

LA CHAPELLE-GLAIN

PLAN LOCAL D' URBANISME

PLU – Révision générale

Prescrit le 25 février 2021 par le Conseil Municipal

Arrêté le 11 avril 2024 par le Conseil Municipal

Approuvé le 27 février 2025 par le Conseil Municipal

RAPPORT DE PRÉSENTATION

JUSTIFICATIONS

SOMMAIRE

PREAMBULE 4

LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 5

1. Rappel des grandes orientations du PADD de La Chapelle-Glain 5
2. Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme par le PADD 6

LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR 11

1. Le cadre dressé par les documents de rang supérieur 11
2. Les documents supra-communaux de la Chapelle-Glain 12

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET 22

1. Rappel des tendances démographiques récentes 22
2. Méthode de calcul et évaluation des besoins en logements 23

JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET SES PIECES 30

1. La traduction réglementaire des orientations du PADD 30
2. Le règlement : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles 46
3. Les choix retenus pour l'élaboration des OAP et leurs justifications 105
4. Justification des prescriptions définies à travers le règlement 116

LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS 128

ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 144

LES INDICATEURS DE SUIVI 145

PREAMBULE

L'article R.151-2 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation comporte les justifications de :

« *1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE LA CHAPELLE-GLAIN

Débattu à deux reprises en conseil municipal (les 6 juillet 2023 et 18 janvier 2024), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la Chapelle-Glain est structuré autour de trois axes, comprenant les orientations et objectifs suivants :

Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire

Objectif 1 : Prévoir et favoriser une augmentation de la population

Objectif 2 : Renforcer l'attractivité de la commune et favoriser la mixité sociale

Objectif 3 : Adapter l'offre de logements à ce projet démographique

Objectif 4 : Organiser un développement cohérent du bâti

Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace agricole et naturel

Axe 2 : Une attractivité à préserver

Objectif 1 : Maintenir et renforcer la dynamique économique

Objectif 2 : Préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain

Objectif 3 : Favoriser le développement des activités touristiques

Objectif 4 : Assurer la pérennité et la complémentarité de l'ensemble des équipements

Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements et en stationnement des habitants, des travailleurs et des touristes

Axe 3 : Un environnement rural de qualité à préserver

Objectif 1 : Préserver et conforter la qualité environnementale du cadre de vie de la Chapelle-Glain

Objectif 2 : Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune

Objectif 3 : Construire un projet qui protège les personnes, les biens et les ressources

2. LE RESPECT DE L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME PAR LE PADD

A. LES PRINCIPES FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme définit les grands principes généraux auxquels doivent répondre la réglementation et le document d'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

B. LE RESPECT DE CES PRINCIPES PAR LE PADD

Ce chapitre vise à présenter la cohérence entre les principes définis par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et le PADD du PLU de la Chapelle-Glain.

Principe 1° : L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

La commune de la Chapelle-Glain est située dans le nord du département de la Loire-Atlantique (44), à plusieurs kilomètres au sud-est de Chateaubriant, pôle rayonnant. La commune est identifiée comme pôle de proximité au sein du Schéma de cohérence territoriale de Chateaubriant Derval (SCoT CCDC).

Dans un objectif de rééquilibre des populations au sein de la Communauté de Communes, le SCoT définit plusieurs secteurs avec des ambitions démographiques adaptées au contexte. Une croissance démographique de +0,58% par an est envisagée à la Chapelle-Glain, en totale compatibilité avec le SCoT. Cela se traduit par l'accueil d'environ 70 habitants supplémentaires (permettant d'atteindre 890 habitants en 2036). Cette croissance et cette production de logements s'inscrivent pleinement dans une logique et une stratégie de développement réfléchies et pensées à l'échelle de la communauté de communes. Il ne s'agit pas de créer un déséquilibre mais bien au contraire d'accueillir de façon modérée de la population sur la commune.

Ainsi, le PADD fixe un objectif d'urbanisation respectueuse de l'organisation spatiale du territoire en s'appuyant, en priorité, sur une exploitation des potentiels fonciers présents dans le bourg de la Chapelle-Glain et une extension de l'enveloppe urbanisée si cela s'avère nécessaire au développement communal. Le PADD fixe également l'ambition de limiter l'urbanisation à la seule densification du bourg et du hameau Saint-Joseph (retenu par des critères précis notamment de distance au bourg et de nombre de constructions). Les constructions isolées et autres hameaux ne seront pas densifiables, seules les extensions des constructions existantes et la création d'annexe seront envisageables dans des proportions mesurées.

Dans cette démarche, la commune entend bien assurer le maintien de ses équipements, commerces et services. C'est pourquoi celle-ci a concentré ses efforts sur la densification du centre ainsi que sur la localisation stratégique des secteurs identifiés pour l'extension urbaine, en vue d'assurer le dynamisme et l'attractivité de son bourg.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

A travers son PLU et en accord avec la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la commune de la Chapelle-Glain affiche une volonté de modération de sa consommation de l'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) à travers son PADD. De par son *objectif numéro 5* de *l'axe* 1 et afin d'atteindre l'objectif national de zéro artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de la consommation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date, durant la période précédente (2011-2021).

Sur l'ensemble du territoire communal, 5,69 ha ont été consommés entre 2011 et 2021, repartis de la façon suivante :

- 2,67 ha à vocation d'activité agricole : construction de nouveaux bâtiments agricoles.
- 0,69 ha à vocation d'habitat, sous la forme de maisons individuelles ou de logements groupés.
- 2,20 ha à vocation d'équipement (essentiellement lié à l'énergie éolienne ainsi qu'à la réhabilitation et l'extension du bâtiment de la Mairie et de son parking).
- 0,13 ha à vocation d'activité économique (hors activité agricole).

La modération de la consommation foncière porte sur les terres agricoles et naturelles, sans comptabiliser les constructions liées à l'activité agricole. Ainsi, la répartition de la consommation **porte en totalité sur les terres agricoles, soit 3,02 ha de terres agricoles**.

Dans l'optique de suivre la trajectoire imposée par la loi, La Chapelle-Glain se fixe en conséquence comme objectif de tendre vers une réduction de 50%. Ainsi l'objectif est fixé à environ -50% par rapport à la période passée (2011-2021), soit **une enveloppe approximative de 1,5 hectare de terres agricoles, naturelles ou forestières consommées**, pour tout type de vocation (habitat, économie, équipements).

De plus, le PADD, dans son axe 1 objectif 4, entend préserver l'équilibre territorial et fonctionnel. Ainsi, la densification au sein de l'enveloppe bâtie est à privilégier. L'identification de zones d'extension de l'urbanisation ne sera opérée uniquement si le projet démographique et le besoin en logements neufs le justifient.

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

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 ;*

Le PADD définit un objectif de modération de consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, en cohérence avec la loi Climat et Résilience, et la trajectoire de Zéro Artificialisation nette à l'horizon 2050.

Le PADD stipule également une densité minimale pour les futures opérations de logements, afin d'optimiser l'utilisation de terres agricoles ou naturelles, une densité moyenne de 15 logements par hectare, en cohérence avec les orientations du SCoT.

L'axe 3 du PADD « *Un environnement rural de qualité à valoriser* » est consacré à la valorisation de l'environnement rural et naturel, à travers le maintien des éléments fondateurs du paysage local et donc des identités locales, la protection du cadre naturel, la préservation de la trame verte et bleue (préserver les atouts naturels comme la trame arborée et bocagère, ou encore les milieux aquatiques).

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

L'objectif 2 de *l'axe* 3 du PADD vise à assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune. Le premier objectif de cet axe a pour intention de préserver les richesses du patrimoine bâti. Cela se traduira par la prise en compte et la valorisation des sites patrimoniaux d'intérêt (château de la Motte-Glain, anciens bâtiments agricoles en pierre, maisons de maître…), un recensement et la protection des éléments remarquables du paysage (le patrimoine bâti vernaculaire et identitaire de type calvaires, statues, lavoirs, jolies demeures, etc.) constitutifs de l'identité communale.

e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

L'objectif 5 de *l'axe 2* du PADD (« *Prendre en compte les besoins en déplacements et en stationnement des habitants, des travailleurs et des touristes* ») est consacré aux besoins en déplacement des habitants, au travers de la sécurisation des routes départementales, le développement des mobilités douces, la sécurisation des accès aux parcelles et aux constructions et l'anticipation des besoins de stationnement.

Enfin, l'urbanisation est centrée dans le centre de la Chapelle-Glain. Cette stratégie de développement a également pour effet de limiter l'utilisation des trajets en voiture en direction des équipements, commerces et services.

