelle.

Les sensibilités environnementales

- ➔ Sur sa partie ouest, le site est longé par une haie ainsi qu'une zone humide. Un bosquet est également présent au nord du secteur.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- ➔ D'une part, par sa localisation en entrée de ville et sa proximité du cœur de bourg (300 mètres de la Place de l'église et de la maison intercommunale)
- ➔ Et d'autre part, par son potentiel foncier (1,06 hectare)

L'OAP participe à la requalification de l'entrée nord-ouest du bourg. Dans ce cadre, il est prévu de constituer une frange urbaine de qualité par la préservation des haies existantes et la plantation de nouvelles haies pour compléter le linéaire existant.

La réalisation d'un accès routier par l'allée du Val est indiquée afin de sécuriser les entrées et sorties de véhicules. Une entrée via la RD 106 est également envisagée mais si celle-ci était amenée à être réalisée, l'entrée de ville devra faire l'objet d'un réaménagement complet afin de sécuriser l'accès à la RD 106. De nouvelles liaisons douces sont également prévues en direction des allées du Val et du Vallon.

Par ailleurs l'OAP prévoit la mise en valeur des éléments naturels présents sur le site en leur donnant une fonctionnalité de loisirs.

L'OAP est ainsi justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ **Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain**, en privilégiant le renforcement du bourg et en articulant le projet avec le tissu existant.
- ➔ **Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains**, notamment par la préservation ou la création de haies et par la qualification de l'entrée nord-ouest du bourg.
- ➔ **Améliorer les conditions de déplacements et développer les connexions en modes doux**, par la création de cheminements doux.
- ➔ **Limiter les impacts sur l'eau**, en excluant une zone humide relativement importante du secteur de projet et en incitant à la mise en valeur des éléments naturels présents sur le site. La perméabilité des futurs aménagements est par ailleurs favorisée.
- ➔ **Favoriser la mixité de la population par la création d'une offre en logements adaptée**, en affichant un objectif de logements de type sociaux de 20%.
- ➔ **Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances**, en sécurisant l'entrée nord-ouest du bourg.

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET ÉVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES

Le zonage du PLU diffère largement de celui du plan d'occupation des sols. Les évolutions apportées résultent d'une adaptation du zonage au regard des différents types d'occupation des sols et d'une prise en compte des dernières évolutions législatives.

Il a également évolué afin d'être cohérent avec le projet de développement souhaité par la commune, se traduisant dans les orientations du PADD. Il reflète notamment les orientations suivantes :

- Protéger l'environnement et valoriser le milieu rural, sources de richesses pour la commune ;
- Limiter les impacts du projet sur l'eau ;
- Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain ;
- Limiter la consommation des espaces ;
- Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole ;
- Maintenir les activités existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles.

L'élaboration du PLU a également été l'occasion de réviser la rédaction des règles dont l'application ne s'avérait pas adaptée aux orientations du PADD. Certaines d'entre elles ont ainsi été supprimées, tandis que d'autres ont été simplifiées. De manière générale, les règles proposées ont fait l'objet d'une clarification de façon à rendre plus explicite sa compréhension par les pétitionnaires.

1. LES PRINCIPES DU ZONAGE

L'élaboration du PLU a été l'occasion d'une redéfinition des différentes zones. Le zonage mis en place s'adapte aux caractéristiques morphologiques et aux modes d'occupation des sols des différents secteurs du territoire, et repose sur la volonté d'élaborer un document pédagogique et accessible aux habitants.

En cohérence avec les objectifs décrits dans ce rapport de présentation, le PLU découpe le territoire en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones « à urbaniser » (AU)**, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **La zone agricole (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution et de protection a été adopté. Les spécificités des espaces de la commune sont restituées par la déclinaison de sous-secteurs (UA, UB, UL, AUC,...).

2. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DU POS AU PLU

Zones naturelles du POS		Zones naturelles du PLU	
NDb	Zone naturelle protégée en raison de la qualité des paysages et des éléments naturels qui la composent	N	Zone naturelle
		Nep	Zone réservée aux stations d'épuration
		Nc	Zone réservée au cimetière
NDbA	Zone naturelle protégée spécifique aux MNIE	Np	Zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles

Zones urbaines ou agricoles constructibles du POS		Zones urbaines du PLU	
UC	Zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération	UA	Centre urbain
UCc	Centralité de la commune		
UE	Zone urbaine comprenant l'extension de l'agglomération	UB	Quartiers périphériques de développement urbain du bourg et du secteur du Champ Thébault
NBs	Zone en continuité de la zone agglomérée du bourg de Saint-Sulpice-La-Forêt (agricole constructible)		
UL	Zone dédiée aux activités de sports et de loisirs	UL	Zone d'accueil d'équipements publics ainsi que d'activités économiques

Zones « à urbaniser » du POS		Zones « à urbaniser » du PLU	
1NAE	Zone naturelle non équipée, où est prévue à court et moyen terme l'extension de l'agglomération	AUc	Zone d'urbanisation future
2NA	Zone naturelle non équipée où l'urbanisation à moyen ou long terme est prévue	AUs	Zone d'urbanisation à long terme

Zones agricoles du POS		Zones agricoles du PLU	
NC	Zone naturelle dédiée à la protection des activités agricoles	A	Zone agricole
		Anc	Zone où la construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite
		Ae	Zone réservée aux activités économiques situées en zone agricole (STECAL)
NB	Zone d'habitat individuel diffus inconstructible	Ah	Zone correspondant au secteur des hameaux constructibles (STECAL)

3. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent l'ensemble des espaces urbains et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour absorber les besoins des résidents, entreprises et activités économiques.

Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond aux fonctions résidentielles, d'activités, de services et d'équipements publics ou d'intérêt général.

Elles se subdivisent en plusieurs zones pour respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et conforter les caractéristiques morphologiques existantes (nature, densités, implantations des constructions...).

Le PLU délimite trois zones urbaines, qui sont les suivantes :

- ➔ **La zone UA**, qui correspond au centre-bourg de la commune, à vocation d'habitat à forte densité, ainsi que des commerces, des équipements, des services et des activités nécessaires à la vie sociale.
- ➔ **La zone UB**, qui correspond aux zones à dominante d'habitat dont les densités sont plus faibles.
- ➔ **La zone UL**, qui correspond aux zones d'équipements publics ainsi que d'activités économiques situées au Placis Rocher et à la Porte Pilet qui ont vocation à accueillir des équipements de loisir mais également des activités économiques secondaire et tertiaire autres que le commerce de proximité.

Le PLU supprime la zone UCc du POS (centralité de la commune organisée autour d'une place) ; celle-ci est reclassée en zone UA. Les aménagements liés à la zone UCc ont en effet, soit été réalisés, soit sont en cours de réalisation.

Les zones urbaines représentent 47,76 hectares de la commune, soit 4,96 % du territoire communal.

LA ZONE UA

Elle correspond au tissu urbain central de la commune : on y recense une morphologie urbaine relativement dense et agglomérée, caractéristique des tissus ordonnés d'une centralité. Les constructions y sont édifiées, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Les fonctions centrales y sont confortées, par une mixité affirmée.

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

L'ancienne zone UC du POS a été élargie sur ses parties sud et ouest dans le PLU. Il s'agit de permettre une densification plus soutenue de l'espace limitrophe au cœur de bourg et d'affirmer la place prépondérante de ce dernier comme pôle de vie principal de la commune. De la sorte, l'ancienne zone 1NAE du POS est intégrée sur cette partie au secteur UA du PLU. L'école est désormais également intégrée en zone UA.

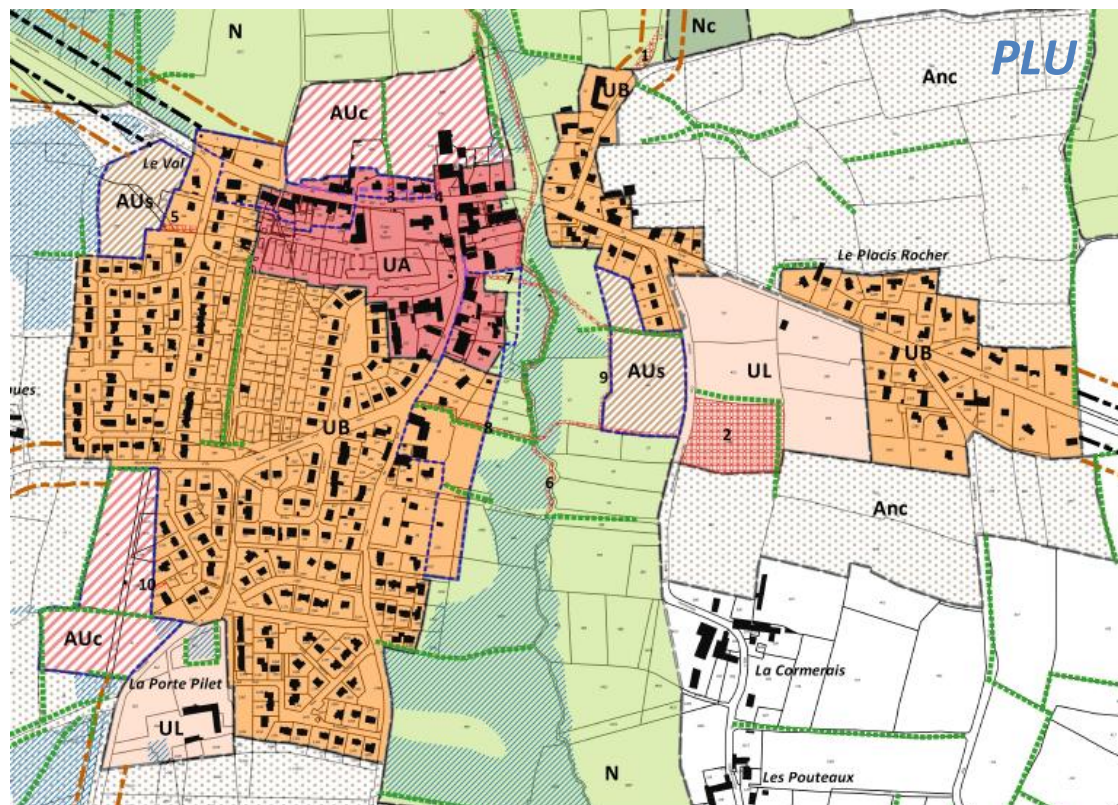
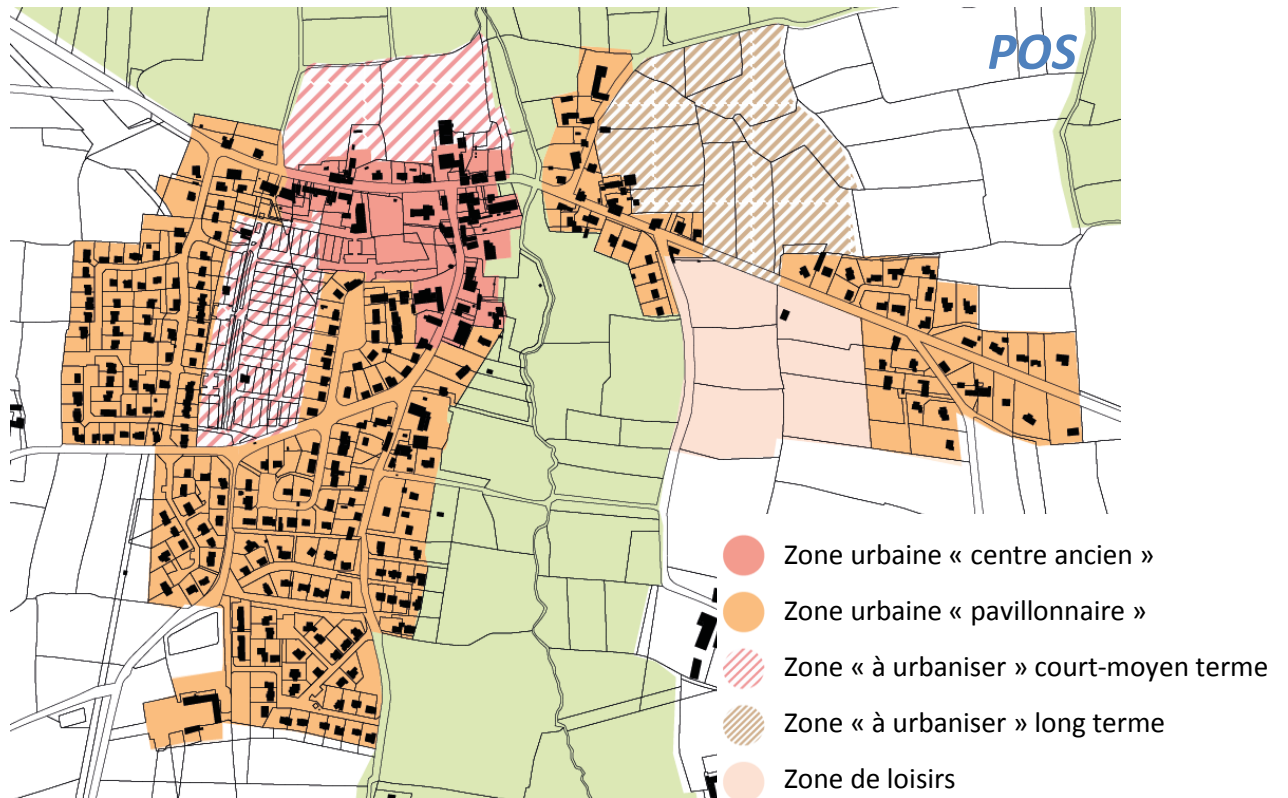
Cette extension de la zone UA permet d'intégrer la partie nord de la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes et ainsi de permettre l'implantation de futurs commerces à proximité de la place centrale et des équipements.

Les évolutions du périmètre de la zone UA sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Maitriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain, notamment en privilégiant le renforcement des secteurs historiques à vocation d'habitat et en complétant le tissu existant.

- ➔ Limiter la consommation des espaces, en prenant en considération les possibilités de densification en zone urbaine.
- ➔ Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles, en privilégiant notamment l'implantation de commerces dans le cœur du bourg.

▼ *Évolution du zonage du bourg*



Le règlement écrit : évolutions et correspondances POS / PLU

Zone UC du POS		Zone UA du PLU		Réponse aux orientations du PADD
-	Centre traditionnel Zone UCc : Centralité de la commune	UA 1.1	Centre urbain traditionnel, ouvert aux activités non nuisantes Commerce et service de proximité autorisés Zone UCc supprimée	Maintenir et conforter les équipements et les services Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles Promouvoir la mixité fonctionnelle
UC 1	Constructions ou installations nuisantes interdites	UA 1.2	Constructions ou installations nuisantes interdites Changement de destination du « petit patrimoine » interdit	Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances Valoriser le patrimoine bâti
-	-	UA 1.3	Minimum de 20 % de logements sociaux pour les opérations d'au moins 10 logements	Favoriser la mixité de la population par la création d'une offre en logements adaptée
UC 6 / UC 7 et UC 10	Implantation soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait d'au moins 2,50 m. UCc : Alignement sur l'espace public. Règles alternatives pour les autres cas Implantation en limite séparative ou avec un retrait (L>H/2) sans être inférieure à 3 mètres UCc : Alignement entre 0 et 1 m Règles pour les fonds de parcelles Hauteur maximale de 8,50 m au point le plus haut pour les constructions, et 13,50 m pour les immeubles collectifs	UA 2.1	Alignement des constructions sur la ligne de recul indiquée sur le document graphique. En l'absence de ligne de recul, implantation, soit à l'alignement de fait, soit en recul minimal de 1 mètre Règles pour les limites séparatives selon la largeur de la parcelle et la localisation (dans le périmètre de la ZAC du Champ des Buttes ou en dehors) Règles pour les fonds de parcelles Hauteur maximale de 8,50 m au faitage pour les habitations, 3,50 m pour les annexes et 13,50 m pour les autres constructions	Compléter le tissu existant en favorisant sa densification Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains
UC 11 et UC 13	Maintien des caractéristiques historiques des bâtiments Règles pour l'aspect extérieur des constructions	UA 2.2	Règles concernant les façades Règles pour l'harmonisation des toitures et pour l'installation des panneaux solaire	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains
	Règles concernant les clôtures Espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers Haies monospécifiques déconseillées	UA 2.3	Règles concernant les clôtures Traitement paysager des espaces non-bâti Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune Limiter les impacts du projet sur l'eau
UC 12	Stationnement correspond aux besoins des constructions et installations	UA 2.4	2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain Limiter les impacts du projet sur l'eau
UC 3	Accès à une voie publique ou privée obligatoire	UA 3.1	Donner une place aux modes doux selon l'usage de la voie Favoriser les voies traversantes Prévoir un dispositif de retournement pour les opérations de plus de 5 logements	Développer et sécuriser le réseau de liaisons douces Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
UC 4	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers	UA 3.2	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Gestion des déchets établie au moment de la mise en place d'une opération d'ensemble	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Limiter les impacts du projet sur l'eau

LA ZONE UB

La zone UB correspond à une zone d'habitat mixte, constituée de secteurs variés, d'habitat pavillonnaire diffus et de lotissements. Il s'agit d'inscrire sur ces espaces péricentraux une part de la capacité de développement de Chasné sur Illet au sein des limites urbaines existantes, tout en respectant l'identité des lieux. Cette zone assure une transition des espaces urbains vers les espaces à dominante naturelle et agricole.

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

La zone UB située dans le bourg reprend, à quelques évolutions près, la zone UE du POS. La première évolution significative est l'intégration de la partie sud de la zone 1NAE du POS. Cette zone qui correspond à la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes est en effet désormais en partie urbanisée.

La seconde évolution majeure est l'extension de la zone UB à l'est de la Rue de l'école. Cette dernière se justifie par la volonté d'intégrer la vallée de la Choinette, en tant que poumon vert naturel, au reste de l'espace urbain. Elle permet également d'optimiser le foncier en cœur de bourg.

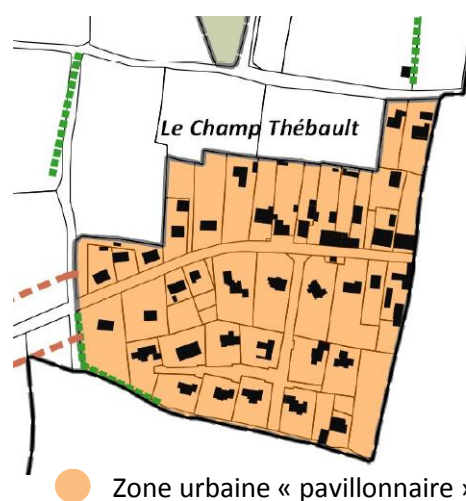
Par ailleurs, le secteur de la mairie classé UE dans le POS est intégré dans une zone UL au PLU afin de constituer un nouveau secteur d'équipements d'ensemble avec la nouvelle zone de loisirs de la mairie.

Au nord-est du bourg, au niveau de la rue du Portail, le secteur UB intègre une maison actuellement classée en zone agricole.

Le secteur du Champ Thébault, classé en zone NBs au POS (agricole constructible), est également classé en zone UB au PLU. Le périmètre retenu est identique à celui du POS afin d'éviter toute possibilité d'extension et d'assurer la préservation des paysages et de l'environnement de ce secteur.

L'existence de la zone UB est justifiée par l'orientation suivante du PADD :

- ➔ Adapter les densités au tissu urbain alentour pour des raisons d'intégration paysagère et d'ombre portée.



Le règlement écrit : évolutions et correspondances POS / PLU

La majorité des règles de la zone UB est identique à celles de la zone UA. Les quelques différences ont vocation à préserver les caractéristiques du tissu urbain existant. Ces dispositions spécifiques qui permettent de répondre à l'orientation du PADD précitée portent sur les règles de retrait par rapport aux voies et emprises publiques (art. UB 2.1.1.1) et sur les règles de hauteur (art. UB 2.1.3).

Zone UE du POS		Zone UB du PLU		Réponse aux orientations du PADD
-	Zone urbaine d'extension Commerce autorisé	UB 1.1	Zone des quartiers périphériques de développement urbain Commerce et service de proximité autorisés	Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles Promouvoir la mixité fonctionnelle
UE 1	Constructions ou installations nuisantes interdites	UB 1.2	Constructions ou installations nuisantes interdites Changement de destination du « petit patrimoine » interdit	Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances Valoriser le patrimoine bâti
-	-	UB 1.3	Minimum de 20 % de logements sociaux pour les opérations d'au moins 10 logements	Favoriser la mixité de la population par la création d'une offre en logements adaptée
UE 6 / UE 7 et UE 10	Implantation soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 m. Règles alternatives pour les autres cas Implantation soit en limite séparative, soit en retrait minimal de 2 m. Règles alternatives pour les autres cas Règle pour la mitoyenneté Hauteur maximale de 8 m au point le plus haut pour les habitations	UB 2.1	Alignement de fait ou avec un recul de 3 mètres Dispositions particulières pour les extensions, les parcelles d'angles et les constructions incluses dans le périmètre de la ZAC du Champ des Buttes Règles pour les limites séparatives selon la largeur de la parcelle et la localisation (dans le périmètre de la ZAC du Champ des Buttes ou en dehors) Règles pour les fonds de parcelles Hauteur maximale de 8,50 m au faitage pour les habitations, 3,50 m pour les annexes et 11 m pour les autres constructions	Compléter le tissu existant Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains
UE 11 et UE 13	Règles pour l'aspect extérieur des constructions	UB 2.2	Règles concernant les façades Règles pour l'harmonisation des toitures et pour l'installation des panneaux solaire	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains
	Règles concernant les clôtures Espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers Haies monospécifiques déconseillées L.130-1 du CU (EBC) et L.123-1-7 du CU : protection des éléments paysagers	UB 2.3	Règles concernant les clôtures Traitement paysager des espaces non-bâties Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers Suppression des EBC	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune Limiter les impacts du projet sur l'eau
UE 12	2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation	UB 2.4	2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain Limiter les impacts du projet sur l'eau
UE 3	Accès à une voie publique ou privée obligatoire	UB 3.1	Donner une place aux modes doux selon l'usage de la voie Favoriser les voies traversantes Prévoir un dispositif de retournement pour les opérations de plus de 5 logements	Développer et sécuriser le réseau de liaisons douces Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
UE 4	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers	UB 3.2	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Gestion des déchets établie au moment de la mise en place d'une opération d'ensemble	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Limiter les impacts du projet sur l'eau

LA ZONE UL

La zone UL est une zone déjà équipée, dédiée aux équipements de services et de loisirs (mairie, sports, activités de plein air, etc.) et économiques (artisanat, bureaux et entrepôts).

Les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites.

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

Comme indiqué dans le plan ci-dessus (page 57), la zone UL du Placis Rocher reprend le périmètre existant du POS. Un projet à long termes d'équipement à vocation sportive ou culturelle est prévu sur ce secteur.

La zone UL de la Porte Pilet est délimitée afin de constituer un nouveau secteur d'équipements d'ensemble avec la zone de loisirs qui vient d'être réalisée et le pôle de services de la mairie. 1,7 hectare d'espace agricole est intégré à la zone UL. Le secteur de la mairie actuellement classé en zone UE est également intégré à la zone UL.

L'existence des deux zones UL est justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Maintenir et conforter les équipements et les services, en adéquation avec la structure démographique de la commune afin de façonner des liens de convivialité.
- ➔ Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles.

Zone UL du POS		Zone UL du PLU		Réponse aux orientations du PADD
-	Zone d'équipements de sports, de plein air ou de loisirs	UL 1.1	Zone d'accueil d'équipements publics ainsi que d'activités économiques Commerce non autorisé	Maintenir et conforter les équipements et les services Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles Promouvoir la mixité fonctionnelle
UL 1	Constructions ou installations sans rapport avec la vocation de la zone interdite	UL 1.2	Constructions ou installations nuisantes interdites Changement de destination du « petit patrimoine » interdit	Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances Valoriser le patrimoine bâti
UL 6 / UL 7 et UL 10	Implantation soit à 5 m de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée Implantation soit en limite séparative, soit en retrait ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m	UL 2.1	Limites séparatives et fonds de parcelle. Distance égale à ($L \geq H/2 \geq 3m$)	Compléter le tissu existant Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains
UL 11 et UL 13	Règles pour l'aspect extérieur des constructions	UL 2.2	Règles pour l'installation des panneaux solaire	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains
	Règles concernant les clôtures Espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers	UL 2.3	Règles concernant les clôtures Traitement paysager des espaces non-bâti Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains Protéger l'environnement naturel, garantir l'identité et de l'attractivité de la commune Limiter les impacts du projet sur l'eau
UL 12	Stationnement répond aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors de l'espace public	UL 2.4	Reprise des principes du POS Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain Limiter les impacts du projet sur l'eau
UL 3	Accès à une voie publique ou privée obligatoire	UL 3.1	Donner une place aux modes doux Favoriser les voies traversantes	Développer et sécuriser le réseau de liaisons douces Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
UL 4	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers	UL 3.2	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers Gestion des déchets établie au moment de la mise en place d'une opération d'ensemble	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants Limiter les impacts du projet sur l'eau

4. LES ZONES « À URBANISER »

Il existe deux types de zones « à urbaniser » : les zones à urbaniser à court et moyen terme (AUc) et les zones à urbaniser à long terme (AUs).

LA ZONE AUc

La zone AUc correspond à une zone d'urbanisation future, pouvant à la fois accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la fonction résidentielle des secteurs UB. Elles sont situées dans la continuité du tissu urbain existant et à proximité des pôles d'équipements et de services de la commune.

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

Le PLU compte désormais 2 zones AUc, localisées sur le secteur correspondant à la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes et le secteur dit « La Porte Pilet ».

Concernant le secteur de la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes, le périmètre reprend celui inscrit en zone 1NAE du POS en vigueur d'une superficie de 2,95 hectares.

Le secteur de « La Porte Pilet » d'une superficie de 2,39 hectares est situé à proximité immédiate du nouveau pôle de loisirs de la mairie.

Les évolutions du périmètre des zones AUc sont également justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain, notamment en affirmant la place prépondérante du bourg comme pôle d'urbanisation principale en concentrant les extensions urbaines uniquement dans le bourg.
- ➔ Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire, notamment par la préservation de franges urbaines qualitatives.
- ➔ Limiter la consommation des espaces, en évitant tout mitage du milieu rural.
- ➔ Éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier en prévoyant suffisamment de foncier constructible.

Le règlement écrit :

- ➔ L'article AUc 1.1 autorise les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées dans la zone UB. L'article AUc 1.2 précise que l'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble sous réserve de respecter les OAP et le règlement de la zone UB. Le règlement écrit de la zone AUc renvoie à celui de la zone UB pour les articles AUc 1.3 à AUc 3.2.

LA ZONE AUS

La zone AUS correspond aux zones d'urbanisation futures à long terme de la commune, où l'urbanisation est subordonnée d'une part à la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte et proportionnés à leur capacité d'accueil potentielle, et d'autre part à une procédure de modification ou de révision du PLU. Elles sont situées dans la continuité du tissu urbain existant et à proximité des pôles d'équipements et de services de la commune.

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

Le POS délimitait une zone « 2NA » de 6,93 hectares, au nord-est du bourg. Elle a été supprimée au profit de la délimitation de deux nouvelles zones sur les secteurs dits « Le Placis Rocher-Grand Clos » (1,43 hectare) et « Le Val » (1,06 hectare). En effet, l'urbanisation de ces derniers permet d'envisager une urbanisation continue dans le bourg, et ainsi conforter son rôle de pôle d'urbanisation principale de la commune.

Cette évolution est justifiée par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Prévoir l'évolution de Chasné sur Illet à long terme.
- ➔ Éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier en prévoyant suffisamment de foncier constructible.

Le règlement écrit : évolutions et correspondances POS / PLU

La zone AUS du PLU interdit toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, hormis les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. De la sorte, aucune prescription réglementaire n'est fixée sachant que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra nécessairement passer par une procédure d'évolution du PLU.

5. LES ZONES AGRICOLES

Le PLU délimite quatre zones agricoles, qui sont les suivantes :

- ➔ **La zone A**, qui définit de manière générale les espaces agricoles à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a vocation à accueillir les constructions, aménagements et installations nécessaires ou liés à l'exploitation agricole, ainsi que ceux qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. La zone A couvre la majeure partie de la commune. Elle recouvre 525,27 ha dans le PLU, soit 54,52 % du territoire communal.
- ➔ **La zone Anc**, qui définit les espaces agricoles où l'implantation de nouvelles constructions agricoles est interdite.
- ➔ **La zone Ah**, correspondant aux secteurs des hameaux constructibles de « La Chesnaie aux Butteaux » et du « Placis Moulin-La Barbotais ». Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves d'habitation peuvent être réalisées.
- ➔ **La zone Ae**, délimitant les activités économiques isolées en milieu agricole. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) réservés à l'activité économique.

Ces secteurs intègrent des constructions à usage d'habitation disséminées dans les espaces agricoles. La municipalité souhaite mener une gestion dynamique de ces espaces. À ce titre, l'extension limitée des constructions existantes est autorisée (avec interdiction de créer de nouveaux logements), la création d'annexes et les changements de destination des bâtiments répertoriés comme bâtiment d'intérêt sont également autorisés, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

LES ZONES A, Anc et Ae

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

Les zones NC du POS sont classées, à quelques évolutions près, en zone A dans le PLU. **La zone A est élargie** dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elle intègre une part importante des zones NDb (zone naturelle) du POS. Cette évolution majeure s'explique par la volonté de la municipalité de ne conserver aucune construction autre que des abris en zone naturelle.

Elle intègre également le secteur NB dit « Le Chêne des Plais » et une part importante des secteurs NB de « La Chesnaie aux Butteaux » et du « Placis Moulin-la Barbotais » qui ont été fortement réduits afin de limiter le mitage du territoire et de favoriser leur développement uniquement par densification.

Certains secteurs classés NC au POS sont intégrés en zone naturelle au PLU. Ces évolutions correspondent à une volonté de compatibilité avec la trame verte et bleue du SCoT du Pays de Rennes.

Une zone Anc (non constructible) est créée aux abords du bourg afin de préserver la qualité paysagère de ces secteurs. La zone Anc ne comprend aucune exploitation ou bâtiment agricole. Elle intègre la zone 2NA du POS afin de préserver les enjeux environnementaux et paysagers identifiés sur ce secteur.

La zone Ae recouvre trois secteurs sur la commune, aux lieux-dits « La Barbotais », « Les Landelles » et « Le Bas Janson ». Afin de permettre aux activités économiques existantes et isolées de se développer, ces STECAL ont été spécialement créés pour permettre les constructions et installations nécessaires à ces activités.

La délimitation des zones précitées et leurs évolutions sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain ; Limiter la consommation des espaces.
- ➔ Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire, notamment en instaurant une zone agricole non constructible aux abords du bourg.
- ➔ Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique.
- ➔ Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles.

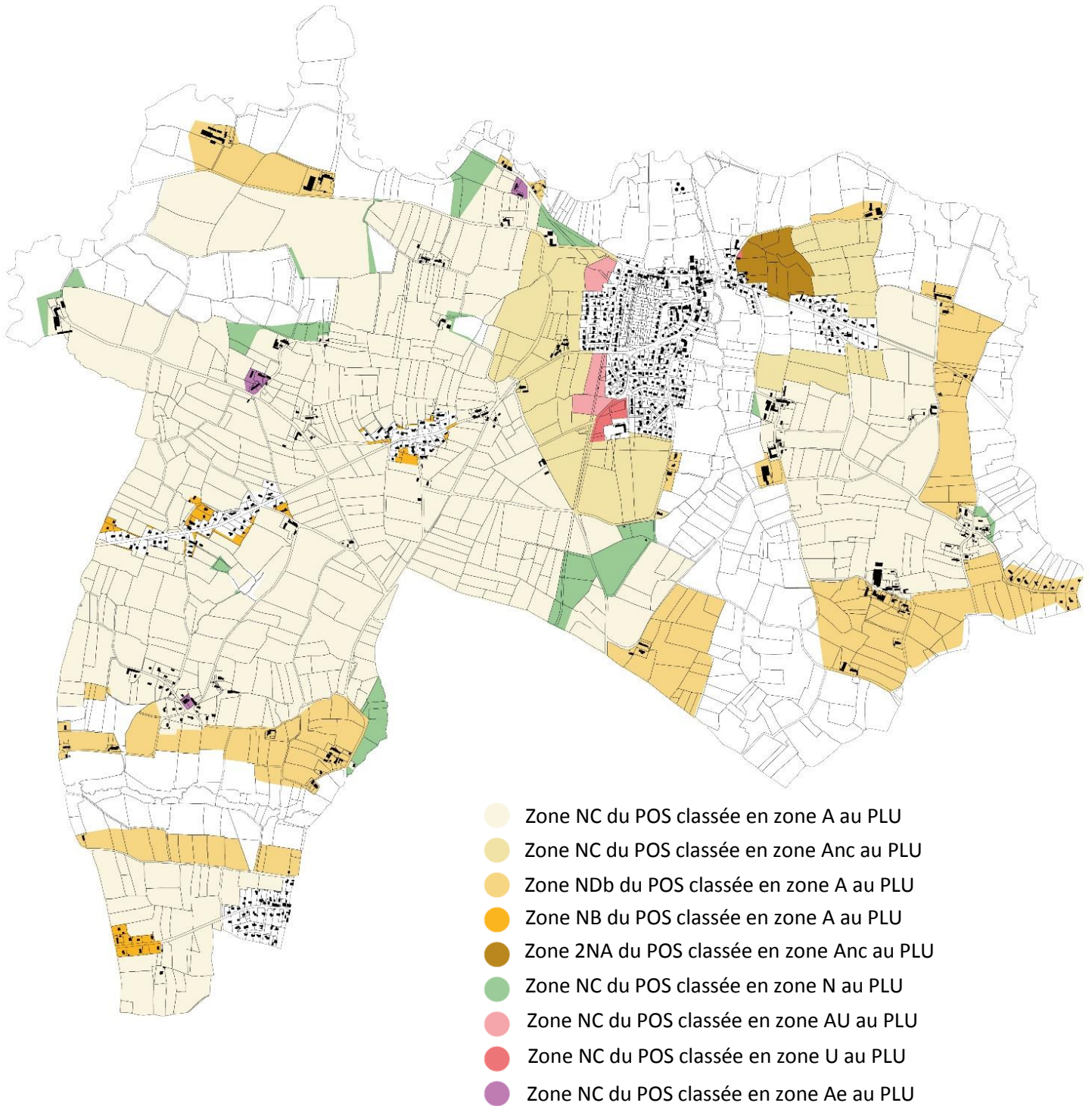
Exemple d'une zone NB du POS classée en zone A au PLU (secteur du Chêne des Plaids)