Principe 2° : La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

La préservation du patrimoine bâti et du cadre naturel est au cœur de *l'axe 3* du PADD, l'objectif n°2 « *Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune* » est dédié à la valorisation du patrimoine bâti diversifié sur la commune et à la construction d'un projet communal qui préserve et valorise les paysages de la commune.

De plus, les activités agricoles et les espaces naturels (la trame arborée et bocagère, les milieux aquatiques et les corridors) sont à préserver et à protéger (*objectif 2 de l'axe 3*) pour assurer l'avenir du paysage bocager et vallonné de la Chapelle-Glain.

Principe 3° : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ;

Le PADD, au travers d'une multitude d'objectifs reliés à cette thématique, tend à préserver les fonctions rurales de la Chapelle-Glain : l'agriculture, le résidentiel, les activités économiques en place, les équipements (de santé, de loisirs, sportifs, scolaires et également administratifs) et son cadre de vie naturel (vecteur de biodiversité).

Principe 4° : La sécurité et la salubrité publiques ;

En matière de sécurité et de salubrité publique, un objectif du PADD (*objectif 3 de l'axe 3)* est consacré à la gestion des ressources et à la prise en compte des risques pour prémunir les habitants. Le PADD entend prendre en compte les périmètres de réciprocité agricole présents sur le territoire (*axe 2 – objectif 2 et axe 3 – objectif 3*) et également à prendre en compte les nuisances (olfactives et sonores dont les routes départementales à forte circulation et classées). Enfin un objectif est dédié aux risques en « *limitant l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances potentielles* » : risques d'inondation (notamment aux abords du Petit Don).

Principe 5° : La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

A travers *l'objectif 3* de son *axe 3*, le PADD entend prévoir un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances. La Chapelle-Glain est exposé à certains risques d'inondation par ruissellement et par remontée de nappe.

Le projet devra favoriser une bonne gestion des ressources en eau notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales, l'assainissement et la défense à incendie.

La PADD stipule également la prise en compte des activités (Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), bâtiments d'élevage) et infrastructures (routes départementales à forte circulation et classées d'un point de vue sonore) susceptibles de générer des nuisances dans les choix de développement résidentiel de la commune.

Principe 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 ;

Le PADD répond à ce principe dans son axe 3, notamment en se fixant pour objectif de préserver les richesses du patrimoine bâti (en protégeant le patrimoine naturel et bâti) et valorisant les paysages de la commune tout en préservant les atouts naturels qui participent au cadre de vie (la trame verte et bleue). Il est attendu que les espaces boisés, petits plans d'eau, zones humides, et surtout la trame bocagère soient préservés ainsi que le maintien des continuités entre les grands espaces naturels du territoire. En matière de trame bleue, la protection des mares est inscrite dans le PADD, ces dernières jouent un rôle multiple sur le territoire. Il en est de même pour les ripisylves et les cours d'eau.

Principe 6°bis : La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

A travers son PLU et en accord avec la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la commune de la Chapelle-Glain affiche une volonté de modération de sa consommation de l'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) à travers son PADD. De par son *objectif numéro 5* de *l'axe 1* et afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de la consommation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date, durant la période précédente (2011-2021).

Cf. analyse de la consommation foncière : principe 1°-b

Principe 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 ;

La recherche d'un développement durable constituant le fil conducteur du PADD, plusieurs orientations sont inscrites dans ce sens : la modération de consommation d'espaces agricoles et naturelles, la densification des espaces déjà urbanisés, le développement cohérent de l'espace bâti, l'accompagnement au développement des installations de production d'énergie renouvelable, le développement de la mobilité douce, etc.

Principe 8° : La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le développement de la commune repose sur la densification de secteurs proposant des aménités, tels que l'école, les commerces, les équipements et services de santé, sportifs ou culturels, la mairie etc. Ainsi en développant ces secteurs, les déplacements en direction des équipements peuvent s'effectuer sans véhicule et de manière autonome (*objectifs 1 et 4 de l'axe 2*).

LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

1. LE CADRE DRESSE PAR LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

A. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

1. *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
2. *Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;*
3. *Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
4. *Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

B. LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Comme le prévoit l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.* »

Un PLU se doit également de prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) lorsque celui-ci existe. En l'occurrence, un Schéma de Cohérence Territoriale a été adopté en 2021 au niveau de la région Pays de la Loire.

2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DE LA CHAPELLE-GLAIN

Approuvé en 2019, le SCoT a été conçu et intégré sur la base d'un cadre normatif qui a depuis évolué de manière substantielle. Les évolutions législatives successives en matière d'urbanisme ne sont pas intégrées au SCoT CCDC, parmi lesquelles la loi Climat et Résilience, ainsi que les documents de rang supérieur (SRADDET, SDAGE et PGRI), qui lui sont postérieurs. Aussi le SCoT de la CCCD ne revêt pas les traits d'un SCoT intégrateur. Par conséquent, la prise en compte ou la compatibilité avec le SRADDET, le SDAGE et le PGRI seront démontrés en plus du SCoT.

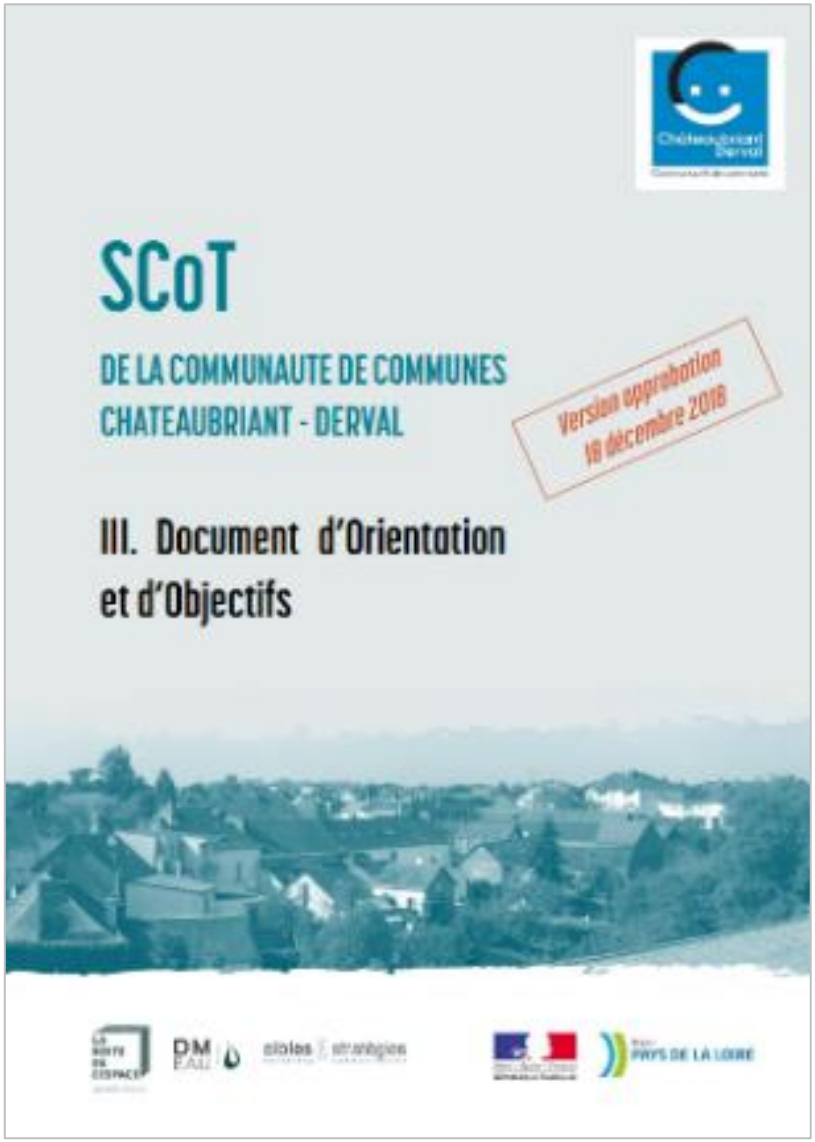
A. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT-DERVAL (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Il définit de grandes orientations sur des thématiques aussi diverses que l'habitat, le développement économique, les transports, etc.

La Chapelle-Glain dépend du SCoT de la Communauté de Communes de Chateaubriant-Derval, approuvé le 18 décembre 2018.

La compatibilité du PLU de la Chapelle-Glain est démontrée au sein du tableau suivant. Seuls les orientations et objectifs en lien avec la commune de la Chapelle-Glain sont détaillées.