Exemple de la zone 2NA du POS classée en zone Anc au PLU (secteur du Placis Rocher)



▾ **Les zones agricoles du PLU et les principales évolutions par rapport au POS**



Zone NC du POS		Zone A, Anc et Ae du PLU		Réponse aux orientations du PADD
-	Zone naturelle où l'activité agricole se développe prioritairement	1.1	<p>A et Anc : Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles</p> <p>Ae : Zones correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques autres qu'agricoles</p> <p>A, Anc et Ae : Commerce non autorisé</p> <p>Anc : Sont autorisés uniquement les constructions liées au logement, hébergement et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>	<p>Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique</p> <p>Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire</p> <p>Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles</p> <p>Développer l'activité touristique</p>
NC 1 / NC 2	<p>Aménagement et extension des constructions existantes sans changement de destination</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris un logement de fonction</p> <p>Constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes ou la construction d'un logement si un gardiennage justifié</p>	1.2	<p>A : <u>Pour les exploitants agricoles</u> :</p> <p>Constructions nécessaires à l'activité agricole, un logement de fonction par site de production si une présence permanente est justifiée. Priorité donnée au changement de destination ; les changements de destination des constructions d'intérêt patrimonial pour des activités liées à la diversification de l'exploitation agricole (gîtes, chambres d'hôtes, etc.) ; les extensions et les annexes de maisons d'habitation existantes</p> <p><u>Pour les tiers</u> :</p> <p>Changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial repérées aux documents graphiques ; les extensions et annexes de maisons d'habitation existantes</p> <p>Anc : Changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial repérées aux documents graphiques ; les extensions et annexes de maisons d'habitation existantes</p> <p>Ae : Les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes ; le changement de destination des bâtiments ; les extensions et annexes de maisons d'habitation existantes</p>	<p>Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique</p> <p>Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti</p> <p>Maintenir les activités économiques existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles</p> <p>Développer l'activité touristique</p>
NC 6 / NC 7 et NC 10	<p>Implantation soit à 5 m de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées. Règles alternatives pour les autres cas</p> <p>Implantation soit en limite séparative, soit en retrait ($L > H/2$) sans être inférieure à 3 m. Règles alternatives pour les autres cas</p> <p>Emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations limitée à 60m²</p>	2.1	<p>A, Anc et Ae : Respect de la marge de recul indiquée au document graphique et d'un retrait de 6 m par rapport aux autres voies</p> <p>A, Anc et Ae : Implantation des constructions avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives</p> <p>A : Implantation de logement de fonction à 30 m maximum des constructions existantes</p> <p>Ae : Implantation de bâtiments à 20 m maximum des constructions existantes</p> <p>A, Anc et Ae : Annexes à 20 m maximum de l'habitation et emprise au sol limitée à 60m²</p> <p>A : Emprise au sol d'un logement de fonction limitée à 150 m²</p> <p>Ae : Emprise au sol d'une construction limitée à 150 m²</p> <p>A, Anc et Ae : Extension d'habitation limitée</p>	<p>Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances</p> <p>Limiter la consommation de l'espace</p>

Zone NC du POS		Zone A, Anc et Ae du PLU		Réponse aux orientations du PADD
NC 6 / NC 7 et NC 10	Aucune règle pour les hauteurs de constructions	2.1	<p>A : Hauteur maximale des constructions agricoles de 9 m à l'égout, 8,50 m au faîtage pour les habitations et 3,50 m pour les annexes</p> <p>Ae : Hauteur maximale des constructions à destination d'activité économique de 9 m à l'égout et 3,50 m pour les annexes</p> <p>Anc : 3,50 m pour les annexes</p>	Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire
NC 11 et NC 13	Règles différenciées pour l'aspect extérieur des constructions neuves (volume simple, bâtiment plus long que large) et la rénovation de bâti ancien (toiture de teinte ardoise, pente > 40°, etc.)	2.2	<p>A, Anc et Ae :</p> <p>Maintien du caractère patrimonial du bâti</p> <p>Règles concernant les façades</p> <p>Règles pour l'harmonisation des toitures et pour l'installation des panneaux solaire</p>	<p>Valoriser le patrimoine bâti</p> <p>Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire</p>
	<p>Règles concernant les clôtures</p> <p>Espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers</p> <p>Haies monospécifiques déconseillées</p> <p>L.130-1 du CU (EBC) et L.123-1-7 du CU : protection des éléments paysagers</p>	2.3	<p>A, Anc et Ae :</p> <p>Règles concernant les clôtures</p> <p>Traitement paysager des espaces non-bâti</p> <p>Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales</p> <p>L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers</p> <p>Suppression des EBC</p>	<p>Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire</p> <p>Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune</p> <p>Limiter les impacts du projet sur l'eau</p>
NC 12	Stationnement correspond aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques	2.4	<p>A, Anc et Ae :</p> <p>Reprise des principes du POS</p>	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
NC 3	Accès à une voie publique ou privée obligatoire	3.1	<p>A, Anc et Ae :</p> <p>Reprise des principes du POS</p>	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
NC 4	<p>Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux</p> <p>Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers</p>	3.2	<p>A, Anc et Ae :</p> <p>Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements</p> <p>Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers</p>	<p>Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants</p> <p>Limiter les impacts du projet sur l'eau</p>

LA ZONE Ah

Le zonage

Les zones Ah, correspondent aux secteurs des hameaux constructibles de « La Chesnaie aux Butteaux » et du « Placis Moulin-La Barbotais ». Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone agricole, où des constructions neuves d'habitation peuvent être réalisées. Leur zonage correspond, à quelques évolutions près au zonage de la zone NB du POS. Le hameau du Chêne des Plais, étant donné sa taille relativement limitée, est intégré à la zone agricole. Les périmètres des hameaux de « La Chesnaie aux Butteaux » et du « Placis Moulin-La Barbotais » ont été réduits de manière significative afin de permettre le développement modéré de ces hameaux uniquement par densification.

Leur délimitation répond à l'objectif du PADD « *Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg* ».

Le règlement écrit

Des dispositions particulières sont prises afin de limiter leur développement et conserver leur intégration paysagère, renforçant ainsi leur caractère « exceptionnel ».

Dans ce cadre les règles suivantes sont fixées en zone Ah :

- ➔ Article 4 des dispositions générales : Marge d'inconstructibilité de 25 mètres de part et autre de l'axe de la RD 25
- ➔ Article 2.3.3 (renvoi à l'article 4 des dispositions générales) : Protection du patrimoine végétal (L.151-23 du CU)
- ➔ Article 2.1.1.2 : Implantation en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives
- ➔ Article 2.1.1.3 : Annexes, sous réserve qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de l'habitation

➔ ▾ *Périmètre des zones Ah*



Zone NB du POS		Zone Ah du PLU		Réponse aux orientations du PADD
-	Zone d'habitat individuel diffus	Ah 1.1	Zone des hameaux constructibles Commerce non autorisé	Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg
NB 1 / NB 2	Construction d'habitations interdite Changement de destination, aménagement, modernisation et extension des constructions existantes autorisés Changement de destination uniquement des bâtiments ayant une structure traditionnelle en pierre ou en terre	Ah 1.2	Construction d'habitations (y compris extension et annexe) autorisée Changement de destination, rénovation, réhabilitation, extension des bâtiments existants autorisés Pas de condition « patrimoniale » pour le changement de destination Changement de destination du « petit patrimoine » interdit	Offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg Compléter le tissu existant Valoriser le patrimoine bâti
NB 6 / NB 7 et NB 10	Implantation soit à 5 m de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées. Règles alternatives pour les autres cas Implantation soit en limite séparative, soit en retrait ($L > H/2$) sans être inférieure à 3 m. Règles alternatives pour les autres cas Aucune règle pour les hauteurs de constructions	Ah 2.1	Respect de la marge de recul de 25 m par rapport à la RD 25 et d'un retrait de 6 m par rapport aux autres voies Implantation des constructions avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives Implantation des annexes à 20 m maximum de l'habitation Hauteur maximale de 8,50 m au faitage pour les habitations, 3,50 m pour les annexes et 11 m pour les autres constructions	Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances Compléter le tissu existant Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire
NB 11 et NB 13	Règles différenciées pour l'aspect extérieur des constructions neuves (volume simple, bâtiment plus long que large) et des changements de destination (toiture de teinte ardoise, pente > 40°, etc.)	Ah 2.2	Règles concernant les façades Règles pour l'harmonisation des toitures et pour l'installation des panneaux solaire	Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire
	Règles concernant les clôtures Espaces libres de construction aménagés en espaces paysagers Haies monospécifiques déconseillées	Ah 2.3	Règles concernant les clôtures Traitement paysager des espaces non bâtis Règles pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales L.151-23 du CU : protection des éléments paysagers	Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune Limiter les impacts du projet sur l'eau
NB 12	Stationnement correspond aux besoins des constructions et installations	Ah 2.4	2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain Limiter les impacts du projet sur l'eau
NB 3	Accès à une voie publique ou privée obligatoire	Ah 3.1	Reprise des principes du POS	Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain
NB 4	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux	Ah 3.2	Favoriser l'enterrement des lignes de réseaux et la dissimulation des coffrets et branchements	Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants
	Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers		Règles concernant le traitement des eaux potables, eaux usées, eaux pluviales et réseaux divers	Limiter les impacts du projet sur l'eau

5. LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle (zone N) correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles ne prévoient aucune construction à usage d'habitation. Seuls quelques abris y sont présents. L'objectif de la commune étant de préserver les espaces naturels qui participent à la richesse et à l'attractivité du territoire de toute construction excepté les abris et les constructions et installations relevant des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Compte tenu du relief du territoire, les éléments naturels se trouvent principalement dans les vallons, les zones de plateaux étant plus largement exploitées par l'agriculture.

Dans les vallées de l'Illet, de la Choinette et des ruisseaux du Fresnay et de Burette, les pentes et fonds de vallons ont généralement conservé un caractère naturel et comportent souvent des zones humides. Les pentes peuvent, par exemple, être occupées par des parcelles cultivées. Le travail d'inventaire a permis d'identifier précisément les zones humides et les linéaires bocagers. Ces ensembles croisés avec la trame verte et bleue du SCoT du Pays de Rennes forment le socle de la zone N.

La zone N recouvre 305,48 ha dans le PLU, soit 31,70 % du territoire communal.

Le PLU délimite quatre zones naturelles, qui sont les suivantes :

- ➔ **La zone N**, qui définit de manière générale les espaces naturels à préserver.
- ➔ **La zone Np**, qui définit les zones naturelles de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, correspondant aux MNIE.
- ➔ **La zone Nep**, réservée aux stations d'épuration.
- ➔ **La zone Nc**, réservée au cimetière.

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

La délimitation des espaces naturels inclus dans **la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire fin**. Dans ce cadre, et comme précisé précédemment, les zones naturelles du POS ont été réduites au profit de la zone agricole, afin d'extraire les constructions de la zone naturelle et de mieux adapter le zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire communal. Cette évolution permet notamment de révéler avec plus de précision les éléments structurants de la trame verte et bleue. La zone N du PLU intègre également la totalité des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) répertoriés sur le territoire.

La zone naturelle est réduite dans la vallée de la Choinette au niveau du bourg. Cela s'explique d'une part par l'élargissement de la zone UB à l'est de la Rue de l'école et d'autre part, par la délimitation d'un secteur AUs au Placis Rocher-Grand Clos.

Les zones NDba du POS correspondant aux Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) sont remplacées par un **zonage Np**. Le zonage évolue puisque l'inventaire des MNIE a été mis à jour en 2015. La prairie du Bas-Montmeyer est retirée de l'inventaire et fait désormais l'objet d'un classement en zone N. Le bois de la Roualle a quant à lui été intégré en zone Np.

Deux nouvelles zones sont créées. **Il s'agit d'une part de la zone Nep**, dont le périmètre correspond aux stations d'épuration existantes classées en zone NDb au POS et d'autre part de la **zone Nc**, dont le périmètre correspond au cimetière.

La délimitation des zones précitées et leurs évolutions sont justifiées par les orientations suivantes du PADD :

- ➔ Protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune (Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), continuités écologiques, etc.).
- ➔ Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire.
- ➔ Limiter les impacts du projet sur l'eau.
- ➔ Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances.

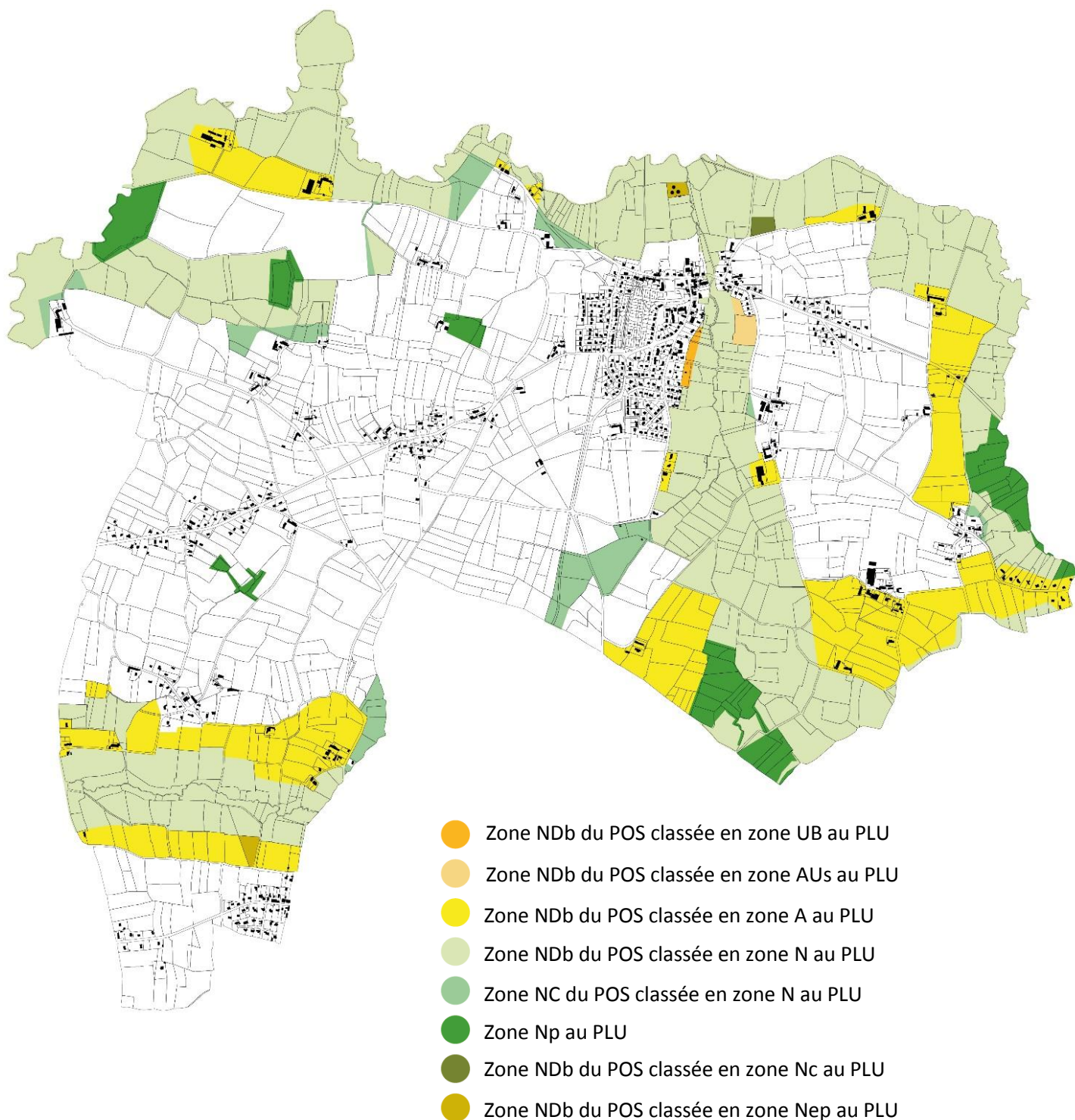
Le règlement écrit

Les zones naturelles n'intègrent aucune construction à usage d'habitation. Le règlement de la **zone N** interdit toutes les constructions, installations, aménagements et travaux ainsi que tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception des abris et des constructions et installations relevant des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Le règlement de la zone N limite l'emprise au sol totale cumulée d'un abri à 30 m² et sa hauteur maximale à 3 mètres. Il précise également que tout abri devra présenter une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit. Par ailleurs, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors de l'espace public.

La **zone Np** interdit toutes les constructions, installations, aménagements et travaux ainsi que tout mode d'occupation et d'utilisation des sols.

Les **zones Nep et Nc** autorisent uniquement les constructions et aménagements liés respectivement, au fonctionnement et à l'évolution des stations d'épuration et du cimetière.