Orientations et objectifs du DOO du SCoT	Compatibilité entre le PLU et le SCoT
I – Un aménagement du territoire qui valorise l'échelle de proximité	
La Chapelle-Glain en tant que pôle de proximité	Disposant déjà d'un certain nombre de services et d'équipements pour un pôle de proximité, le projet de PLU de la Chapelle-Glain vise surtout à assurer son rôle de pôle de proximité au cœur du bassin de vie de Chateaubriant à travers : - L'accueil modéré de population au sein de sa commune - Un développement des activités économiques, créant de l'emploi et des services.
Assurer le développement résidentiel des bourgs et villes : **- l'accueil des nouveaux logements s'effectue en priorité et essentiellement au cœur et en continuité des centralités.** **- Permettre une offre complémentaire justifiée localement** **- Assurer une évolutivité des bâtis existants dans l'espace rural**	L'essentiel du développement résidentiel s'effectue en densification ou en continuité du bourg. Seul un hameau peut être densifié. Il s'agit du secteur de Saint-Joseph qui est situé à proximité immédiate du bourg. Au-delà de ces secteurs, l'ensemble des hameaux de la commune n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements (hormis ceux pour des exploitations agricoles en respectant les conditions définies), seules les annexes et les extensions sont permises au sein de la zone agricole permettant une évolution mesurée du bâti existant. Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial est également permis pour les bâtiments qui répondent à des critères bien précis.
Assurer une partie du développement sans s'étendre : **- Connaître le potentiel d'évolution du tissu urbain pour l'exploiter au mieux** **- Améliorer la qualité du cadre de vie à travers les opérations de rénovation et de requalification urbaine**	Le potentiel en densification a été analysé et sa mobilisation projetée au regard d'un principe de réalité associé à la difficulté à mobiliser ce potentiel (difficultés d'accès, topographie ou opération complexe…). Parmi le potentiel, plusieurs opérations en renouvellement urbain sont identifiées (dent creuse, parcelle mutable).
Mettre en œuvre des opérations urbaines qualitatives, économes en foncier et adaptées au territoire : **- Un développement urbain optimisé qui assure une offre diversifiée et qualitative : pour la Chapelle-Glain, une moyenne à 15 logements/ha et 5.4 hectares en consommation maximale sur 22 ans.** **- Des extensions qui participent au cadre qualitatif**	Comme précisé dans les justifications du PADD et pour le secteur d'extension, la densité de 15 logements par hectare est appliquée. Le PLU est donc compatible avec les objectifs du SCoT. Avec 0,54 hectares identifiés comme susceptibles d'accueillir de nouveaux logements en extension soit 0,05 hectares par an (en plus des 0,71 hectare en densification), le PLU est compatible avec l'objectif SCoT de 5,4 hectares sur 22 ans (soit 0,25 hectare par an).

Orientations et objectifs du DOO du SCoT	Compatibilité entre le PLU et le SCoT
	A noter que le secteur en extension fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillée avec un regard spécifique sur les formes urbaines et la place du végétal. De plus, un secteur en densification est couvert par une OAP pour encadrer le développement du secteur.
La mobilité au service d'une organisation territoriale : **- Une organisation qui s'appuie sur des axes structurants** **- Un développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture**	Le PLU réaffirme l'importance de la route transversale entre les 2x2 voies Rennes-Nantes et Rennes-Angers. Se situant sur le tronçon Chateaubriant-Ancenis et celui de Chateaubriant-Angers, la commune souhaite, dans son projet, réfléchir à la sécurisation en entrée de bourg. Le PLU inscrit un sous-objectif « Développer les mobilités douces » dans son PADD, l'objectif étant de préserver les cheminements doux existants et de renforcer l'offre en cheminent dans la mesure du possible. Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif « de prendre en compte les besoins en déplacements et de stationnement des habitants, des travailleurs et des touristes » (Axe 2 – Objectif 5).
II – Une ruralité dynamique appuyée par la diversité économique	
Un aménagement du territoire qui accompagne le développement du monde entrepreneurial : **- Maintenir des centralités vivantes par le biais des activités** **- Densifier les zones d'activités existantes** **- Réserver les zones d'activités aux activités qui en ont le plus besoin**	Le zonage et le règlement du PLU permettent la création ou l'extension des commerces et des bureaux. Le développement des zones économiques de proximité a été étudié en partenariat avec la communauté de communes qui dispose de la compétence zones d'activités économiques tout en s'inscrivant pleinement dans les objectifs du SCoT. Le PLU identifie plusieurs secteurs en zone économique, celle située rue des Jonquilles et l'activité économique au nord du bourg. Il s'est agi de prendre en compte les activités existantes et de permettre la réalisation des projets (exprimés en réunion publique ou en permanence). Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif « de maintenir et renforcer la dynamique économique » (Axe 2 – Objectif 1).
Enveloppe de consommation économique : - **Zone de proximité : 1,5 ha**	Le projet inclut une zone à urbaniser à vocation économique au nord du bourg sur une surface totale de **0,7 ha** entre 2024 et 2036, soit une enveloppe cohérente avec celle définie par le SCoT. La zone jouxtante à la rue des Jonquilles (proche de la RD 163) étant déjà viabilisée depuis quelques années, cette zone n'est pas comptabilisée dans le calcul de la consommation foncière.
Valoriser les activités agricoles et sylvicoles : **- La prise en compte et la connaissance des activités agricoles et sylvicoles** **- Maintenir l'activité agricole par un cadrage territorial**	L'agriculture a fait l'objet d'un volet spécifique dans le diagnostic. Par conséquent, un des objectifs du PADD est de « de préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain »

Orientations et objectifs du DOO du SCoT	Compatibilité entre le PLU et le SCoT
- Intégrer les circulations agricoles dans l'aménagement du territoire	(Axe 2 – Objectif 2). Notamment en préservant les terres agricoles, en prenant en compte les sièges d'exploitation dans les choix d'urbanisation, l'accompagnement des projets agricoles connus. Le choix des secteurs de développement et les changements de destination ont intégré les enjeux relatifs à l'activité agricole et aux déplacements associés.
Accompagner le développement touristique : **- Renforcer l'identité territoriale à travers trois grands axes touristiques : les Marches de Bretagne, Patrimoine Industrialo-minier, Tourisme vert et éco-responsable** **- Appuyer le développement touristique par une valorisation patrimoniale et paysagère**	Le Château La Motte qui est identifié comme Monument Historique et attrait touristique, bénéficie d'un zonage et d'un règlement adapté pour permettre sa valorisation. Le changement de destination des bâtiments agricoles patrimoniaux s'inscrit dans la valorisation d'un tourisme vert et ancré au local. Le PLU a inscrit une protection pour certains bâtiments patrimoniaux identifiées basé sur un diagnostic fin. Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif « de favoriser le développement des activités touristiques » (Axe 2 – Objectif 3).
III – Une réponse complète aux besoins des habitants	
Les besoins en nouveaux logements : **- Entre 56 et 82 logements pour La Chapelle Glain sur 22 ans, soit 2 à 4 logements par an** **- Diversifier le parc de logements pour assurer une offre adaptée à tous** **- Assurer une offre qualitative dans les centralités à travers la remise sur le marché des logements vacants**	Avec environ 2 logements par an programmé sur les 12 prochaines années le PLU de la Chapelle-Glain est pleinement compatible avec le SCoT. Le PADD ainsi que les OAP habitat du PLU fixent des objectifs de diversification des logements. S'appuyant sur les données INSEE et également un recensement plus fin des élus, le PLU intègre la dimension logements vacants qui restent mobilisables sur la commune. Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif de « prévoir et favoriser une augmentation de la population » (Axe 1 – Objectif 1) et « d'adapter l'offre de logements à ce projet démographique » (Axe 1 – Objectif 3). Le PLU a également pour objectif de « renforcer l'attractivité de la commune et de favoriser la mixité sociale » (Axe 1 – Objectif 2)
Une offre commerciale équilibrée entre centralité et périphérie : **- Privilégier les centralités commerciales pour l'accueil de nouveaux commerces** **- Maîtriser les implantations commerciales hors centralité**	L'accueil d'activités commerciales s'effectue en priorité sur le cœur de bourg. Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif de « maintenir et renforcer la dynamique économique » (Axe 2 – Objectif 1). L'implantation de nouveaux commerces et l'extension de ceux existants sont permises par la traduction réglementaire du PADD.