▼ *Les zones naturelles du PLU et les principales évolutions par rapport au POS*



6. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DES DIFFÉRENTES ZONES

Zones urbaines et agricoles constructibles du POS en vigueur		Zones urbaines du PLU	
UC	3,16 ha	UA	5,47 ha
UCc	1,15 ha		
UE	29,01 ha	UB	35,60 ha
NBs (agricole au POS)	5,08 ha		
UL	4,65 ha		
TOTAL :	43,05 ha	TOTAL :	47,76 ha
Zones « à urbaniser » du POS		Zones « à urbaniser » du PLU	
1NAE	6,43 ha	AUc	5,34 ha
2NA	6,93 ha	AUs	2,49 ha
TOTAL :	13,36 ha	TOTAL :	7,83 ha
Zones agricoles du POS		Zones agricoles du PLU	
NC	492,77 ha	A	525,27 ha
		Anc	65,84 ha
		Ae	1,63 ha
NB	16,42 ha	Ah	9,67 ha
TOTAL :	509,19 ha	TOTAL :	602,41 ha
Zones naturelles du POS		Zones naturelles du PLU	
NDb	353,60 ha	N	278,34 ha
		Nep	1,17 ha
		Nc	0,68 ha
NDba	27,80 ha	Np	25,29 ha
TOTAL :	381,4 ha	TOTAL :	305,48 ha
TOTAL : 9,47 km²		TOTAL : 9,63 km²	

L'analyse des évolutions des surfaces est à mener avec précaution, principalement pour les zones N et A. En effet, le POS présente une numérisation de qualité moyenne (superposition de zones, absence de zonage sur certaines limites communales), ce qui explique la différence de superficie totale des zones.

7. AUTRES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme, et qui se traduisent par des règles spécifiques. Ces inscriptions graphiques sont récapitulées ci-dessous.

➔ Les marges de recul le long des routes départementales

Le règlement de la voirie départementale propose une hiérarchisation des routes départementales. Le Conseil Général a adopté en 2012 un nouveau règlement de voirie et une nouvelle classification des routes départementales qui concernent notamment les accès et les marges de recul. Concernant Chasné sur Illet, les marges de recul applicables en dehors des parties urbanisées sont définies dans le tableau ci-après.

Routes départementales	Classification	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitation	Autres usages
RD 25	4ème catégorie	25 m	25 m
RD 97	4ème catégorie	25 m	25 m
RD 106	3ème catégorie	50 m	25 m
RD 528	4ème catégorie	25 m	25 m

➔ Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont positionnés sur le plan de zonage et identifiés par un numéro. La liste ci-après est inscrite au document graphique.

N° de référence au plan	Nature	Surface ou emprise	Bénéficiaire
1	Rectification de la RD 97. Virage à la sortie nord du bourg	13 m	Département
2	Création d'un équipement public à vocation sportive et culturelle	9 580m2	Commune
3	Accès zone AUc (Tranche 2 ZAC du Champ des Buttes) / 1	7 m	Commune
4	Accès zone AUc (Tranche 2 ZAC du Champ des Buttes) / 2	7 m	Commune
5	Accès zone AUs (Le Val)	7 m	Commune
6	Aménagement d'un chemin piétonnier le long de la Choinette	5 m	Commune
7	Aménagement d'un chemin piétonnier entre la rue du Grand Clos et la rue de l'École / 1	5 m	Commune
8	Aménagement d'un chemin piétonnier entre la rue du Grand Clos et la rue de l'École / 2	5 m	Commune
9	Aménagement d'un chemin piétonnier et paysager à l'ouest de la zone AUs du Placis Rocher-Grand Clos	5 m	Commune
10	Accès piéton et cycle zone AUc (Porte Pilet)	5 m	Commune

Sur la commune, ils sont notamment destinés à des aménagements de voirie en vue d'une amélioration de la sécurité et de la gestion de la circulation routière et des circulations douces.

Par ailleurs, un emplacement réservé est indiqué sur la parcelle B 430 sur le secteur du Placis Rocher. La commune est déjà propriétaire de la parcelle B 431 située au nord de cette dernière. La collectivité envisage à long terme la création d'un équipement public à vocation sportive et culturelle sur ces parcelles.

Les emplacements réservés permettent de mettre en œuvre les objectifs suivants du PADD :

- ➔ Développer et sécuriser le réseau de liaisons douces.
- ➔ Adapter le réseau de voiries aux objectifs de développement urbain.
- ➔ Maintenir et conforter les équipements et les services, en adéquation avec la structure démographique de la commune afin de façonner des liens de convivialité.

➔ **Les espaces boisés classés**

La protection des grands sites naturels et de leur biodiversité est un objectif affiché par le PADD.

Le PLU reprend l'espace boisé classé du bois de la Roualle inscrit au POS. Ce dernier fait également l'objet d'une protection stricte au sein d'un zonage Np. Cet EBC est protégé par les dispositions spéciales visées aux articles L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Un EBC du POS a été retiré. Il correspondait à un verger dont la protection n'est plus justifiée. La révision a également permis d'allonger le linéaire de haies protégé.

➔ **Les linéaires végétalisés et à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme**

Afin de répondre à l'objectif du PADD de structurer un réseau de trame verte et bleue, il est nécessaire de s'appuyer sur des linéaires continus de végétation qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité.

Conformément aux orientations du SDAGE Loire Bretagne et aux enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques, le règlement graphique du PLU intègre au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme l'inventaire des haies.

➔ **Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme**

Le PLU identifie des éléments de patrimoine pouvant changer de destination au sein de la zone agricole. Ces éléments ne figuraient pas dans le POS.

Le changement de destination est permis à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles. Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial doivent respecter des critères de préservation et de mise en valeur du bâtiment (Article 2.2.1).

Au total, 27 bâtiments figurent au règlement graphique.

Cette règle permet de mettre en œuvre les objectifs suivants du PADD :

- ➔ Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire
- ➔ Valoriser le patrimoine bâti

➔ **Les lignes de recul pour l'implantation du bâti**

En zone UA, une ligne de recul a été inscrite sur le document graphique le long de la RD 106 et de la Rue de l'école. Cette disposition vise à renforcer le caractère urbain de ces deux rues. Les constructions nouvelles (y compris les annexes) devront respecter la ligne de recul pour tous leurs niveaux.

Cette règle permet de mettre en œuvre les objectifs suivants du PADD :

➔ Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains

➔ **Les zones soumises au risque inondation**

Le PLU identifie les zones soumises au risque d'inondation. Les dispositions générales du règlement écrit y associent les règles de constructibilité et d'aménagement envisageables conformément aux dispositions du Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne.

Cette règle permet de mettre en œuvre les objectifs suivants du PADD :

➔ Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances

COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. L'OAP « RD 106 »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Renforcer le lien entre les tranches 1 et 2 de la ZAC du Champ des Buttes, notamment en aménageant 3 liaisons piétonnes	Article 3.1.2	L'OAP précise par des parcours identifiés
Sécuriser la voirie de la RD 106 : Cheminements doux vers les équipements et services, entrées privatives dans les logements	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise par une identification de la voirie concernée
Respecter un principe d'alignement des bâtis par rapport à la voirie afin de renforcer le caractère urbain de la rue	Article UA 2.1.1.1	L'OAP précise par un alignement identifié
Maintenir un stationnement à proximité de l'entrée ouest de la tranche 2 de la ZAC du champ des Buttes de taille équivalente à celui existant	Article UA 2.4	L'OAP précise les modalités de maintien dans l'intitulé de l'objectif
Maintenir les arbres existants	Articles 2.3.2 et 2.3.3	L'OAP précise en identifiant les arbres à préserver
Mettre en valeur un bâtiment d'intérêt patrimonial	Article 1.2	L'OAP précise en identifiant le bâtiment
Mettre en valeur le front bâti continu situé au sud de la RD 106	-	L'OAP précise en identifiant les bâtiments
Qualifier l'entrée de ville	-	L'OAP précise la qualification de l'entrée de ville dans l'intitulé de l'objectif
Favoriser la perméabilité des futurs aménagements et adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux	Articles 2.3.2 et 3.2.3	L'OAP règlemente via l'intitulé de l'objectif

2. L'OAP « RUE DE L'ÉCOLE »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Mettre en valeur la vallée de la Choinette par des fonds de parcelles qualitatifs	Articles 2.3.2, 2.3.3, 2.3.5 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les arbres à préserver, les cheminements doux à créer et un plan d'eau à mettre en valeur
Renforcer le lien entre le bourg et le secteur du Placis Rocher, notamment par la réalisation de deux accès piétons entre la rue de l'école et le nouveau lotissement	Article 3.1.2	L'OAP précise en fixant les principes de cheminements doux
Réaliser un accès piéton vers le chemin de la Justais et vers le chemin piéton situé au sud du secteur	Article 3.1.2	L'OAP précise les principes d'accès dans l'intitulé de l'objectif
Réaliser des accès routiers	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise le principe d'accès dans l'intitulé de l'objectif
Respecter un principe d'alignement des bâtis par rapport à la voirie afin de renforcer le caractère urbain de la rue	Article 2.1.1.1	L'OAP précise par un alignement identifié
Maintenir l'ensemble des haies existantes	Articles 2.3.2 et 2.3.3	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver
Réaliser des percées visuelles entre la rue de l'école et la vallée de la Choinette	-	L'OAP précise en identifiant les percées visuelles à réaliser
Imposer la perméabilité des futurs aménagements pour limiter l'afflux d'eau et favoriser le bon fonctionnement hydrologique de la vallée de la Choinette et adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux	Articles 2.3.2 et 3.2.3	L'OAP règlemente via l'intitulé de l'objectif

3. L'OAP « LA PORTE PILET »

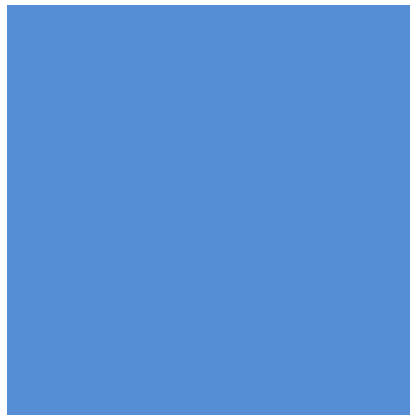
OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Créer un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle, en programmant des parcelles de taille variée	Zonage en AUc	L'OAP règlemente en définissant une programmation d'environ 48 logements et un pourcentage de logements sociaux tendant vers 20%
Renforcer les liaisons inter-îlot, notamment en développant les liaisons douces	Article 3.1.2	L'OAP précise en identifiant des principes d'accès assurant un quartier connecté au tissu urbain limitrophe
Préserver l'ensemble des haies bocagères existantes qui marquent la limite entre espace urbain et rural	Articles 2.3.2 et 2.3.3	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver
Optimiser les espaces techniques liées aux opérations d'aménagement		L'OAP règlemente en délimitant un secteur à dominante non bâtie prioritairement destiné à la gestion de l'eau, à un aménagement paysager, etc.
Créer des accès routiers au nord et au sud	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les principes d'accès routier à créer
Créer un lien au nord et au sud avec le lotissement de la Porte Pilet (espace public ouvert, liaisons douces)	Article 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les percées visuelles à préserver et les principes de cheminements doux
Sécuriser la traversée de la RD 97 et créer un lien fort entre le sud du secteur et la nouvelle zone de loisirs de la mairie	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant l'entrée de ville à qualifier et sécuriser
Créer des percées visuelles, d'une part entre la ZAC du Champ des Buttes et le nord du lotissement et d'autre part entre le sud du lotissement et la mairie	-	L'OAP précise en identifiant les percées visuelles à préserver
Favoriser la perméabilité des futurs aménagements et adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux	Articles 2.3.2 et 3.2.3	L'OAP règlemente via l'intitulé de l'objectif

4. L'OAP « LE PLACIS ROCHER-GRAND CLOS »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Créer un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle, en programmant des parcelles de taille variée	Zonage en AUs	L'OAP règlemente en définissant une programmation d'environ 30 logements et un pourcentage de logements sociaux tendant vers 20%
Conforter le secteur d'équipements sportifs du Placis Rocher	Zonage en AUs	L'OAP précise en identifiant des accès assurant un quartier connecté au complexe sportif
Mettre en valeur la vallée de la Choinette par des fonds de parcelles qualitatifs	Articles 2.3.2, 2.3.3, 2.3.5 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les arbres à préserver, les cheminements doux à créer, les percées visuelles à préserver et un cheminement paysager à créer
Renforcer le lien entre le bourg et le secteur du Placis Rocher, notamment par la réalisation de deux accès piétons entre le nouveau quartier et la rue de l'école	Article 3.1.2	L'OAP précise en fixant les principes de cheminements doux
Créer un cheminement paysager entre le nouveau lotissement et la vallée de la Choinette du nord au sud afin de créer une frange urbaine qualitative	-	L'OAP précise en identifiant le cheminement paysager à créer
Maintenir les arbres existants	Articles 2.3.2 et 2.3.3	L'OAP précise en identifiant les arbres à préserver
Imposer la perméabilité des futurs aménagements pour limiter l'afflux d'eau et favoriser le bon fonctionnement hydrologique de la vallée de la Choinette et adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux	Articles 2.3.2 et 3.2.3	L'OAP règlemente via l'intitulé de l'objectif

5. L'OAP « LE VAL »

OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Créer un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle, en programmant des parcelles de taille variée	Zonage en AUs	L'OAP règlemente en définissant une programmation d'environ 22 logements et un pourcentage de logements sociaux tendant vers 20%
Créer un accès routier par l'Allée du Val et/ou sur la RD 106	Articles 3.1.1 et 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les principes d'accès routier à créer
Renforcer les liaisons inter-îlot, notamment en réalisant un chemin d'accès vers l'Allée du Vallon	Article 3.1.2	L'OAP précise en identifiant les accès assurant un quartier connecté aux îlots voisins
Favoriser l'aménagement qualitatif de l'entrée de ville. Frange urbaine à constituer par la préservation des haies existantes et la plantation de nouvelles haies pour compléter le linéaire	Articles 2.3.2 et 2.3.3	L'OAP précise en identifiant les haies à préserver, conforter ou créer et l'entrée de ville à qualifier et sécuriser
Favoriser la perméabilité des futurs aménagements et adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux	Articles 2.3.2 et 3.2.3	L'OAP règlemente via l'intitulé de l'objectif



EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

**INCIDENCES NOTABLES DU DOCUMENT SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES
POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER / 86
ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000 / 107**

INCIDENCES NOTABLES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER

Le PLU, à travers le Projet d'aménagement et de développement durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus. Elles confortent ou modifient l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations.

Le PLU de Chasné sur Illet, par un parti d'aménagement équilibré, affiche la volonté de préserver un environnement et un cadre de vie de qualité. Cette volonté se traduit dans différents domaines qui concourent à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement, tant dans ses dimensions urbaines (nuisances, déplacements...) que naturelles (paysages, qualité de l'eau, risques d'inondations, espaces de loisirs...).

Conformément à l'article L. 104-4 du Code de l'urbanisme, ce chapitre présente l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Il expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, notamment la zone Natura 2000 de la forêt de Rennes. Il présente également, s'il y a lieu, les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

L'analyse des incidences s'organise autour de trois principaux axes : la gestion économe et qualitative de l'espace ; le patrimoine et le cadre de vie ; la limitation des risques, des pollutions, des nuisances et la prise en compte de la santé publique.

RAPPEL DE L'ETUDE D'IMPACT DU PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « LE CHAMP DES BUTTES »

Le projet de ZAC du Champ des Buttes (tranches 1 et 2) a fait l'objet d'une étude d'impact en 2007 et d'une étude d'impact complémentaire en 2009. L'autorité environnementale a émis un avis défavorable au projet le 1^{er} février 2010 suite auquel la commune a apporté une réponse le 3 juin 2010. Le tableau ci-dessous synthétise les principaux points de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale et de la réponse apportée par la commune.