Orientations et objectifs du DOO du SCoT	Compatibilité entre le PLU et le SCoT
Faciliter l'émergence de nouveaux équipements structurants	Le PLU inscrit ce principe dans son PADD avec pour objectif « d'assurer la pérennité et la complémentarité de l'ensemble des équipements » (Axe 2 – Objectif 4).
Accompagner le déploiement des communications électroniques sur le territoire	Le PLU n'inscrit pas ce principe dans son PADD mais encourage fortement l'installation et le développement des entreprises ainsi que le télétravail grâce à l'appui des nouvelles technologies, d'information et de communication.
IV – Un cadre paysager et naturel qui contribue à la qualité de vie	
Se référer l'évaluation environnementale du PLU. ***(1E du PLU)***	

B. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

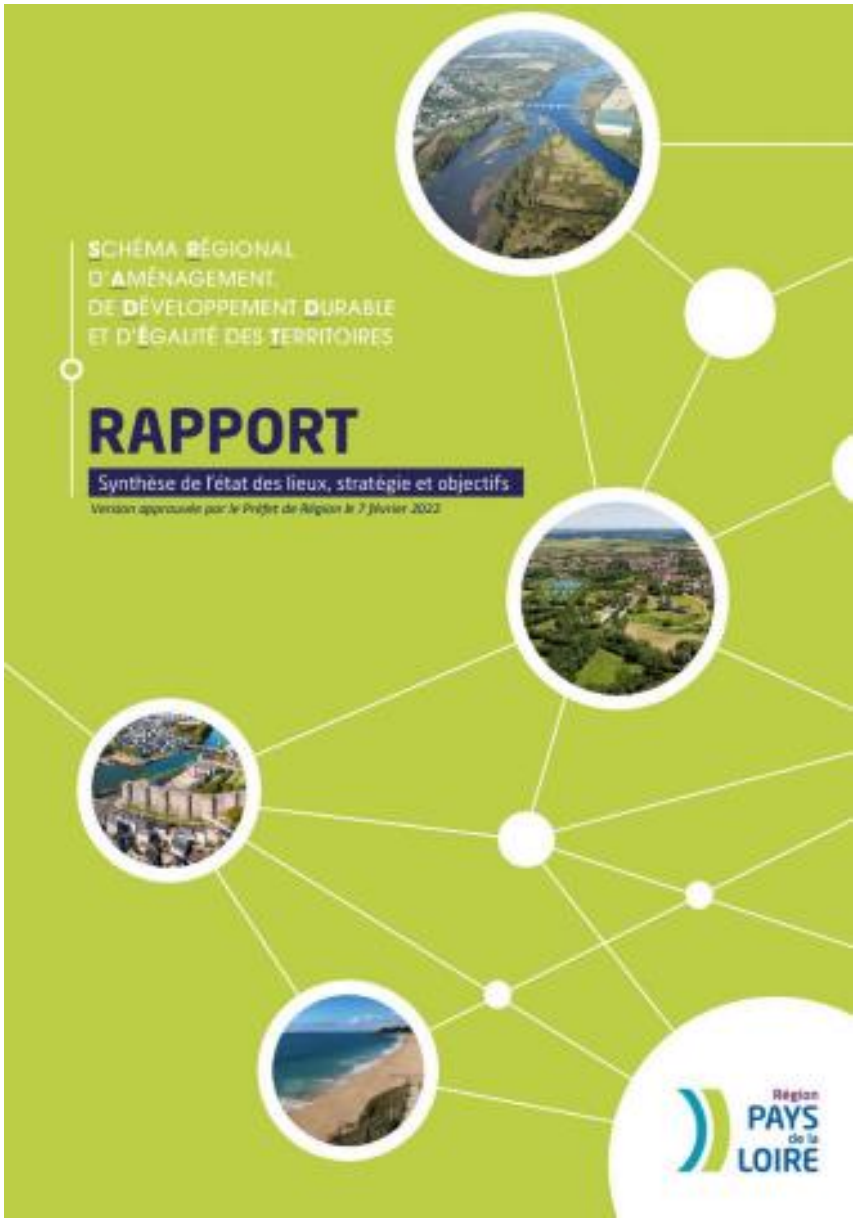
PRESENTATION DU SRADDET

Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires** (SRADDET) est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et longs termes en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires ;
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- De désenclavement des territoires ruraux ;
- D'habitat ;
- De gestion économe de l'espace ;
- D'intermodalité et de développement des transports ;
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie ;
- De lutte contre le changement climatique ;
- De pollution de l'air ;
- De protection et de restauration de la biodiversité ;
- De prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional en décembre 2021, et a été approuvé par le préfet de Région le 7 février 2022. Des modifications sont envisagées mais sont, à l'heure de la révision du PLU, non approuvées.

Le principe de compatibilité porte sur les règles générales du fascicule SRADDET, voici celles qui concernent le territoire de la Chapelle-Glain.



Règles générales du SRADDET		
N° de la règle	**Intitulé**	**Principe de compatibilité dans le PLU**
I. CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE		
A. Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant les plus fragiles		
1	Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale	La structuration des objectifs de développement du PLU est compatible avec celle du SRADDET. Le PLU veille à proposer une offre en logement compatible avec les besoins de la population. La dynamique du bourg sera renforcée grâce aux comblements des dents creuses et à la division parcellaire dans l'enveloppe urbaine, au maintien des commerces et des services de proximité. Les zones économiques se développent en cohérence avec le maillage régional et les voies de communication. Les déplacements doux sont encouragés. Les enjeux agricoles et environnementaux sont conciliés afin de permettre le développement des activités agricoles tout en préservant les espaces naturels. Le paysage bocager est valorisé par les activités d'élevage et le maintien des haies identifiées.
2	Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens	
3	Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée	
4	Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien	
5	Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire	
6	Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire	
7	Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire	
B. Construire une mobilité durable pour tous les Ligériens		
8	Développer les transports collectifs et leur usage	Gestion de la mobilité à l'échelle de la ruralité du territoire : liaisons douces et cheminements, peu de possibilité de transport en commun sur le territoire,
9	Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)	

10	Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses	objectifs de stationnement dans le bourg, ainsi que le développement des itinéraires de randonnée.
11	Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité	
12	Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route	
C. Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire		
13	Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien	Structuration du développement économique en cohérence avec le maillage routier.
14	Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées	
15	Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante	
II. RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES		
Se référer à l'évaluation environnementale du PLU (1E du PLU).		

C. Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communaute de Communes Chateaubriant-Derval

Le Programme local de l'habitat 2020-2025 de la communauté de communes Châteaubriant-Derval a été approuvé en décembre 2019.

Réalisé à la suite du SCoT, il s'appuie pleinement sur ces orientations. Il met en exergue trois grands enjeux qui s'inscrivent dans le projet de territoire et la politique de l'habitat portés par l'intercommunalité :

1. **Valoriser le parc existant, support de l'identité des communes et du cadre de vie**
2. **Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative**
3. **Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques**

Afin de répondre aux enjeux et orientations de la politique de l'habitat, 9 actions opérationnelles et pragmatiques ont été définies.

Pour la Chapelle-Glain, le Programme Local de l'Habitat (PLH) fixe :

- Un objectif de 2 à 4 logements par an,
- En matière de vacance, pour les pôles de proximité, il fixe une baisse de 72 logements vacants pour la totalité des 24 communes sur la période de 6 ans, soit 3 par commune.
- En matière de production sociale, pour les pôles de proximité du bassin de vie de Chateaubriant, il fixe une production de 32 à 37 locatifs sociaux pour les 6 ans pour la totalité des 14 communes de ce bassin de vie soit 2 à 3 logements sociaux par commune.

Le programme résidentiel de la Chapelle-Glain **respecte les orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat** (PLH) tels qu'évoqués ci-dessus.

1. Valoriser le parc existant, support de l'identité du territoire et du cadre de vie	Châteaubriant	Derval	Pôles de proximité
Action n°1 : Réhabilitation du parc de logements et récupération des logements vacants	+++	++	+++
Action n°2 : Conseil gratuit aux habitants	+++	+++	+++
Action n°3 : Amélioration des logements communaux et traitement des biens privés abandonnés	+	+	+++

2. Organiser le développement de l'habitat de manière plus qualitative	Châteaubriant	Derval	Pôles de proximité
Action n°4 : Conseil en urbanisme, observatoire de l'habitat et Conférence Intercommunale du Logement	+++	+++	+++
Action n°5 : Renouvellement urbain	+++	+++	+++
Action n°6 : Requalification du quartier de La Ville aux Roses	+++		

3. Compléter l'offre de logements et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques	Châteaubriant	Derval	Pôles de proximité
Action n°7 : Politique intercommunale d'attribution des logements sociaux	+++	+	+
Action n°8 : Logement des jeunes en formation, en alternance et en apprentissage	+++	+++	+
Action n°9 : Adaptation des logements et résidence intergénérationnelle	+++	+++	++

D. Le Schema Directeur d'Amenagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne

Se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

E. Les Schemas d'Amenagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

F. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communaute de Communes Chateaubriant-Derval

Se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

G. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne

Se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

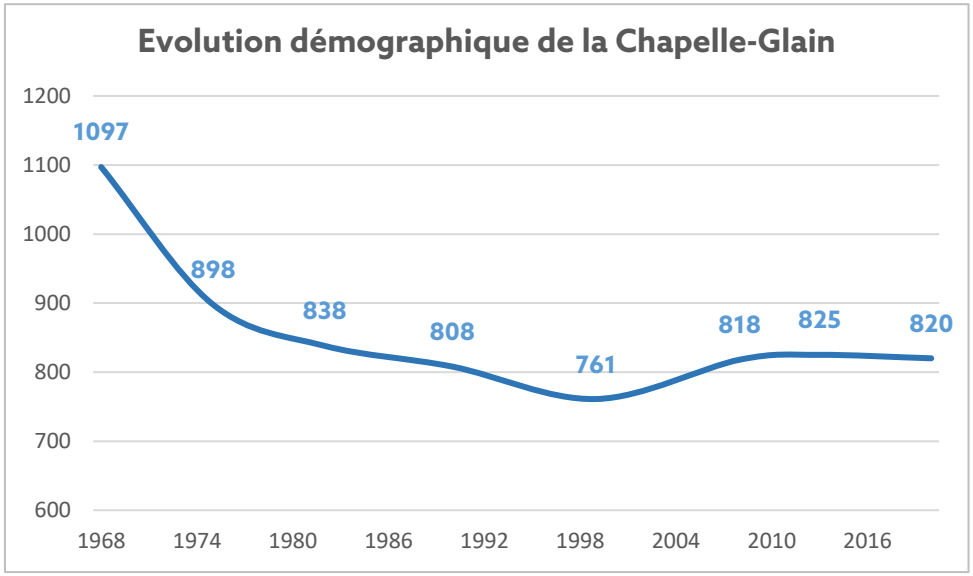
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

1. RAPPEL DES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES RECENTES

Selon les recensements INSEE, la population de la Chapelle-Glain oscille entre 761 et 825 habitants depuis 1990. Cette relative stabilisation s'explique par un solde naturel positif (davantage de naissances que de décès) qui compense des départs plus nombreux que des installations d'habitants. Sur la dernière décennie, entre 2008 et 2018, la population a légèrement diminuée passant de 818 à 808 habitants, le taux de croissance annuelle moyen est de -0,1%.

A titre de comparaison, la Communauté de communes Châteaubriant-Derval enregistre une croissance de +0,4% entre 2008 et 2018.

Le dernier recensement communal a mis en évidence une stabilisation de la population, 820 habitants ont été recensés en 2020.



2. METHODE DE CALCUL ET EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

A. LES HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Les scénarios ont été étudiés dans un premier temps avec les données INSEE 2018, et ensuite mis à jour grâce aux derniers données transmises par l'INSEE : les résultats de l'enquête du recensement de 2018 à 2022.

LES SCENARIOS PROPOSES – DONNEES INSEE 2018

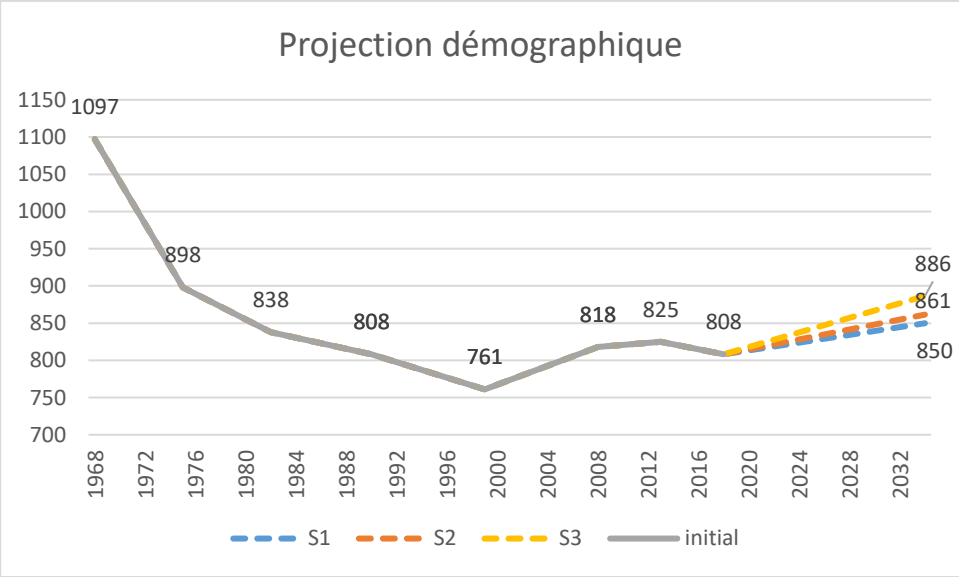
Dès les premiers échanges au sein de l'équipe municipale, il est apparu nettement que le souhait était de renforcer l'accueil de population sur la commune.

Ainsi, plusieurs scénarios ont été étudiés afin d'envisager une évolution démographique à horizon 2036 qui soit viable et durable pour le territoire :

- **Scénario 1** : Au fil de l'eau entre 1999 et 2018 : un taux de variation annuel moyen de + **0,3%.** *(En deçà des objectifs du SCoT)*
- **Scénario 2** : Fourchette basse du SCoT : un taux de variation moyen de + **0,41%/an.**
- **Scénario 3** : Fourchette haute du SCoT : un taux de variation moyen de + **0,58%/an.**

Scénario	Nombre d'habitants		Nombre d'habitants supplémentaires
	2018 *(INSEE)*	2034 *(Projection)*	
1 : +0,3%/an	808	848	+40
2 : +0,41%/an	808	863	+55
3 : +0,58%/an	808	886	+78

Afin de mesurer les conséquences des scénarios, d'autres paramètres entrent en jeu, qui permettent de définir les besoins en logements.



B. L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'HYPOTHESE RETENUE POUR L'EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

Utilisation des données INSEE – 2018

Depuis 1968, la taille des ménages est en diminution, passant de 3,12 personnes en 1968 à 2,31 personnes en 2018, cette tendance est nationale. Cette taille des ménages est supérieure à celle enregistrée dans le département (2,19 personnes) et similaire à celle de la communauté de commune (2,29. Le SCoT propose plusieurs projections de décohabitation : un scénario « accueil de familles renforcé » et un scénario « vieillissement de la population renforcé » qui, tous deux, anticipent une diminution du nombre de personnes par ménage, soit de 2,18 à 2,25 en 2040 en moyenne à l'échelle du territoire. Il est estimé, sur la Chapelle-Glain, que la taille des ménages diminuera très légèrement pour se stabiliser à **2,25 personnes par ménage en 2034,** considérant les projections définies par le SCoT, et admettant le caractère rural, et l'accueil de famille, qui va participer à l'évolution de la population.

LES BESOINS EN LOGEMENTS SELON LES SCENARIOS, CALCULES EN FONCTION DES DONNEES INSEE

Utilisation des données INSEE – 2018

Le nombre de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants est lié à la taille des ménages. Il a été estimé que celle-ci se stabiliserait à **2,25** en 2034.

Scénario (%/an)	Habitants en 2034	Habitants supplémentaires	Besoins en log
1 : +0,3%	848	**+40**	+18 logements
2 : +0,41%	863	**+55**	+24 logements
3 : +0,58%	886	**+78**	+35 logements

Trois scénarios ont été présentés aux élus lors de la réunion d'avril 2022. Le scénario 1 à +0,3%/an n'est pas compatible avec les orientations du SCoT, par conséquent **il n'a pas été retenu.** Les élus ont souhaité affiner les scénarios (fourchette haute et basse du SCoT) et ainsi retenir qu'un seul d'entre eux, représentant la fourchette haute du SCoT (+0,58%/an). **Ainsi, une estimation sur la base d'une croissance à +0,58% par an a été proposée et analysée lors de la réunion.**

LE POINT D'EQUILIBRE

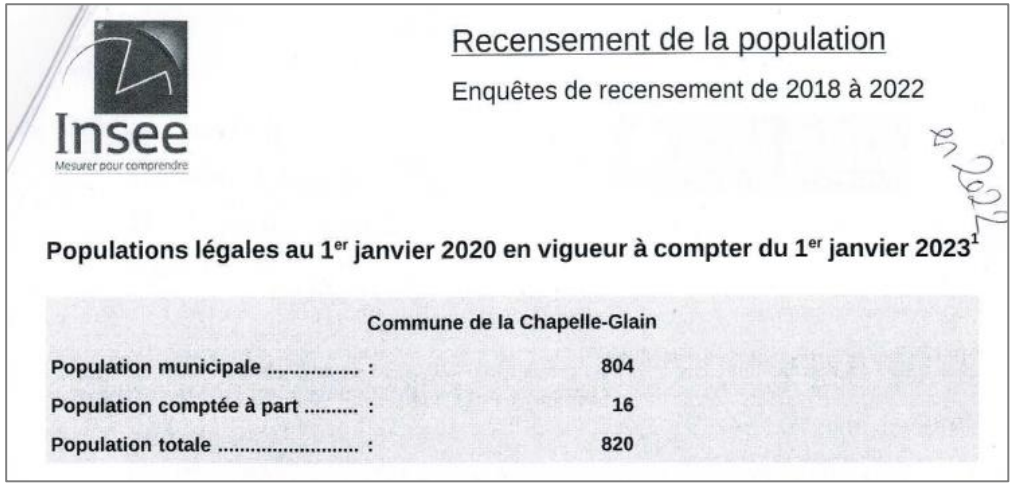
Le point mort, autrement appelé le point d'équilibre correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à 820 en prenant en compte le desserrement des ménages et les évolutions sociétales, au sein du parc de logements existants.