Études d'impact	Avis autorité environnementale	Réponse communale
<p>Le site d'étude est identifié comme un espace à vocation d'urbanisation dans le SCoT (approuvé en 2007) et le site n'est pas particulièrement concerné par les objectifs environnementaux du SCoT</p>	<p>Le site d'étude de la ZAC, dans sa partie nord, est concerné par les objectifs environnementaux du SCoT</p>	<p>Le projet de ZAC et son périmètre ont été portés à la connaissance des élus du Pays de Rennes dans le cadre du SCoT. Ceux-ci l'ont intégré à leur plan d'urbanisation en tenant compte du principe que la limite nord de la ZAC constituerait la limite nord de l'urbanisation.</p> <p>De plus, à proximité de la zone verte, l'urbanisation sera de type lot libre avec fond de jardin. Les haies éventuelles seront constituées d'essences locales, permettant la vie des espèces animales vivant sur la zone</p>
<p>Création d'une quinzaine de logements à l'hectare soit environ 154 logements</p>	<p>Entre les phases de création et de réalisation, le projet est passé de 180/200 logements à 154 logements. La densité est désormais d'environ 15 logements par hectare et non plus de 20 logements par hectare comme initialement prévu</p>	<p>La zone à aménager a une superficie d'environ 9,3 hectares.</p> <p>Sont inclus dans le périmètre à aménager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'école actuelle, la garderie et la bibliothèque - Une réserve foncière à destination de l'école - La place du village - Les parkings du centre et du lotissement du Vert Village - Des espaces verts publics <p>La surface restant à l'urbanisation est estimée à 7,3 ha pour 154 logements prévus. La densité d'urbanisation sera donc de 21 logements à l'hectare, ce qui se rapproche des requis de Rennes Métropole en 2^{ème} couronne</p>

<p>Diversité de typologie de logements afin de créer de la mixité sociale</p> <p>Lots libres : 34%</p> <p>Maisons en bande : 14%</p> <p>Logements « intermédiaires » : 14%</p> <p>Logements collectifs : 38%</p>	<p>La vingtaine de lots libres dans la partie sud de la ZAC ne répond pas aux enjeux affichés dans le SCoT</p>	<p>Le centre bourg du village sera centré sur l'église et son pourtour, avec la mise en œuvre d'une place, de commerces et de logements collectifs autour de cette place. Un espace d'échange sera développé, notamment en direction de l'école. La zone sud n'a pas, dans l'esprit de la ZAC de vocation à faire partie du centre bourg et permet une moindre densité d'urbanisation</p>
<p>Inventaire faune-flore non exhaustif réalisé en automne 2006</p>	<p>L'inventaire faune-flore a été réalisé dans une période peu propice. Une investigation complémentaire doit être effectuée au printemps</p>	<p>Les enjeux environnementaux cités dans l'avis seront intégralement pris en compte, d'une part avec un nouvel inventaire faune-flore qui sera réalisé en période propice, d'autre part des préconisations seront élaborées par le conseil municipal quant à la gestion de l'eau et de l'énergie, et intégrées au cahier de prescriptions architecturales et environnementales de la ZAC</p>
<p>Gestion des eaux pluviales par un réseau de noues paysagères et de bassins de rétention</p>	<p>Les dispositions prises en matière de gestion des eaux pluviales peuvent être complétées</p>	
<p>-</p>	<p>La capacité des futurs bâtiments à répondre aux objectifs de basse consommation ainsi que la faisabilité d'utiliser sur la zone des énergies renouvelables et de créer un réseau de chaleur ne sont pas étudiés</p>	
<p>Étude spécifique réalisée en octobre 2007 sur l'ensemble du tronçon de la RD 106</p>	<p>Les conclusions ainsi que les orientations prises par la commune suite à l'étude devraient apparaître dans l'étude d'impact</p>	<p>L'aménagement et la mise en sécurité de la RD 106 a fait l'objet d'un contrat d'objectif. Nous avons intégré l'impact de l'arrivée de la ZAC à cette étude. Le résultat de cette étude vous est transmis en pièce jointe. Nous sommes à l'heure actuelle en phase de validation du plan d'aménagement global de cette départementale</p>

1. LA GESTION ÉCONOME ET QUALITATIVE DE L'ESPACE

LES SOLS

Les sols sont une richesse et une ressource, tant pour leur productivité biologique et économique qu'en tant qu'espace susceptible d'être valorisé de différentes manières. Le PADD contient des orientations ayant des incidences sur les sols, et principalement :

- ➔ La volonté d'économie de l'espace par l'urbanisation, dans le but de préserver les terres agricoles, les espaces naturels et forestiers.
- ➔ L'objectif de « *Protéger l'environnement et valoriser le milieu rural, sources de richesses pour la commune* ».
- ➔ L'objectif de « *Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique* ».

Les incidences

La volonté de contenir autant que possible l'urbanisation dans les limites des enveloppes urbaines (à hauteur de 24% des nouvelles constructions d'habitation envisagées dans le PADD) et le frein mis à l'urbanisation diffuse dans le milieu rural constituent les mesures les plus fortes en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la structure bocagère, qui ne peuvent qu'avoir des incidences positives sur la protection des sols. À titre d'exemple, le bocage permet de filtrer les eaux de pluies, de lutter contre les ruissellements et de conserver les sols par son rôle anti-érosif.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Au total, le PLU prévoit, outre la densification par le comblement des dents creuses et par divisions parcellaires, une consommation d'environ 8 hectares de terres agricoles.

Cette « artificialisation » signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés, seront soustraits à l'agriculture. La valeur agronomique des futures zones à urbaniser a été étudiée. La valeur agronomique calculée sur la base du revenu cadastral est de 61,44 €/hectare pour le secteur de la Porte Pilet. Les terres agricoles de ce secteur sont donc de bonne qualité. Toutefois, la logique de recentrer l'urbanisation sur le bourg et notamment à proximité du site de la Porte Pilet a prédominé dans le choix qui a été retenu. La Porte Pilet a récemment fait l'objet d'un important investissement (espace vert et de loisir) qui pourra être utilisé par les nouveaux résidents de ce secteur. Les autres secteurs à urbaniser présentent une valeur agronomique moindre.

L'aménagement de ces terrains peut également en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée. Le projet prévoit en effet une réduction de la consommation foncière liée à l'habitat d'environ 10 % par rapport à la période récente (2008-2014), tout en construisant légèrement plus de logements. À noter que le projet de développement de la commune depuis une dizaine d'année au travers de la ZAC du Champ des Buttes est très volontariste en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles.

Le projet de la ZAC couvre une superficie de 9,15 hectares pour la construction de 139 logements. Toutefois, ce secteur inclut l'école actuelle, la garderie et la bibliothèque, une réserve foncière à

destination de l'école, une maison intercommunale, un espace public, un jardin collectif et des stationnements dont l'usage dépasse les besoins de l'opération.

Les principes de calcul de la densité du SCoT sont les suivants (page 42 du DOO) : la densité est calculée sur la base de périmètre de l'opération duquel sont déduits :

- les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

Par conséquent, en excluant ces équipements, la surface devant être considérée pour le calcul de densité est d'environ 7,5 hectares et non 9,15 hectares. La densité de la ZAC est donc d'environ 18,5 logements à l'hectare ce qui tend vers l'objectif du SCoT approuvé en 2015.

Pour les autres secteurs AUc ou AUs (la Porte Pilet, le Val et le Placis-Rocher-Grand Clos), la densité varie entre 19,5 et 20,5 logements par hectare, ce qui répond entièrement aux objectifs du SCoT.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- ➔ Arrêt de l'urbanisation éparse, notamment dans le milieu rural (6,93 hectares de zones urbanisables du POS sont reclassés en zones non constructibles).
- ➔ Identification d'un gisement en densification du tissu urbain existant (0,87 hectare dans le bourg et le secteur du Placis Rocher, 0,89 hectare dans le secteur du Champ Thébault et 0,27 hectare dans les hameaux de la Barbotais-le Placis Moulin et de la Chesnaie aux Butteaux).
- ➔ Réduction des zones « à urbaniser » : 8,69 hectares dans le PLU, contre 13,36 hectares dans le POS.
- ➔ Restitution de terres antérieurement classées en zone à urbaniser à une vocation agro-naturelle pour limiter l'impact sur l'activité agricole. Il s'agit principalement de la zone 2NA de 6,93 hectares située au nord-est du bourg. L'impact aurait été plus important par rapport aux zones d'urbanisation futures retenues car le secteur est cultivé par un même exploitant agricole, ce qui aurait eu pour conséquence de fragiliser son activité compte tenu de la surface cultivée relativement importante.

Le PLU apporte donc des garanties de pérennité aux activités agricoles sur le territoire comme précisé dans le chapitre « Choix retenus pour établir dans le PADD ».

Mesure de réduction des incidences

- ➔ Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé et d'une programmation dans le temps des secteurs d'urbanisation.
- ➔ Chaque secteur d'extension impacte un exploitant agricole différent. Ceci conjugué à la surface relativement limitée des secteurs (maximum 2,95 hectares) limite l'impact sur l'activité agricole et notamment sur une exploitation agricole en particulier.

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique est une composante majeure de l'environnement de Chasné sur Illet. L'eau est un élément structurant et le paysage qui en découle est très riche en diversité.

Le Projet d'aménagement et de développement durables précise que la mise en valeur du réseau des continuités vertes et bleues constitue un des piliers du projet communal. Cette trame verte et bleue intègre dans sa construction les zones humides et les cours d'eau. Par ailleurs, le PADD affiche clairement la volonté de « *Préserver les corridors écologiques et les zones tampons* ».

Incidences

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2016 par le bureau d'études Aquascop sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Ille et de l'Illet. Le PLU les indique dans le document graphique et prévoit d'en faire des éléments valorisant de l'aménagement.

Excepté les zones évoquées ci-après, l'ensemble des zones humides recensées, soit environ 117 hectares représentant 12 % du territoire, fait l'objet dans le document graphique d'une trame spécifique. La loi sur l'eau assure leur protection et interdit tous travaux conduisant à leur destruction (remblaiement, affouillement, déblais, assèchement, etc.). De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides, notamment par rapport au POS, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son inclusion préférentielle dans la zone N (y compris les abords immédiats des cours d'eau). À noter que l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU se situe en dehors de l'emprise d'un cours d'eau.

La densification du tissu urbain et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs peut entraîner l'imperméabilisation des sols et avoir pour conséquence d'augmenter le ruissèlement et les problématiques de gestion des eaux pluviales.

L'inventaire des zones humides a permis d'identifier une zone humide d'une superficie d'environ 1 600 m² sur le site appelé « Le Val », une zone humide d'une superficie d'environ 500 m² sur le site appelé « La Porte Pilet » et une autre zone humide d'une superficie d'environ 600 m² sur le secteur de la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes. Ces trois zones humides sont les seules incluses dans une zone à urbaniser. Les travaux d'aménagement de ces zones sont ainsi susceptibles d'impacter physiquement les zones humides. Le projet devra être ajusté afin d'intégrer dans sa conception la préservation de ces zones humides et le traitement adéquat des zones d'interface.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- ➔ Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire et protection via l'inscription de la grande majorité de ces espaces en tant qu'espace naturel (N) dans le plan de zonage. Affichage des zones humides dans les orientations d'aménagement et de programmation afin de les prendre en compte lors de la mise en place de projets d'aménagement.
- ➔ La municipalité a écarté la possibilité de construire à l'ouest du lotissement « Le Vallon » et à l'est du lotissement « La Porte Pilet » pour éviter d'impacter les zones humides présentes.
- ➔ La zone humide présente sur la partie ouest de l'unité foncière (parcelle n°247) de la zone AUs du Val a été exclue de la zone constructible.

- ➔ La politique de gestion des eaux pluviales traduite dans le règlement du PLU implique la mise en œuvre de dispositifs destinés à gérer les eaux pluviales et interdit les rejets des eaux usées et des effluents non traités pouvant impacter les zones humides et le lit des cours d'eau situés en aval des projets.

Mesure de compensation des incidences

- ➔ Afin de compenser l'imperméabilisation des sols, le PLU intègre dans ses orientations d'aménagement et de programmation des préconisations pour la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans les nouveaux programmes d'habitation.
- ➔ Les articles 2.3 et 2.4 du règlement écrit, favorisent en premier lieu des aménagements favorisant l'infiltration des eaux sur les espaces non-bâties et les aires de stationnement à l'air libre.

LES MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le PADD exprime la volonté de « Protéger l'environnement et valoriser le milieu rural, sources de richesses pour la commune ». L'ensemble du document met l'accent, d'une part, sur la nécessité de protéger les réservoirs de biodiversité et, d'autre part, sur l'utilité de préserver les continuités naturelles.

L'un des objectifs du projet est de rendre la présence de la nature plus lisible dans le paysage urbain et d'en faire un levier pour le développement.

NB : l'incidence du PLU sur le site Natura 2000 du complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève fait spécifiquement l'objet d'un chapitre suivant.

Incidences

Le PLU protège, par des zones destinées à la protection stricte des sites, l'ensemble des espaces qui englobent les ZNIEFF de types 1 et 2 et le site Natura 2000 présents en lisière de la forêt de Rennes et les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE).

Les boisements les plus significatifs sont également protégés. Le bois de la Roualle d'une superficie d'environ 2 hectares, constitue un Milieu Naturel d'Intérêt Écologique (MNIE). Protégé par un espace boisé classé dans le POS, il fait désormais l'objet d'une protection par un zonage Np. Par ailleurs, le maillage bocager et les zones humides représentent pour la commune un intérêt essentiel d'un point de vue écologique. L'ensemble des linéaires bocagers repéré lors de l'inventaire du bocage a été protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides ont, quant à elles fait l'objet d'une trame dans le document graphique.

Certains des éléments présentés dans les paragraphes précédents permettent également d'envisager des incidences positives sur les milieux naturels. Il s'agit notamment de ceux portant sur la protection du réseau hydrographique et du milieu agricole qui sont indispensables à la préservation d'un écosystème riche ; ainsi que ceux relatifs à la limitation de la consommation des espaces.

La « trame verte et bleue » identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et par le SCoT du Pays de Rennes (grands ensembles naturels (GEN)) a été intégrée et précisée par le PLU sous la forme de continuités relevant le plus souvent d'un zonage de type N (zone naturelle) ou localement de type A (zone agricole) afin de respecter la cohérence des corridors écologiques et sans faire obstacle à l'activité agricole. L'application de la trame verte et bleue du SCoT du Pays de Rennes au niveau communal diminue la superficie des espaces naturels protégés sur le territoire par rapport au POS (-75,9 hectares). Cela s'explique principalement par le souhait d'extraire l'ensemble des constructions

existantes (hormis les abris) de la zone naturelle afin de simplifier l'application règlementaire de PLU et de favoriser l'équité entre l'ensemble des habitants.

Par la protection des milieux écologiquement riches (MNIE, ZNIEFF), le PLU protège la faune et la flore qui les constituent. Concernant les espaces protégés strictement (MNIE), leur superficie est globalement stable (-2,5 hectares). Cette évolution mineure s'explique par la mise à jour de l'inventaire des MNIE réalisée par le Pays de Rennes en 2016.

La protection de la trame verte et bleue (zones humides, maillage bocager, cours d'eau) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité (MNIE, ZNIEFF) favorisera la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien voire développement.

L'ensemble des linéaires repérés sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement précise que les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. En cas d'arrachage ou de destruction, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec la « commission bocage ». Il est précisé que ce choix résulte de deux réunions de concertation réalisées avec la profession agricole, le Syndicat mixte du bassin versant de l'Ille et Illet et l'association CHEN, les 28 avril et 11 mai 2016 dans le cadre de l'inventaire du bocage. Ce choix a été retenu afin de favoriser une équité de gestion des linéaires bocager sur l'ensemble du territoire et une négociation au « cas par cas » avec la « commission bocage ». Il conviendra d'être particulièrement vigilant face au risque de détérioration de ces éléments.

Le PLU prévoit la densification du tissu urbain existant. Le potentiel de densification existant réside essentiellement dans les jardins privés. La richesse biologique de ces milieux étant relativement faible, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces végétales et/ou animales d'intérêt.

En outre, le règlement indique clairement que la végétation devra être adaptée au milieu. Enfin, les orientations d'aménagement et de programmation visent à préserver la végétation en place et à renforcer la structure végétale dans les opérations d'ensemble.

Le dérangement de la faune résultera principalement de la destruction physique des milieux naturels et agricoles par l'artificialisation des sols engendrée par les projets urbains et par la fréquentation après la réalisation des projets.

Un espace boisé classé d'environ 7000 m² inscrit dans le POS a été retiré. Cet EBC protégeait un verger situé au lieu-dit « Les Petits Champs ». Ce verger, ne correspondant pas aujourd'hui à un espace boisé, il est désormais classé en zone agricole.

Dans un souci de compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes, le plan de zonage du PLU respecte et précise les espaces naturels définis dans la carte du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) en les intégrant en zone naturelle (N). Il s'agit des grandes liaisons naturelles à conforter. Ces zones jouent un rôle de tampon avec les grands ensembles naturels répertoriés dans l'état initial de l'environnement du SCoT.

Concernant les périmètres représentés sur les schémas des OAP ci-dessous, l'étude n'a pas cherché à « traduire » les périmètres délimités dans le cadre du SCoT. Les données SIG ont été reprises en l'état afin de vérifier l'exclusion de tout secteur d'artificialisation des grands ensembles naturels inventoriés dans le cadre du SCoT. Alors que ces derniers ont fait l'objet d'études de terrain précises et de rapports

détaillés, la limite des fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter du SCoT a été établie à une échelle géographique importante dans l'objectif de créer des espaces tampons pour les grands ensembles naturels. Contrairement à ces derniers, ce périmètre ne correspond donc pas nécessairement à un secteur particulièrement riche d'un point de vue environnemental.

Une surface d'environ 6 900 m² du secteur de développement de la rue de l'école ainsi qu'une bande de 6 300 m² de la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes sont comprises dans l'espace « Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter » répertorié dans la carte du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Rennes (voir plans ci-dessous).

Sur le schéma représentant le périmètre de l'OAP de la rue de l'école ci-dessous, le périmètre « Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter » couvre sur la partie sud de l'OAP des fonds de jardin sans valeur écologique particulière alors que le périmètre s'arrête au nord de l'OAP et ne couvre pas le fond de vallée à ce niveau.

Par ailleurs, l'espace de protection définit dans le SCoT à l'échelle du Pays de Rennes est affiné par l'inventaire des zones humides réalisé sur la commune qui précise le zonage du fond de vallée de la Choinette. Le secteur de développement urbain ainsi défini ne se positionne donc pas sur le fond de vallée.

De plus, le périmètre du secteur de la rue de l'école respecte la limite du Grand ensemble naturel « Vallées de l'Illet et de ses affluents » (en hachuré vert sur le plan ci-dessous). Par ailleurs, l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur prend en compte cet espace naturel en imposant la mise en valeur de la vallée par l'aménagement de fonds de parcelles qualitatifs et en imposant la perméabilité des futurs aménagements. L'optimisation du foncier sur ces franges urbaines permet également de réduire la consommation des terres agricoles.

Concernant la tranche 2 de la ZAC, cette limite passe au milieu d'un champ agricole labouré qui ne présente pas non plus de valeur écologique significative. Sur ce secteur, l'enjeu réside donc plus dans l'intégration paysagère et la bonne gestion des eaux pluviales du projet vis-à-vis de la vallée de l'Illet située en contre-bas.