Les données chiffrées

Une diminution de la taille des ménages est projetée à l'horizon 2034, passant de 2,31 en 2018 à 2,25 en 2034, soit une diminution de 0,06 personne par ménage. Environ 9 logements seront nécessaires pour compenser la diminution de la taille des ménages dans le parc de logements actuels.

C. MISE A JOUR DES DONNEES

L'INSEE a communiqué de nouveaux chiffres issus du dernier recensement. Ces données ont été transmises à la commune.



Insee
Mesurer pour comprendre

Recensement de la population

Enquêtes de recensement de 2018 à 2022

Populations légales au 1er janvier 2020 en vigueur à compter du 1er janvier 2023[1]

	Commune de la Chapelle-Glain
Population municipale ..... :	804
Population comptée à part ..... :	16
Population totale ..... :	820

Une mise à jour du scénario retenu a été nécessaire pour prendre en compte les dernières données à disposition.

La donnée de référence pour établir le scénario est la suivante : 820 habitants en 2022.

La donnée étant plus récente, l'année de projection a été modifiée, et la période du PLU allongée, les objectifs démographiques et de production de logements sont étudiés et définis à l'horizon 2036.

Scénario mis à jour	
Année de référence	2022
Evolution démographique	
Projection démographique	+0,58 % / an
Horizon du PLU	2036
Nombre d'habitants en 2036	Environ 890 habitants
Nombre d'habitants supplémentaires entre 2022 et 2036	+ 70 habitants environ
Besoin en logements	
Nombre estimé de personnes par ménage	2,25
Besoin en logements pour stabiliser la population	8 logements
Besoin en logements pour accueillir les 70 habitants supplémentaire	30 logements

Après cette mise à jour des données, les élus de la Chapelle-Glain ont conservé le scénario à + 0,58 %/an. Cette croissance permet d'atteindre **environ 889 habitants d'ici 2036, soit une hausse d'environ 70 habitants**. Le besoin en logements nouveaux est estimé à **environ 38 logements**, dont 8 pour stabiliser la population à 820 et environ 30 pour permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune. Ce chiffre a été calculé en comprenant dans le calcul la différence entre le nombre de personnes par ménage en 2022 (2,30) et celui qui est envisagé en 2036 (2,25), ce qui donne une différence **d'environ 8 logements utilisés pour stabiliser la population.**

D. LA RESULTANTE : L'ESTIMATION DES BESOINS EN FONCIER

LES STRATEGIES D'HABITAT SANS CONSOMMATION DE FONCIER

L'HYPOTHESE RETENUE POUR L'EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS

En 2018, selon les données INSEE, La Chapelle-Glain recense 12,9% du parc comme étant des logements vacants, l'équivalent de 55 logements. Ce nombre de logements ne reflète pas une réalité observée par les élus de la commune en 2022. Ils ont donc actualisé ce recensement. Sans comptabiliser les ruines, 16 logements en campagne ont été identifiés et 4 dans le bourg, soit un total de 20 logements vacants. La part de logements vacants est d'environ **4 à 5% du parc**, un taux qui traduit une vacance fonctionnelle. La remise sur le marché de logements vacants ou la division de ces logements pourraient être envisagée et permettraient d'aboutir à la création de **quelques logements.**

Cette relative mobilisation s'explique par un nombre conséquent de biens sans maître, de problèmes de succession ou encore de propriétaires non-vendeurs. Les élus de la Chapelle-Glain, conscients de cette opportunité ont contacté les propriétaires afin de les encourager à remettre sur le marché leur logement vacant, cette démarche nécessite du temps.

Enfin, de nombreux logements vacants sont situés en campagne, et au regard de leur état ne sont pas mobilisables.

L'HYPOTHESE RETENUE POUR L'EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES

Le nombre de résidences secondaires représente un nombre (20 résidences) et un taux (4,7%) qui sont relativement faibles, leur nombre n'est pas amené à diminuer davantage. Ainsi, l'objectif démographique ne peut s'appuyer sur la mobilisation des résidences secondaires.

L'HYPOTHESE RETENUE POUR LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant changer de destination, classés en zones A ou N, seront déduits du potentiel de construction.

Au total, 40 bâtiments ont été identifiés, en appliquant un taux de rétention de 85%, environ 6 logements pourraient voir le jour dans le cadre de changement de destination.

Potentiel mobilisation de l'existant	Nombre de logements estimé
Logements vacants	Environ 3 logements
Résidences secondaires	0 logement
Bâtiments pouvant changer de destination	Environ 6 logements
TOTAL	**Environ 9 logements**

LES CAPACITES A CONSTRUIRE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

La deuxième étape, en cohérence avec le PADD et les objectifs nationaux, consiste à analyser le tissu bâti existant et à définir les potentiels au sein de l'enveloppe urbaine.

La définition des limites de l'enveloppe urbaine représente un travail préalable à la stratégie communale, permettant par la suite d'analyser le potentiel de densification ainsi que la mutation du foncier.

Pour rappel, ce travail reprend également la méthodologie proposée au sein du Schéma de Cohérence Territoriale de Chateaubriant Derval :

Pour rappel, les règles définies par le SCoT sont les suivantes :

- Lorsque le terrain jouxte les espaces naturels et agricoles :
  - si 3 limites latérales du gisement sont bordées par des parcelles urbanisées, il pourra être inclus dans l'enveloppe urbaine,
  - sauf si la continuité sur rue (ou entre le(s) fond(s) de jardin) dépasse la profondeur : il sera alors exclu de l'enveloppe urbaine ;
- Lorsque le terrain est inclus dans le tissu urbain :
  - si sa taille est inférieure à 1 ha, il est inclus dans l'enveloppe urbaine,
  - si sa taille est comprise entre 1 et 3 ha, il est considéré hors enveloppe urbaine, sauf justification spécifique au regard du contexte local et de l'absence d'intérêt agricole, naturel et paysager,
  - si sa taille est supérieure à 3 ha, il est exclu de l'enveloppe urbaine.

Cette méthodologie a été appliquée pour définir l'enveloppe urbaine de la commune de la Chapelle-Glain.

L'enveloppe urbaine a été définie de façon à identifier le secteur Nl comme un secteur naturel, un poumon vert imbriqué au sein du bourg plutôt qu'un espace urbanisé, c'est également un secteur à vocation naturel et à vocation d'équipements. La commune souhaite conforter ce site en tant que secteur de nature et de loisirs.

On distingue deux catégories, qui participent à la densification du tissu urbanisé et limitent ainsi l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles :

- Les **dents creuses**, qui correspondent à des parcelles entièrement non bâties, qui pourraient accueillir une nouvelle construction dès l'opposabilité du PLU.
- Les **parcelles mutables** sont quant à elles, à de grandes parcelles déjà construites, qui pourraient être divisées en plusieurs parcelles pour ainsi accueillir une nouvelle ou plusieurs nouvelles constructions.

Les enveloppes urbaines correspondent aux secteurs constructibles à vocation d'habitat du PLU, à savoir les zones Ua (zone urbaine centre-bourg de la Chapelle-Glain), Ub (extension du centre-bourg), et la zone Ah (secteur de hameau constitué en zone agricole – Saint-Joseph), délimitées sur le plan de zonage (Document 3B du PLU).

Au sein de ces secteurs, chaque parcelle a été analysée, mesurant la possibilité de construire au regard de la desserte, de la capacité et présence des réseaux. Ensuite, a été exclu tout le potentiel présentant :

- Un risque naturel : ruissellement, zone humide, ou autre risque.
- Un patrimoine bâti de qualité à préserver,
- Un périmètre de réciprocité agricole (disponibles en annexe du règlement écrit).

La déduction du nombre de logements issus de ce potentiel densifiable n'est pas automatique ni systématique. Appliquer une densité de 15 logements par hectare n'est pas pertinent au regard des caractéristiques et des contraintes de chaque parcelle identifiée. Un nombre de logements est estimé pour chaque parcelle au regard de son accès, sa forme, sa localisation, etc. De plus, les surfaces des dents creuses et des parcelles mutables ne sont pas cumulées, mais le potentiel de logements est défini pour chaque résiduel foncier identifié.

De manière générale, les taux de rétention appliqués sont de :

- **30% pour les dents creuses**, cela signifie que 7 parcelles sur 10 repérées devraient accueillir une nouvelle construction dans les dix prochaines années.
- **50% pour les parcelles mutables**, une parcelle sur deux devrait être construite d'ici dix ans.

(Se référer au diagnostic territorial).

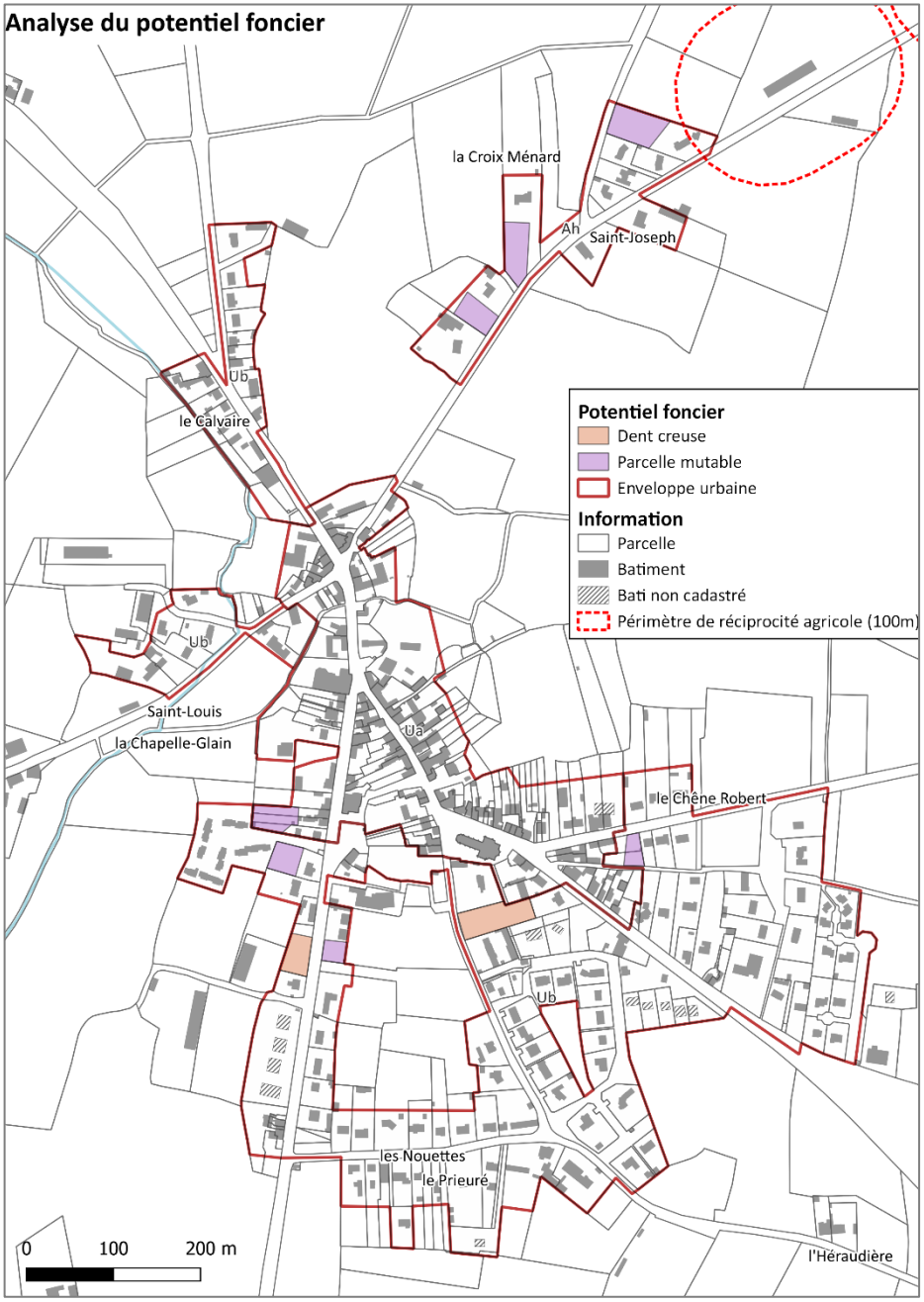
Ainsi sont recensés 11 logements au sein des zones constructibles (Ua, Ub, Ah), répartis de la manière suivante :

- 4 logements potentiels pour les parcelles mutables, pour un total de 2596 m²,
- 7 logements potentiels en dents creuses, pour un total de 4579 m².

Potentiel de densification	Nombre de logements estimé
Dents creuses	4 logements
Parcelles mutables	7 logements
TOTAL	**11 logements**

Un potentiel d'environ 6 logements est envisagé au sein des bâtiments pouvant changer de destination parmi ceux reportés au plan de zonage n°1 et 2 voire 3 logements vacants pourraient être mobilisés.

La densification et la mobilisation du parc existant permet d'accroître le parc de logements d'une vingtaine de logements à l'horizon 2036.



LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin d'atteindre l'objectif démographique défini par le PADD, qui est d'accueillir 70 habitants supplémentaires d'ici 2036, soit 38 logements supplémentaires, il a été nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation un site, et un autre site est situé au sein de l'enveloppe urbaine et bénéficie d'une situation géographique stratégique.

- L'OAP rue de l'Ecole, en densification.
- L'OAP du Pressoir, en extension.

La superficie des sites d'OAP est de 0,54 ha pour le site du Pressoir (rue du Pressoir) et de 0,36 ha pour celui rue de l'Ecole, au sein desquels sont projetés respectivement 8 et 4 logements, soit une densité moyenne de 15 logements par hectare, soit un total de **12 logements**.

LES CONSTRUCTIONS REALISEES ENTRE 2022 ET 2024

6 logements ont été construits entre 2022 (date de référence pour le calcul démographique) et 2024 (date d'arrêt du PLU), dont 2 dans le lotissement communal impasse des Lys, 3 rue du Château et un logement rue des Barrettes.

LE BILAN DES CAPACITES OFFERTES PAR LE PROJET DE PLU

Le projet de PLU permet la réalisation d'environ 38 logements (densification, mobilisation des logements vacants, bâti pouvant changer de destination en zone A et N, les constructions neuves et les deux sites dédiés au développement de l'habitat).

Ainsi, le zonage du PLU et les deux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat permettent de répondre au projet démographique et à sa traduction en termes de logement défini dans le PADD (Axe 1 : un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire – objectifs : « prévoir et favoriser une augmentation de la population » et « adapter l'offre de logements à ce projet démographique »).

L'objectif de production de 38 logements est atteint. Le projet de PLU est cohérent dans son ensemble, avec un nombre de logements potentiels de 38 logements.

Potentiel	Nombre de logements estimé
Potentiel en densification	11 logements
Mobilisation des logements vacants	Environ 3 logements
Résidences secondaires	0 logement
Bâtiments pouvant changer de destination	Environ 6 logements
Constructions neuves 2022 - 2024	6 logements
Zone AU couverte par une OAP	Environ 12 logements
TOTAL	**38 logements**

JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET SES PIECES

1. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS DU PADD

Ce chapitre est consacré à la cohérence du projet de PLU entre les éléments du diagnostic, les orientations du PADD et ensuite la traduction réglementaire de chaque orientation du PADD (règlements graphiques, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation).