À noter que la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes a déjà fait l'objet d'une étude d'impact environnemental et qu'elle fera l'objet d'un aménagement pluvial et paysager spécifique. Texte issu de la page 11 du dossier de réalisation :

La trame bleue : Les eaux de ruissellement comme composantes du projet paysager

La gestion des eaux pluviales se fait en grande partie de façon aérienne pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales de la ZAC et se rapprocher le plus possible du fonctionnement hydraulique actuel.

Des espaces verts judicieusement implantés par rapport à la topographie assureront une fonction hydraulique de collecte, de rétention ou d'infiltration.

Plusieurs noues drainantes (très évasées et peu profondes), des fossés enherbés, et un bassin à sec participent à cette stratégie. Intégrés au paysage, ils apportent de l'agrément aux espaces publics et accompagneront le parcours du piéton.

Ce concept d'éco-gestion des eaux pluviales passe aussi par une limitation maximale des surfaces imperméabilisées, ou du moins par leur drainage, tant au niveau des voiries que des parkings (utilisation de chaussées réservoirs).

La limitation du ruissellement est aussi recherchée dans l'aménagement des parcelles privées. Le zéro rejet à la parcelle est souhaité.

La partie Nord (secteur 2) est bordée d'une noue de collecte qui dirige les eaux vers un bassin à sec situé en pointe nord-ouest. Cet ouvrage paysager sera en eau pendant les périodes pluvieuses. Par temps sec, il dégagera une importante surface verte appropriable par les promeneurs.





▾ **Le périmètre de l'OAP de la rue de l'école**

- ▧ Grand ensemble naturel « Vallées de l'Illet et de ses affluents » du SCoT
- ▧ Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter du SCoT
- ▧ Zones humides

► **Le périmètre de la zone « à urbaniser » de la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes**



-  Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter du SCoT
-  Zones humides

► **Le plan de composition de la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes**

Source : Mairie de Chasné sur Illet



Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- ➔ Protection très stricte (zones Np) des noyaux de biodiversité dont le boisement le plus significatif de la commune (La Roualle).
- ➔ Volonté de ne pas construire à l'est du lotissement de la Porte Pilet pour éviter d'impacter le grand ensemble naturel « Vallées de l'Illet et de ses affluents » qui est inscrit en espace naturel (N) dans le plan de zonage.
- ➔ Respect des limites du Grand ensemble naturel « Vallées de l'Illet et de ses affluents » au niveau du secteur du Placis Rocher et de la rue de l'école.

Mesures de réduction des incidences

- ➔ Protection des haies au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme et dans le cadre des Orientations d'aménagement et de programmation.
- ➔ Affichage de la trame des zones humides dans le document graphique et intégration de la grande majorité de ces espaces en zone naturelle.
- ➔ Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des contacts et interfaces entre les espaces naturels ou agricoles et les zones de projet urbain.

Mesures de compensation des incidences

- ➔ Replantation de haies bocagères en cas d'arrachage ou destruction en accord avec la commission bocage.

LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le paysage est un thème central du PADD. Il entretient des rapports étroits avec l'identité et l'attractivité de la commune. Il s'agit à la fois de conserver en l'état des paysages appréciés, de permettre l'évolution des paysages qui sont par nature en transformation permanente, et de produire de nouveaux paysages de qualité, en particulier dans le cadre de projets d'aménagement.

Le paysage fait l'objet d'orientations spécifiques (« Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire », « Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains ») ou de dispositions relevant de l'économie générale du plan local d'urbanisme mais à fortes incidences paysagères, comme les objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles, de densification des enveloppes urbaines ou de préservation de la trame verte et bleue.

Incidences

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, d'ores et déjà présentées à travers l'analyse des thématiques précédentes, telles que la protection des boisements significatifs et de l'ensemble du linéaire bocager, la protection des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation sur le bourg...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages naturelles et urbains sont également prises dans le règlement (mesures relatives aux clôtures, au traitement paysager des espaces non-bâti, mais aussi aux éléments du patrimoine bâti) et dans les OAP.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) sont étrangers au plan local

d'urbanisme. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné a le droit d'être visible.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

La municipalité a fait le choix d'écarter de possibles zones à urbaniser dans l'objectif de limiter l'impact sur le paysage. La zone 2NA de 6,93 hectares, située au nord-est du bourg a ainsi été classée en zone agricole non constructible. Ce secteur étant située à proximité immédiate de l'ensemble paysager de la vallée de l'Illet, son urbanisation aurait eu un impact paysager important. Ces terres appartiennent de plus à un jeune exploitant agricole. Leur classement en zone A permet ainsi de pérenniser son activité sur le territoire. Par ailleurs, le secteur situé au sud de la mairie dont le paysage est très ouvert a également été maintenu en zone agricole. Sur ce secteur, ce choix visait également à préserver la mise en valeur de l'ancien manoir où se situe actuellement la mairie.

Le PLU affirme les coupures d'urbanisation, notamment le long de la RD 25 afin de stopper l'urbanisation linéaire le long de cet axe.

En ce qui concerne le patrimoine, le service régional de l'archéologie a recensé 3 zones de présomption de prescription archéologiques sur le territoire. Un site est situé dans le périmètre de la tranche 2 de la ZAC du Champ des Buttes au nord du bourg. Ce périmètre devra faire l'objet de fouilles préventives avant le début des travaux de viabilisation.

Mesures de réduction des incidences

- ➔ Protection des principaux éléments paysagers par le règlement du PLU. À titre d'exemple, les linéaires bocagers et les ensembles arborés situés à proximité du bourg et des nouvelles zones à urbaniser ont été protégés afin de favoriser le maintien de franges urbaines de qualité. Par ailleurs, le bocage de Chasné sur Illet représente un patrimoine culturel non négligeable. L'identification des habitants au territoire dépend fortement de sa présence ainsi que certaines activités pratiquées sur le territoire (randonnée, vélo, équitation, etc.).
- ➔ Dispositions réglementaires relatives à la qualité architecturale, à la production d'espaces verts, aux aires de stationnement, aux clôtures...
- ➔ Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation : espaces publics, cheminements...
- ➔ La commune ne détient pas de patrimoine bâti classé ou inscrit au titre des monuments historiques. Le hameau du Champ Thébault situé au sud du territoire est toutefois concerné par le périmètre de protection de l'Abbaye de Saint-Sulpice-La-Forêt au titre des monuments historiques classés. Seul un développement en densification du secteur est autorisé, limitant le risque de co-visibilité avec l'Abbaye.

2. LE CADRE DE VIE

LA GESTION DE L'EAU : EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau, le PADD vise à limiter les impacts du projet sur l'eau.

Eau potable

Il convient de préciser que l'évolution de la population pour atteindre 2 150 habitants en 2032, se traduira très certainement par une légère augmentation globale de la consommation d'eau, et ce malgré le caractère plus économe des nouvelles constructions (limiteur de pression, récupération des eaux pluviales, etc.).

Mesures de réduction des incidences

Afin de réduire l'impact du PLU sur la qualité de la ressource en eau potable, la mise en œuvre d'une politique de gestion des eaux pluviales et la préservation des zones humides constituent des mesures de réduction des impacts de l'urbanisation.

Concernant la protection des prises d'eau, aucune zone de captage d'eau potable n'est présente sur le territoire.

Eaux usées

D'une manière analogue à la consommation d'eau potable, le développement de l'urbanisation est synonyme d'une augmentation des volumes et des effluents à collecter et à traiter par le système d'assainissement.

La capacité épurative est assurée par deux stations d'épuration. La station située au lieu-dit « la Frèche Mitau » à proximité du point de confluence entre l'Illet et la Choinette traite les eaux usées provenant de l'ensemble du bourg, des hameaux de la Chesnaie aux Butteaux et de la Barbotais-le Placis Moulin ainsi que du bourg de la commune de Mouazé. La station d'épuration de Saint-Sulpice-la-Forêt située au nord du Champ Thébault traite les eaux usées de ce secteur ainsi que celles de la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt.

La station située au lieu-dit « la Frèche Mitau » a été mise en service en 2010 et dispose d'une capacité de 3 000 Eh (Equivalent-Habitant). Elle a été prévue pour un éventuel besoin d'agrandissement. En 2016, 760 branchements étaient raccordés à la station représentant au total 1596 EH, dont 364 branchements pour Chasné équivalent à 764 EH. En 2016, le taux de saturation de la station d'épuration était de 53,2 %.

Le projet de Chasné sur Ille vise une augmentation d'environ 600 habitants à horizon 2032 (15 ans). Excepté les changements de destination et les constructions par densification du secteur du Champ Thébault, il peut être estimé qu'environ 550 nouveaux habitants seront connectés au réseau d'assainissement collectif de la station d'épuration de « la Frèche Mitau » sur cette période.

Par ailleurs, le projet de la commune de Mouazé (non arrêté*) vise une augmentation d'environ 250 habitants à l'horizon 2032. Excepté les éventuels changements de destination, il peut être estimé qu'environ 200 nouveaux habitants seront connectés au réseau d'assainissement collectif de la station d'épuration de « la Frèche Mitau » sur cette période. Le projet de PADD non arrêté vise également l'extension de la zone d'activités des quatre chemins actuellement saturée. Ce projet n'est toutefois pas assuré car le seul secteur d'extension envisageable se situe sur la commune de Saint-Aubin-d'Aubigné.

Par conséquent, en additionnement les 1596 EH en 2016 avec les 550 et 200 nouveaux EH des communes de Chasné sur Illet et de Mouazé, la station d'épuration de « la Frèche Mittau » est suffisante pour les 15 prochaines années. Avec environ 2 350 raccordements en 2032, elle devrait atteindre à cette date un taux de saturation d'environ 80%.

** La commune de Mouazé a prescrit la révision de son POS le 18 décembre 2014 et entamée les études. Toutefois, le 1^{er} janvier 2017, la commune a rejoint la Communauté de communes du Val d'Ille Aubigné qui est compétente en matière d'urbanisme. Cette dernière a engagé l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur son territoire. Les études de révision du POS ont donc pris fin le 24 février 2017. L'objectif de croissance démographique avancé ci-dessus a été indiqué dans le projet de PADD du PLU mais sera peut-être amené à évoluer dans le cadre du PLUi.*

Concernant la station d'épuration de Saint Sulpice la Forêt, seules les habitations (une quarantaine) situées au Champ Thébault sont connectées à cette station. Aucune zone « à urbaniser » n'est prévue sur ce secteur et le potentiel de densification y est estimé à environ 10 logements. L'impact du projet de développement de Chasné sur Illet sera donc très limité sur la capacité de la station d'épuration.

La commune de Saint Sulpice la Forêt aura à justifier l'adéquation de son projet de développement avec la station d'épuration lors de la révision de son PLU.

Mesures de réduction des incidences

L'ensemble des futures constructions d'habitations des zones U, AUc, AUs et Ah pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Concernant les constructions d'habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif, notamment les habitations professionnelles d'exploitants agricoles et les changements de destination, le règlement précise que les eaux usées domestiques doivent être assainies suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Il est également précisé que l'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales sur le territoire est assurée soit par un réseau dédié aux eaux pluviales, soit par le réseau hydrographique naturel (fossé, ruisseau...). La densification du tissu urbain et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs peut entraîner l'imperméabilisation des sols et avoir pour conséquence d'augmenter le ruissèlement et les problématiques de gestion des eaux pluviales.

On retrouve la volonté d'une maîtrise élevée de la gestion des eaux pluviales dans l'article 3.2 du règlement des différentes zones du PLU, qui favorise en premier lieu les techniques de gestion des eaux à la parcelle.

Dans ces conditions, le développement de l'urbanisation envisagé viendra impacter faiblement les réseaux existants de collecte des eaux pluviales ni augmenter le débit des cours d'eau.

Mesures de réduction des incidences

Des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissèlement sont obligatoires pour tout projet. Les articles 2.3 et 2.4 du règlement écrit, ont notamment été rédigés à cet effet. Ils favorisent en premier lieu les techniques d'infiltration des eaux sur les aires de stationnement à l'air libre et précisent que l'aménagement des espaces non bâtis devra être conçu afin de limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Ils devront par ailleurs faire l'objet d'un traitement paysager.

LES DÉPLACEMENTS

Au PADD figure la volonté d'« *Améliorer les conditions de déplacements et développer les connexions en modes doux* ».

Ces ambitions s'inscrivent dans l'orientation plus transversale de développer le principe de proximité entre habitat, équipements, services et commerces. Il s'agit de promouvoir, en prenant en compte la thématique des déplacements, une cohérence d'ensemble de l'urbanisation, de l'évolution de l'espace public, de l'efficacité des liaisons inter et intra-quartiers ou encore de la gestion du stationnement.

Par ailleurs, la commune est parcourue par de nombreux chemins, dont certains sont balisés et empruntés par des randonneurs. Ces chemins sont un héritage qui participe à la qualité du cadre de vie et à la pratique d'activités de plein air à Chasné sur Illet. À ce titre, le PADD fixe comme objectif de les développer.

Incidences

La volonté d'affirmer la place prépondérante du bourg comme pôle principal d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacement. À ce titre, la grande majorité des nouvelles fonctions urbaines se fera soit au sein du bourg soit en continuité immédiate du bourg. Ces orientations devraient donc permettre de limiter les déplacements motorisés individuels. Cet objectif va dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

Le projet s'accompagne d'un développement des connexions en modes doux (piétons et vélos) entre les différents secteurs d'équipements, de services et de commerces de la commune. Des actions pour favoriser l'augmentation de la part modale des déplacements doux entre le bourg et les hameaux de la commune et avec l'extérieur (bourgs voisins, sites touristiques, etc.) sont également envisagées. L'encouragement à l'utilisation des modes de transport doux favorise les ambiances acoustiques calmes.

Par ailleurs, le projet, notamment à travers les orientations générales des OAP, promeut la hiérarchisation des voies et notamment la création de voie de desserte partagée, donc moins large et moins consommatrice d'espace.

En outre, Chasné sur Illet est actuellement desservie par la ligne 4b Rennes-Gahard du réseau Illenoo. Les futurs secteurs de constructions ainsi que les deux STECAL se trouvent à proximité d'un arrêt de cette ligne.

Malgré la ligne 4b, l'offre de transports collectifs est relativement peu développée sur la commune. Il est précisé que le positionnement de Chasné sur Illet par rapport aux principaux axes de communication rend difficile le compromis entre offre attractive et maîtrise des coûts d'exploitation. Ainsi, le développement des transports collectifs n'est pas assuré dans les années à venir. Si une réduction de l'usage de la voiture particulière s'observe, cette évolution sera principalement à mettre au compte d'une tendance générale à une réduction de l'usage de la voiture individuelle, résultant à la fois de considérations économiques et de mutations dans les modes de vie. Le PLU n'a aucun moyen réel d'influencer ces tendances.

Par ailleurs, la fréquentation importante des chemins ruraux à caractère bocager, peut entraîner une fragilisation de ces espaces.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- ➔ Mise en place d'une desserte régulière en transport collectif à l'échelle du Pays de Liffré, couplée à un service de transports « à la demande » pour les personnes à mobilité réduite.
- ➔ Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos à proximité des équipements publics en zone UL, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et inscription de nombreux emplacements réservés dans le document graphique en vue de renforcer le maillage « piétons-vélos ».
- ➔ Valorisation des chemins bordés de haies, par la protection de ces dernières.

3. LIMITATION DES RISQUES, POLLUTIONS, NUISANCES ET SANTÉ PUBLIQUE

Vis-à-vis des risques et des nuisances, le PADD se donne pour objectif de protéger les biens et les personnes et de les anticiper selon le principe de précaution.

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le territoire de Chasné sur Illet fait l'objet de risques naturels ou technologiques de faible niveau.

Toutefois, afin de prévenir tout risque de crue, notamment de l'Illet et de la Choinette, le projet se donne l'objectif d'assurer une maîtrise élevée de la gestion des eaux pluviales dans un double objectif de prévention contre les inondations et de réduction de l'impact sur les milieux récepteurs.

Les zones humides en bordure des cours d'eau constituent des zones naturelles d'expansion des crues. Aussi, le fait de préserver ces zones naturelles et d'y interdire tout développement de l'urbanisation au titre de la loi sur l'eau conduit à ne pas exposer de nouvelles habitations à ce risque.

La commune a également écarté la possibilité de maintenir la zone 2NA de 6,93 hectares au nord-est du bourg pour des raisons de sécurité. La zone est située au nord de la RD 106. La construction de ce secteur aurait potentiellement augmenté les traversées de la RD 106 considérée aujourd'hui comme problématique du point de vue de la sécurité.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- ➔ Le plan de zonage affiche les secteurs concernés par le risque inondation.
- ➔ Une attention particulière a été portée à la distance entre les nouveaux secteurs d'urbanisation du Placis Rocher-Grand Clos et de la rue de l'école et le lit de la Choinette. Ces secteurs se trouvent en effet à une distance minimale de 30 mètres du cours d'eau.
- ➔ Le règlement interdit l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement en zone UA et UB. Ce classement impose par ailleurs à toute entreprise particulièrement à risque des mesures de prévention.

Mesures de réduction des incidences

- ➔ Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrés par le développement de l'urbanisation.

➔ De même, la préservation des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.

POLLUTIONS ET NUISANCES

Sites pollués

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site particulièrement à risque du point de vue de la pollution des sols.

De fait, le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués.

Le PLU peut avoir un effet indirect sur la pollution des sols. L'un des effets négatifs de la mise en place d'une politique de gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de bassins de retenue est de créer des ouvrages de stockage à l'intérieur desquels les matières polluantes véhiculées par les eaux de ruissellement auront la faculté de décanter. Il en découle généralement dans ce type d'ouvrage de gestion des eaux pluviales, l'accumulation au fil des années de boues susceptibles d'être contaminées par les hydrocarbures et les métaux lourds.

Par conséquent, les services de la collectivité devront être particulièrement vigilants dans de telles configurations et devront ainsi imposer des bassins imperméables dans les zones techniques les plus à risque. De plus, une gestion dans les règles de l'art de ce type d'ouvrage impose un curage régulier de ces boues.

Qualité de l'air

L'analyse relative à la pollution de l'air et celle liée aux émissions de gaz à effet de serre sont traitées simultanément, sachant que ces deux domaines sont étroitement corrélés. Cette analyse est principalement liée, dans le cadre d'un PLU, aux thématiques de l'habitat, des déplacements et des énergies renouvelables.

Si aucune orientation du PADD ne traite directement ce sujet, plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densifier l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie. De plus, l'un des chapitres des dispositions générales des OAP porte sur l'orientation de l'habitation sur la parcelle. Ce chapitre promeut la conception bioclimatique. Par ailleurs, le règlement du PLU intègre dans l'article 2.2 des dispositions pour la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Par des mesures de protection du bocage, le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux.

Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes liées au secteur résidentiel.

Nuisances acoustiques

Le projet ne comporte aucun aménagement lourd (grande infrastructure routière, zone d'activités, équipements publics lourds type décharge ou station d'épuration).

En ce qui concerne les bruits potentiellement liés à des activités économiques, la municipalité ne prévoit pas la création de zone d'activités. Elle souhaite toutefois étudier la possibilité de créer un espace de travail partagé dans un des bâtiments de l'ancien manoir situé à proximité de la mairie. En outre, elle souhaite permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune, en lotissement et sur des îlots dédiés soit à proximité de la mairie soit à proximité du complexe sportif (petits hangars pour du stockage). Ces équipements légers d'activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance directe (liées aux activités) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

Concernant les équipements de loisirs, la commune souhaite permettre la réalisation d'une salle des fêtes, d'un local associatif et d'un local pour les jeunes dans un des bâtiments de l'ancien manoir situé à proximité de la mairie. Le choix de regrouper ces équipements sur un site en retrait du cœur de bourg permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances.

Le mouvement de densification du tissu urbain impulsé par le PLU peut éventuellement poser le problème de la gestion des bruits de voisinage. Il convient d'être attentif à ce risque, qui mérite d'être évalué dans les années à venir (par exemple par le biais de l'évolution des dépôts de plaintes).

Enfin, concernant le bruit généré par les axes routiers, les reports recherchés de déplacements en voiture vers les modes doux permettront d'atténuer les sources de bruit. La requalification de la RD 106 au niveau du bourg et le développement des voies partagées et des zones 30 participeront également à la pacification des quartiers urbains et du centre-bourg.

QUALITÉ DES EAUX

La qualité des eaux constitue un enjeu très important qui est rappelé à plusieurs reprises dans le PADD. Il y est notamment précisé que « *le réseau hydrographique joue un rôle majeur pour l'écosystème en général. La qualité des eaux présente des enjeux particuliers, notamment pour l'activité agricole et la santé de la population* ». En compatibilité avec les orientations du SDAGE et du SAGE, le PADD fixe plusieurs objectifs pour améliorer la qualité des eaux.

Afin de ne pas dégrader la qualité de la ressource, le PADD vise à « *Préserver, optimiser la gestion et restaurer les zones humides ; Préserver les corridors écologiques et les zones tampons* ».

Le PLU intervient ainsi à son niveau pour concourir au maintien de la qualité des eaux. La politique de préservation des zones humides traduite dans le document graphique permet ainsi de maintenir en l'état une infrastructure naturelle qui joue un rôle extrêmement important dans la dépollution des eaux.

À l'égard de la qualité des eaux douces du point de vue des teneurs en nitrates et en pesticides, il convient de rappeler que le développement de l'urbanisation induit la création d'espaces verts privés et publics dont l'entretien pourra s'accompagner d'un recours à des engrais et autres pesticides. Néanmoins, sur les parties du territoire où l'urbanisation se développera sur des terres agricoles cultivées, on peut penser que le bilan global relatif à l'utilisation des engrais et des produits phytosanitaires sera globalement positif pour l'environnement.

En revanche, il est à craindre que certaines haies disparaissent au cours du temps pour l'amélioration de l'outil de travail des agriculteurs. En effet, Chasné sur Illet dispose d'un réseau bocager dense et la surface moyenne des parcelles agricoles reste faible sur certaines parties de la commune. Ainsi, la collectivité devra être particulièrement attentive sur cette question et maintenir en place les haies les plus stratégiques vis-à-vis de la gestion des eaux.

Vis-à-vis de la pollution par les eaux pluviales, induite par le lessivage des voiries souillées (hydrocarbures, métaux lourds provenant des plaquettes de frein et des pneus, matière organiques), le PLU se donne l'objectif d'assurer une maîtrise des rejets des eaux pluviales, notamment en limitant l'imperméabilisation des surfaces et les effets induits (ruissellement, inondations, pollutions), et en promouvant les techniques qui se rapprochent le plus possible de l'hydrologie naturelle comme l'infiltration directe à la parcelle, les fossés et noues, etc.

La collectivité devra néanmoins être très vigilante à la bonne conception et à un entretien régulier de ces ouvrages, conditions indispensables à un bon traitement des eaux. On considère qu'un ouvrage bien dimensionné est en mesure de piéger 80 à 90% de la pollution véhiculée par ces eaux de ruissellement. Néanmoins, cela signifie que 10 à 20% de la pollution est rejetée dans le milieu aquatique. Dans ces conditions, le développement de l'urbanisation, bien que relativement faible, est susceptible d'augmenter légèrement les teneurs en hydrocarbures et en métaux lourds dans les eaux.

Vis-à-vis de la gestion de l'assainissement, les nouvelles zones « à urbaniser » seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Comme évoqué précédemment, la capacité épurative des deux stations d'épuration est très largement supérieure aux besoins actuels et peut donc accueillir de nouveaux raccordements.

Toujours sur la thématique de l'assainissement, le développement de l'urbanisation est en mesure d'accroître les risques de pollution accidentelle liés d'une part à la croissance du linéaire du réseau de collecte et du nombre de stations de relevage et, d'autre part, à l'augmentation des volumes d'effluents à collecter par le réseau d'assainissement (risques de saturation), notamment par temps de pluie. Ce risque de pollution accidentelle pouvant entraîner une dégradation ponctuelle de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel.

Par ailleurs, concernant l'assainissement autonome, les dysfonctionnements sont généralement observés sur les vieilles installations. L'assainissement des constructions d'habitation réalisées dans des zones non desservies par l'assainissement collectif est réalisé, aujourd'hui, par des installations de dernière génération répondant aux normes. De ce point de vue, le développement de l'urbanisation dans les zones non desservies par le réseau collectif n'est pas susceptible d'aggraver le risque de pollution par des rejets directs de fosses septiques. Concernant Chasné sur Illet, ce point vaut uniquement pour les éventuelles habitations professionnelles des exploitations agricoles et les changements de destination en zone agricole, puisque l'ensemble des secteurs destinés à recevoir des habitations sont ou seront raccordés au réseau d'assainissement collectif existant.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- ➔ Recensement et inscription des zones humides dans le document graphique du PLU.
- ➔ L'ensemble des nouveaux secteurs d'urbanisation peut ou pourra être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

SANTÉ PUBLIQUE

Le PADD ne contient pas d'orientations particulières en la matière. Il convient toutefois d'évaluer les incidences possibles du PLU dans ce domaine, qui entretient des relations avec la qualité de l'environnement.

Incidences positives

Le PLU comporte des incidences positives dans trois domaines principaux :

- ➔ La qualité de l'air : comme vu précédemment, des améliorations peuvent être attendues de l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles et protéger la végétation existante ainsi que des mesures engagées indépendamment du PLU en matière d'économies d'énergie dans l'habitat.
- ➔ La promotion des activités physiques quotidiennes : le PLU favorise de différentes manières la pratique quotidienne de la marche à pied et du vélo, ainsi que celle d'activités physiques dans la nature.
- ➔ L'atténuation des nuisances acoustiques : comme vu précédemment, des améliorations peuvent être attendues de l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000

Présentation du site

Le seul site Natura 2000 présent dans un rayon de 10 km autour de la commune de Chasné sur Illet est le site Natura 2000 FR5300025 « Complexe forestier de Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute-Sève ».

Il s'agit d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de 1730 hectares dominée par les surfaces forestières de la Forêt domaniale de Rennes. Son Document d'Objectifs (DocOb) a été validé en 2004.

Bien que situé en majeure partie sur la commune de Liffré et sur les communes de Betton, Saint-Sulpice-La-Forêt et Thorigné-Fouillard, le site Natura 2000 couvre plusieurs petites bandes du territoire communal en lisière de la forêt de Rennes. La superficie totale de ces bandes présent sur le territoire est d'environ 5000 m².

L'évaluation des incidences porte sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de la ZSC. À partir de ces données, il est possible d'évaluer les incidences du PLU sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

Analyse du zonage et du règlement

La totalité du territoire couvert par la ZSC est inclus dans la zone N. Le règlement du plan local d'urbanisme protège donc ce secteur des aménagements susceptibles de porter une atteinte directe à sa préservation.

Localisation des secteurs de projet

Aucune zone de projet (AUc ou AUs) ou constructible (U ou Ah) n'est comprise dans le site Natura 2000.

Le secteur urbanisé le plus proche se situe à plus de 1 kilomètre du point le plus proche du site Natura 2000. Il s'agit du Champ Thébault. Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et les possibilités de développement envisagées dans le PLU sont uniquement en densification. En outre, la majorité du bourg de Saint-Sulpice-la-Forêt sépare ce secteur du site Natura 2000 (voir carte ci-dessous).

Par ailleurs, le secteur de projet le plus proche se situe à plus de 1,4 kilomètre du point le plus proche du site Natura 2000. Il s'agit du secteur du Placis Rocher-Grand Clos.

Au regard des distances évoquées ci-dessus, et de la nature des interventions sur un milieu déjà urbanisé ou en continuité immédiate d'un milieu déjà urbanisé, les constructions par densification dans le secteur du Champ Thébault et les projets urbains du bourg de Chasné sur Illet ne devraient engendrer aucune destruction d'habitat et aucune perturbation sur les espèces ayant servi à la désignation du site.

- Secteurs de projet du bourg
- Secteur de densification du Champ Thébault



▾ **Les secteurs de projet du bourg, le secteur constructible du Champ Thébault et le site Natura 2000**

Source : Géoportail

CONCLUSIONS DE L'EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

Le projet assure la protection des éléments naturels qui, outre leur intérêt paysager, jouent un rôle important dans la qualité de l'eau et des sols et le maintien de la biodiversité :

- ➔ Par l'application d'un zonage adaptée à la richesse écologique des espaces (N ou Np) sur la totalité du site Natura 2000, des MNIE, ZNIEFF et GEN, le PLU garantit la protection et la préservation des habitats naturels d'intérêt et limite fortement les impacts potentiels en réglementant fortement ou interdisant toute nouvelle construction au sein de leur périmètre.
- ➔ Par la mise en place d'une identification des zones humides sur l'ensemble du territoire communal via une trame spécifique et un zonage les protégeant dans leur grande majorité.
- ➔ Par des dispositions de gestion des eaux pluviales en favorisant l'infiltration à la parcelle et les dispositifs de traitement des eaux.
- ➔ Par la protection des boisements et du bocage via un classement en zone N ou Np ou le repérage au titre de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme.

L'objectif du PLU est également de permettre l'accueil d'une population et d'activités économiques nouvelles pour répondre à la volonté de développement de la municipalité. Pour cela, la consommation d'espace s'avère inévitable. Néanmoins, comme présenté dans l'ensemble de ce document, les dispositions du PLU limitent très fortement les impacts sur l'environnement. La réflexion d'ensemble menée tout au long de la démarche permet d'assurer que le PLU n'aura aucune incidence sur le site Natura 2000 du « Complexe forestier de Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute-Sève ».



MODALITÉS D'ÉVALUATION

MODALITÉS D'ÉVALUATION

Selon l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Le présent chapitre traite des modalités d'évaluation du plan local d'urbanisme. Ce dernier devra faire l'objet d'une évaluation au bout de 6 ans pour analyser les résultats de l'application de l'ensemble du plan, notamment du point de vue de l'environnement.

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre sur son territoire, Chasné sur Illet dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : gestion des réseaux publics de transport, d'eau et d'assainissement, d'énergie, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme.

Pour procéder à ces évaluations, le choix a été fait de s'appuyer sur un jeu restreint d'indicateurs.

L'objectif est de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates.

Les indicateurs retenus sont présentés dans le tableau ci-après.

THÉMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI
Population	<p>Évolution de la population communale depuis l'approbation du PLU et les facteurs explicatifs (solde naturel et solde migratoire).</p> <p>Évolution de la taille des ménages.</p> <p>Évolution de la structure par âge de la population.</p> <p><i>Sources et références : INSEE</i></p>
Habitat	<p>Nombre de logements produits par an et comparaison avec les prévisions et objectifs du PLU.</p> <p>Typologie des logements produits dans les opérations prévues (accession, locatif, public, privé).</p> <p>Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...).</p> <p>Part des résidences secondaires dans la production de logements neufs.</p> <p>Part des logements vacants réhabilités et des changements de destination en milieu rural.</p> <p><i>Sources et références : Insee, Sit@del, services instructeurs, AUDIAR</i></p>
Foncier	<p>Suivi de l'évolution du prix du foncier.</p> <p>Suivi de la consommation foncière pour l'habitat, les activités, les équipements.</p> <p>Suivi de la densité moyenne des opérations d'ensemble.</p> <p>État de la capacité de densification répertoriée dans le PLU.</p> <p><i>Sources et références : Perval, AUDIAR, Études complémentaires à mener</i></p>
Économie & commerces	<p>Suivi de la production de surfaces commerciales.</p> <p>Évolution des cellules commerciales dans le bourg.</p> <p>Nombre d'emplois créés sur la commune depuis l'approbation du PLU.</p> <p><i>Sources et références : Commune, Intercommunalité, CCI, Insee, AUDIAR</i></p>
Déplacements	<p>Évolution du nombre moyen de véhicules jour sur les principaux axes de transport.</p> <p>Évolution du taux de motorisation par ménage.</p> <p>Évolution de la desserte en transport en commun et déplacements doux.</p> <p>Suivi de l'accidentologie.</p> <p><i>Sources et références : Conseil Général, Intercommunalité, Insee, AUDIAR</i></p>
Ressources	<p>Suivi de la consommation en eau potable et de la qualité des rejets.</p> <p>Nombre de récupérateurs d'eau de pluie installés.</p> <p>Suivi de l'évolution de la production d'énergie renouvelable.</p>

THÉMATIQUES	INDICATEUR DE SUIVI
Ressources	<p>Suivi du taux d'artificialisation du sol.</p> <p>Suivi de la conformité des systèmes d'assainissement.</p> <p><i>Sources et références : Commune, Intercommunalité, Syndicat des eaux, ARS</i></p>
Milieux naturels et agricoles	<p>Suivi de l'évolution du maillage bocager sur la commune depuis l'approbation du PLU.</p> <p>Suivi de l'évolution des zones humides inscrites au PLU.</p> <p>Suivi de l'artificialisation des zones naturelles inscrites au PLU en hectare.</p> <p>Évolution de la Surface Agricole Utile communale et du nombre d'exploitations.</p> <p>Contrôle de l'évolution de la trame verte et bleue.</p> <p><i>Sources et références : Chambre d'agriculture, Associations, Agriculteurs, AUDIAR, Études complémentaires à mener</i></p>
Déchets	<p>Évolution des tonnages des déchets en déchetterie.</p> <p>Évolution des tonnages des déchets collectés en porte à porte.</p> <p><i>Sources et références : Syndicat de collecte des déchets</i></p>
Risque d'inondation	Population en zone inondable (0 personne en 2017)



RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ÉTAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION
/ 117**

**COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-
COMMUNAUX / 119**

**CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET
JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE /
119**

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 122

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 124

PRÉAMBULE

Conformément à l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, ce chapitre est un résumé non technique des éléments contenus dans le rapport de présentation.

Pour une approche complète, il convient de se reporter aux chapitres précédents du rapport de présentation.

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la commune a décidé de réviser son plan d'occupation des sols (POS). Cette révision trouve sa motivation à la fois dans la volonté d'adapter le document d'urbanisme aux nouveaux enjeux locaux apparus depuis l'élaboration du précédent document de planification (mutation de la structure démographique, attractivité, équipements...) mais également en raison de l'évolution du contexte législatif et réglementaire.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Située dans le département d'Ille-et-Vilaine, Chasné sur Illet est une commune à dominante rurale et agricole qui accueille environ 1500 habitants et s'étend sur 9,47 km².

Le développement de Chasné sur Illet s'est opéré, au fil des siècles, sous la forme d'une urbanisation diffuse. Cette dispersion s'explique d'abord par la nécessité d'utiliser au mieux les terres agricoles de qualité. De ce fait, les hameaux sont essentiellement localisés sur le plateau agricole.