AXE 1 : UN PROJET DE DEVELOPPEMENT MESURE ET ADAPTE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
• Depuis 1999, La Chapelle-Glain connait une population stable, qui oscille entre 761 et 825 habitants. Cette stabilisation s'explique par un solde naturel positif (naissances plus importantes par rapport aux décès) qui compense les départs d'habitants de la commune. Sur la dernière décennie, entre 2008 et 2018, la population a légèrement diminué passant de 818 à 804 habitants, le taux de croissance annuelle moyen est de -0,1%. A titre de comparaison, la Communauté de communes Châteaubriant-Derval enregistre une croissance de +0,4% entre 2008 et 2018.	**Objectif 1 : Prévoir et favoriser une augmentation de la population** En compatibilité avec les objectifs démographiques du SCoT de la communauté de communes Chateaubriant-Derval, l'équipe municipale souhaite inverser la tendance et envisage l'accueil de nouveaux habitants, avec un taux moyen de variation de **+0,58%/an** soit l'accueil de **70 habitants supplémentaires d'ici 2036**, permettant d'atteindre 890 habitants.	Le règlement graphique identifie des secteurs au sein desquels de nouvelles constructions pourraient potentiellement voir le jour d'ici 2036, il contribue ainsi à l'augmentation raisonnée de la population : • **Les zones Ua et Ub au sein desquelles la densification est autorisée.** • **Un hameau (Saint-Joseph) classé en zone agricole de hameaux au sein duquel la densification du tissu existant est permise.** • **La zone 1AUh, zone ayant pour vocation à être urbanisée dans les prochaines années, pour accueillir de nouveaux logements.** • **La zone 2AU, zone ayant pour vocation une urbanisation à plus long terme.**

- Une répartition de la population par tranche d'âge équilibré, mais un vieillissement de la population constaté ces dernières décennies.
- En 2018, on recensait 426 logements à La Chapelle-Glain, dont 351 résidences principales (82,4%), 55 logements vacants (12,9%) et 20 résidences secondaires (4,7%). La taille des ménages est en diminution depuis 1968, mais reste tout de même légèrement supérieure à la moyenne de la CC Châteaubriant-Derval.
- 2,31 personnes par ménage
- Une personne sur trois vit seule.
- 20 résidences secondaires soit 4,7% du parc, ce qui est faible.
- 55 logements vacants ont été recensés en 2018, soit 12,9% du parc. Ce taux élevé dépasse les 10%, ce qui révèle une situation problématique et préoccupante.
- Entre 2010 et 2021, 16 logements neufs ont été produits, la totalité étant individuels.
- Le parc de logements est relativement peu diversifié, il est composé en majorité de logements de 5 pièces et plus (51,8%), les logements de 3 pièces ou moins ne représentent que 14,7%.
- Le nombre de pièces par logement est de 3,9, et est en légère baisse depuis 2008 (4,2 pièces).
- Plus de 20% des logements en location.

Objectif 2 : Renforcer l'attractivité de la commune et favoriser la mixité sociale

Pour renforcer l'attractivité de la commune, favoriser la mixité sociale tout en répondant aux objectifs démographiques, la commune ambitionne d'accueillir de nouveaux ménages, en s'appuyant sur :

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

Objectif 3 : Adapter l'offre de logements à ce projet démographique

Taille des ménages

Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales, pour se stabiliser à **2,25 personnes par ménage**, considérant les projections définies par le SCoT.

Stabilisation et développement

Pour stabiliser la population au niveau enregistré en 2021 (soit 820 habitants), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales pour prendre en compte le desserrement des ménages, (de 2,30 en 2021 à 2,25 en 2036), il est estimé un besoin d'environ **8 logements**.

Pour atteindre 890 habitants (soit une augmentation de 70 habitants par rapport à 2021), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales, soit environ **30 résidences principales supplémentaires**. Afin

- D'ici 2036, il est estimé que quelques logements vacants seront mobilisés (environ 2 à 3 logements), permettant ainsi l'accueil durable d'habitants.
- D'ici 2036, il est estimé que 6 logements peuvent ainsi être créés par le biais de changements de destination. Ces bâtiments sont identifiés au règlement graphique et des règles sont définies dans le règlement écrit.

Potentiel foncier en zone urbaine

On distingue deux catégories, qui participent à la densification du tissu urbanisé et limitent ainsi l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles :

- Les **dents creuses**, qui correspondent à des parcelles entièrement non bâties, qui pourraient accueillir une nouvelle construction dès l'opposabilité du PLU.
- Les **parcelles mutables** correspondent à de grandes parcelles déjà construites, qui pourraient être divisées en plusieurs parcelles pour ainsi accueillir une nouvelle construction.

Après application du taux de rétention en fonction de la catégorie appliquée sur chaque parcelle densifiable, 11 logements potentiels ont été recensés au sein des zones constructibles (Ua, Ub, Ah), répartis de la manière suivante :

- 4 logements potentiels pour les parcelles mutables, pour un total de 2 596 m²,
- 7 logements potentiels en dents creuses, pour un total de 4 579 m²,

Soit une dizaine de logements possibles sur les parcelles densifiables identifiées portant le potentiel constructible en densification au sein du tissu urbain existant ainsi que la mobilisation des constructions

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

Résidences secondaires

L'objectif démographique ne peut s'appuyer sur la mobilisation de résidences secondaires à la Chapelle-Glain.

Logements vacants

Le taux de vacance élevé est considéré comme une vacance problématique. Au regard des tendances actuellement observées, il est estimé que **quelques logements vacants** seront mobilisés, permettant ainsi l'accueil durable d'habitants.

Changement de destination

Seront également pris en compte les bâtiments implantés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination. Il est estimé qu'une petite dizaine de logement peuvent ainsi être créés.

Production de logements

En considérant les projections en termes de besoin en logements ainsi que les possibilités déjà existantes pour y répondre, la production **d'environ 30 nouveaux logements** sera nécessaire à l'horizon 2036.

Diversification

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

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

existantes (2 à 3 logements vacants et 6 logements en changement de destination) à **une vingtaine de logements.**

Zones à urbaniser

- Afin d'atteindre l'objectif démographique fixé par le PADD, plusieurs zones à urbaniser ont été définies :

  ⇒ Une zone 1AUh à l'est du bourg, accessible depuis la rue du Pressoir. Le potentiel offert par cette zone est de 8 logements.

  ⇒ Une zone 2AU, au sud du bourg, en continuité d'un lotissement au nord du site.

- Ainsi, la traduction réglementaire du PLU permet d'atteindre l'objectif fixé à environ 38 logements d'ici 2036 (dont 8 pour stabiliser la population).

- Le règlement des zones Ua, Ub, Ah et 1AU permet de maintenir les caractéristiques des logements actuellement observées sur le territoire.

- Les deux OAP à vocation habitat (OAP de l'école et OAP du Pressoir) proposent une diversification de logements au sein de ces opérations (plus petits logements ou forme de logements plus dense).

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
• La commune de la Chapelle-Glain est très étendue (34,5 km²), et présente un centre-bourg historique, des extensions en périphérie du centre-bourg et une multitude de hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire. • Une étude des différents hameaux a été réalisé pour décider de la constructibilité en fonction de critères comme la proximité avec le bourg de la Chapelle-Glain.	**Objectif 4 : Organiser un développement cohérent du bâti** Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, la commune souhaite : • Privilégier, en priorité, l'exploitation du potentiel foncier disponible à l'intérieur du bourg. • S'étendre sur les bordures extérieures de l'enveloppe urbanisée du bourg si cela s'avère nécessaire. • Favoriser la réhabilitation des bâtiments existants dans les hameaux sans compromettre l'activité agricole. • Limiter le développement des hameaux, en interdisant les nouvelles constructions d'habitation (hors annexe). • Limiter les constructions en double rideau ou en second rang (situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau -hors annexe - sur le même terrain	• Le règlement graphique met en évidence un développement cohérent du bâti sur la commune : • Le PLU classe en Ua les secteurs bâtis correspondant au centre-bourg. On y retrouve notamment des bâtiments plus anciens, des services de centre-bourg (boulangerie, épicerie, …). • Le PLU classe en Ub les secteurs bâtis correspondant aux extensions du centre-bourg ancien. On y retrouve notamment des constructions plus récentes, des résidences pavillonnaires. Il s'agit en général de la zone où se concentre en majorité l'habitat. • Le PLU classe en Ah un seul hameau (Saint-Joseph), puisqu'il est situé à proximité du bourg de la Chapelle-Glain, sans contrainte agricole. • La présence et la capacité des réseaux ont été prises en considération dans la définition du zonage, mais ne constitue pas un critère unique, à celui-ci s'ajoutent la consommation de terres agricoles ou naturelles, la cohérence du zonage, etc. • Les constructions isolées ou les petits hameaux sont classés en zones A ou N, en fonction de leur environnement proche et des risques connus. Ces constructions principales pourront évoluer au fil des projets des propriétaires, le règlement écrit autorisant les annexes et les extensions dans des proportions limitées. • Afin de permettre un développement cohérent des extensions urbaines (zones 1AU) à vocation d'habitat ou d'activités économiques, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été mises en place sur les zones 1AU. Une OAP couvre également un site en densification urbaine, au regard de la localisation stratégique des parcelles.

Sur l'ensemble du territoire communal, 8,7 ha ont été consommés entre 2011 et 2021, repartis de la façon