Chasné sur Illet est membre de la Communauté de communes du Pays de Liffré qui compte environ 16 000 habitants et regroupe 5 communes. La mise en application de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) sur le territoire entraînera l'intégration de quatre nouvelles communes dans la Communauté de communes à compter du 1^{er} janvier 2017.

LA DÉMOGRAPHIE

La commune 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.

On assiste à une recomposition de la typologie des ménages qui invite à une réflexion de fond sur l'offre en logements. La commune souhaite attirer les familles, et les ménages jeunes ou modestes pour maintenir une dynamique démographique. L'enjeu réside dans la capacité à assurer une offre de logements diversifiée, à des coûts adaptés aux ressources des ménages.

L'HABITAT

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

Ainsi, les caractéristiques du parc de logements de la commune rendent difficile l'installation des ménages les plus modestes. Il existe une déconnexion entre l'offre et la demande, notamment vis-à-vis de l'offre en locatif. Le projet de la ZAC du Champ des Buttes a été initié dans l'objectif de répondre en partie à ces besoins. L'enjeu est de poursuivre la diversification de l'offre et de tendre vers une meilleure adéquation entre l'évolution et les besoins de la population et la structure du parc de logements.

L'ÉCONOMIE

La préservation des activités agricoles est l'un des enjeux essentiels au regard des emplois générés au sein de la filière et du rôle de l'activité agricole dans la structuration du territoire et de ses paysages. Préserver l'agriculture implique de rechercher une modération de la consommation des terres agricoles, et d'offrir une plus grande lisibilité aux exploitants.

Chasné sur Illet bénéficie de quelques commerces qui sont des atouts fragiles à préserver. Le maintien et le renforcement du maillage commercial constituent un enjeu important. Le projet du Champ des Buttes répond en partie à cette attente en prévoyant la construction de deux cellules commerciales en centre-bourg.

Enfin, le développement de l'attractivité touristique constitue un potentiel non négligeable pour la commune. Le cadre bucolique, avec ses nombreux linéaires bocagers à proximité immédiate de la forêt de Rennes, et de l'Abbaye de Saint-Sulpice offre de nombreuses possibilités : randonnées, vélo, équitation... à quelques kilomètres de dizaines de milliers de citoyens recherchant des activités de

pleine air le week-end. En relativisant toutefois l'impact direct de la fréquentation touristique sur l'économie locale, celle-ci joue un rôle non négligeable en termes d'image et d'attractivité de la commune.

LES DÉPLACEMENTS

Malgré la présence d'une ligne de transport collectif de réseau Illenoo, 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 très réduits.

Ainsi, la politique de déplacements de la commune s'articule autour de deux enjeux principaux : favoriser les constructions à proximité des arrêts de bus existants et créer une proximité entre l'habitat, les commerces et les équipements afin de développer les modes de déplacement doux. Des aménagements ont d'ores et déjà été créés en ce sens dans le cadre du projet du Champ des Buttes (cheminements doux, trottoirs sécurisés, etc.). Toutefois, au sein des quartiers résidentiels, l'espace destiné aux circulations douces reste limité. Les connexions inter et intra-quartiers restent à développer.

LE CADRE DE VIE

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.

L'organisation paysagère du territoire se traduit par plusieurs espaces distincts qui se succèdent, tant en tissu urbain qu'en milieu rural. Préserver ces rythmes et mettre en valeur l'identité propre à chaque lieu conduisent à ménager des connexions entre les espaces ruraux et le tissu urbain, et à renforcer le traitement qualitatif des espaces publics. Les enjeux majeurs étant de stopper l'urbanisation diffuse dans le milieu rural et de préserver l'intégration paysagère du bourg dans le grand paysage.

La commune possède également un patrimoine bâti remarquable, bien identifié et protégé. Dans le milieu rural, plusieurs bâtiments possédant un intérêt patrimonial identitaire d'une commune rurale bretonne ont également été identifiés. L'enjeu est d'éviter son abandon tout en protégeant ses caractéristiques patrimoniales.

L'ENVIRONNEMENT

Chasné sur Illet bénéficie d'un environnement de qualité. Le réseau hydrographique en est une composante majeure, notamment les zones humides qui recouvrent 12 % de la commune. De nombreux inventaires témoignent de cette richesse : ZNIEFF de type 1 et 2, MNIE ... La commune se situe également à proximité immédiate d'une zone de protection réglementaire d'intérêt européen, à savoir le site Natura 2000 du « complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève ».

Il s'agit avant tout de préserver ce patrimoine, en accord avec les nombreuses dispositions réglementaires qui s'y appliquent. Le principal enjeu formulé est d'assurer les fonctionnalités des espaces environnementaux dans le cadre de la trame verte et bleue.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le projet du PLU répond aux enjeux et exigences de ces documents. Il s'agit notamment du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine, du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

➔ Perspective d'évolution

Dans le cadre de la définition de son projet de territoire, la commune envisage d'accueillir 2150 habitants en 2032, soit un maintien de l'augmentation de la population à long terme.

Afin d'atteindre cet objectif, et en prenant en considération les besoins non-démographiques en matière de construction (notion du « point-mort »), le PLU est calibré de manière à permettre la construction de 225 logements sur la période 2017-2032.

Un inventaire de l'ensemble des potentialités de développement à l'intérieur du tissu urbain (dents creuses individuelles, divisions parcellaires...) a été réalisé. Sur cette base, et en privilégiant en premier lieu la « densification » des futurs secteurs pouvant accueillir des habitations (le bourg, le Champ Thébault et les hameaux de la Barbotais-le Placis Moulin et de la Chesnaie aux Butteaux), les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat sont évalués à 8 hectares. Cette estimation est basée sur une densité moyenne de 20 logements/hectare dans les opérations d'ensemble. Cela correspond à une réduction des zones « à urbaniser » de plus d'environ 48 % par rapport au POS en vigueur.

➔ Les choix d'aménagement et de développement

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 projet se décline en 4 orientations principales.

Favoriser l'accueil d'une population nouvelle, la mixité de la population et le bien vivre ensemble

Il s'agit de maintenir la dynamique démographique en cours sur le territoire. Pour cela, la commune cherchera à favoriser l'accueil d'une population plus diversifiée par la création d'une offre en logements adaptée. Il s'agit notamment d'accueillir de jeunes ménages pour permettre à long terme un développement moins dépendant du solde migratoire. L'accueil de ménages modestes est également un objectif fort de la municipalité qui souhaite ouvrir sa commune à l'ensemble de la population. Le maintien et le renforcement des équipements, services et commerces de proximité, passe également par une fréquentation accrue et donc par une population plus importante.

Bien que l'objectif premier soit de renforcer le bourg, la municipalité souhaite également permettre une offre alternative dans le secteur rural. Dans ce cadre, la densification du secteur du Champ Thébault et des hameaux de la Barbotais-le Placis Moulin et de la Chesnaie aux Butteaux sera possible.

Dans le souci de limiter la consommation des espaces, le PADD fixe des objectifs chiffrés de limitation de la consommation des espaces par l'habitat pour les années à venir.

Maintenir et conforter les équipements et les services et développer les connexions modes doux de la commune

À travers le PLU, la municipalité a pour ambition de maintenir et conforter les équipements et les services existants. La commune possède actuellement une offre en équipements de bon niveau qui se concentre essentiellement au sein du bourg. Les lieux de rencontres et d'activités se concentrent au sein de trois polarités :

- ➔ Place de l'église
- ➔ Mairie
- ➔ Complexe sportif

L'évolution programmée de la population communale et l'implantation de nouvelles habitations à proximité du bourg permettront de renforcer ces trois polarités.

Un autre objectif fort de la municipalité est d'améliorer les conditions de déplacements en favorisant le développement des liaisons piétonnes et cycles, notamment entre les équipements, les commerces et les secteurs d'habitation.

Maintenir et développer les activités économiques

Il s'agit de conforter les activités existantes qui sont des atouts fragiles pour le maintien d'une dynamique communale. En ce sens, plusieurs objectifs sont recherchés, notamment : assurer la pérennité des sièges d'exploitation, mettre en valeur l'offre commerciale de proximité existante, conforter et développer les activités économiques et permettre leur évolution, développer l'activité touristique.

Protéger l'environnement et valoriser le milieu rural, sources de richesses pour la commune

Il s'agit d'affirmer l'identité de la commune, en valorisant les composantes du milieu urbain et naturel du territoire. En ce sens, le développement urbain doit se réaliser dans un souci d'équilibre avec les espaces naturels et agricoles. Cette orientation inscrit comme principe la prise en compte constante des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et la valorisation des paysages et du patrimoine bâti de la commune. Les objectifs énumérés au sein de cet axe du PADD contribuent aussi bien au maintien de l'équilibre environnemental du territoire qu'à son image, qui est le garant de la qualité du cadre de vie du territoire. La préservation de l'environnement passe également par la prise en compte constante des risques et nuisances du territoire.

➔ Justification du dispositif réglementaire

L'objectif principal de la traduction réglementaire a été d'obtenir un règlement et un plan de zonage simple et clair.

D'une manière générale, l'élaboration du PLU a été l'occasion d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones. Les évolutions apportées aux pièces graphiques résultent d'une adaptation du zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire communal et d'une meilleure prise en compte des dernières évolutions législatives.

4 types de zones figurent au plan de zonage :

- ➔ Les zones « urbaines » qui comprennent les secteurs déjà urbanisés à vocation principale d'habitat et les zones spécialisées au sein desquelles seules certaines destinations sont admises ;
- ➔ Les zones « à urbaniser » qui regroupent des potentiels de développement important de la commune ;

- ➔ Les zones « agricoles » qui recouvrent les secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel agricole ;
- ➔ Les zones « naturelles » qui recouvrent les secteurs dont la richesse naturelle est à protéger.

L'un des principaux objectifs du règlement écrit, au-delà de la suppression des dispositions du POS devenues obsolètes au regard des évolutions législatives intervenues depuis lors, a consisté en l'assouplissement du règlement afin que les initiatives privées de densification des tissus notamment pavillonnaires ne soient pas freinées par le PLU.

Par ailleurs, le PLU met en œuvre un nouvel outil : les orientations d'aménagement et de programmation. Elles ont permis aux élus de définir les grands principes que la commune souhaite voir appliquer sur les principaux secteurs de développement ou de renouvellement de la commune.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. Garanties d'une urbanisation cohérente, les OAP du PLU de Chasné sur Illet recherchent :

- ➔ Des programmations de logements répondant aux objectifs du PADD, notamment en matière de mixité sociale et de densité ;
- ➔ Des éléments de structuration urbaine redonnant plus de qualité et de fonctionnalité à l'environnement vécu ;
- ➔ Des exigences environnementales en matière de valorisation et de préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

L'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation est décliné dans le règlement. Un rapport de complémentarité est développé : les principes d'action en matière de déplacements, d'habitat, d'environnement du règlement écrit sont synthétisés dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles qui précisent le parti d'aménagement propre à chacun des secteurs clefs de la commune.

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

→ La méthodologie

Chasné sur Illet n'étant pas une commune littorale et ne comprenant pas tout ou partie d'un site Natura 2000, le PLU a relevé de la démarche d'examen « au cas par cas ». Après examen de la demande transmise en mai 2016 à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne, celle-ci a estimé dans sa décision du 25 juillet 2016 que le PLU de Chasné sur Illet n'était pas dispensé d'évaluation environnementale.

Bien que l'évaluation environnementale (hors état initial de l'environnement) ait été rédigée suite à cette décision, une expertise environnementale s'est tenue tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Elle a comporté 3 phases principales :

- Une phase de collecte et d'analyse des données qui s'est traduite dans la rédaction de l'état initial de l'environnement.
- Une phase « de processus itératif » visant à définir le PADD et sa traduction règlementaire en fonction de leur impact sur l'environnement et le paysage. L'évaluation consiste en une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et plus particulièrement sur les principaux secteurs de développement identifiés. Il s'agit alors d'un outil d'aide à la décision permettant d'adapter le projet au regard des incidences potentielles envisagées.
- Une dernière phase visant en l'analyse globale du PLU et en particulier les incidences du plan sur l'environnement.

De nombreuses visites de terrain ont été réalisées. Les prospections de terrain ont été organisées de la façon suivante : 2 journées, en septembre et octobre 2015 lors de la définition de l'état initial de l'environnement, 1 journée en mars 2016 lors de l'élaboration du PADD et 2 journées, entre juin et juillet 2016, afin de mieux évaluer les incidences de la traduction règlementaire du PLU sur certains espaces, notamment ceux en lien avec la trame verte et bleue et les éléments protégés au titre de la loi paysage.

→ Les incidences du document sur l'environnement et les mesures envisagées pour les réduire ou compenser

Le PLU vise à répondre à des enjeux multiples, environnementaux, sociaux, économiques. Face à des enjeux parfois contradictoires, une réponse équilibrée a été recherchée, nécessairement porteuse d'impacts environnementaux positifs et négatifs.

Le PLU s'attache donc à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent structurellement les impacts environnementaux liés au développement urbain. Ce faisant, il renforce les enjeux à prendre en compte lors de la conception des projets locaux. Il conviendra donc d'exercer une vigilance renforcée lors de l'élaboration de ces projets afin d'éviter, réduire et compenser les impacts potentiels dont ils seraient porteurs.

La gestion économe et qualitative de l'espace

S'agissant des sols, la principale incidence positive du PLU réside dans la moindre consommation d'espace induite par la promotion d'une urbanisation mieux maîtrisée et plus dense. Il n'en demeure pas moins que de nouvelles surfaces seront artificialisées et que les aménagements devront intégrer les dispositions nécessaires pour éviter de potentiels impacts en termes de ruissellement et d'érosion.

En ce qui concerne le réseau hydrographique, le PLU identifie et protège strictement les cours d'eau et la grande majorité des zones humides ; les principales incidences pourraient donc être liées aux zones de contact entre les futurs aménagements et ces milieux. Toutefois, la prise en compte permanente de la trame verte et bleue proposée dans la définition du projet réduit structurellement ces risques d'incidences négatives et doit permettre d'assurer le bon fonctionnement écologique des principaux espaces naturels et préserver la qualité des paysages.

Le cadre de vie

La recherche de la densification du tissu urbain et le développement de nouveaux quartiers d'habitation induisent une gestion exigeante des eaux pluviales afin de ne pas solliciter d'avantage le réseau d'évacuation d'eau existant. Dans ce cadre, des prescriptions sont proposées dans le règlement pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les mesures de protection des abords de cours d'eau visent à cet égard à permettre à ces espaces de jouer un rôle de régulation des écoulements et de traitement naturel des eaux.

S'agissant des déplacements, le PLU a pour principale incidence de chercher à rapprocher les secteurs d'habitat des arrêts de bus existants et à promouvoir les modes doux. Il est précisé que le positionnement de Chasné sur Illet par rapport aux principaux axes de communication rend difficile le compromis entre une offre attractive en transports en commun et une maîtrise des coûts d'exploitation. Ainsi, le développement des transports collectifs n'est pas assuré dans les années à venir. Si une réduction de l'usage de la voiture particulière s'observe, cette évolution sera principalement à mettre au compte d'une tendance générale à une réduction de l'usage de la voiture individuelle, résultant à la fois de considérations économiques et de mutations dans les modes de vie. Le PLU n'a aucun moyen réel d'influencer ces tendances.

La limitation des risques, nuisances et la santé publique

Chasné sur Illet est concernée par des risques naturels ou technologique de faible niveau. Toutefois, des orientations d'aménagement ont été prises afin de prévenir tout risque de crue, notamment de l'Illet et de la Choinette. Par ailleurs, l'amélioration de la performance énergétique du bâti, la protection du bocage et la volonté de réduire la part modale de la voiture dans le bourg concourent potentiellement à une amélioration de la qualité de l'air.

Conclusion

La dimension environnementale fait partie intégrante du projet de territoire et se diffuse dans l'ensemble des documents. À divers égards, le plan local d'urbanisme peut être analysé comme un programme de réduction des incidences négatives sur l'environnement. C'est ce qu'illustre la recherche d'une urbanisation plus compacte, la préservation de la trame verte et bleue ou encore l'objectif de promouvoir les déplacements non-motorisés. Au-delà, le plan local d'urbanisme comporte des mesures plus ponctuelles pour éviter les incidences sur l'environnement : suppression de certaines zones « à urbaniser », protection extensive des cours d'eau, affichage des zones humides dans le document graphique... Le plan local d'urbanisme prévoit également des mesures de nature à réduire les incidences de l'urbanisation sur l'environnement, en conditionnant l'urbanisation de certains secteurs au respect de principes qualitatifs divers prévus par les orientations d'aménagement et de programmation : plantations, espaces publics, cheminements...

MODALITÉS D'ÉVALUATION

Comme précisé précédemment, bien que la phase d'évaluation globale des incidences notables du plan local d'urbanisme sur l'environnement ait été réalisée entre juillet et septembre 2016, l'expertise environnementale du projet s'est déroulée de façon itérative tout au long de l'élaboration du projet et a contribué à éclairer les choix faits par la municipalité.

La mise en œuvre du plan local d'urbanisme devra par ailleurs faire l'objet d'une évaluation six ans après son approbation. Les critères proposés doivent permettre de situer les réalisations au regard des principaux objectifs énoncés en termes de production de logements, de consommation de terres, d'évolution des cellules commerciales dans le bourg, de suivi de la conformité des systèmes d'assainissement..., et en particulier de suivre les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement.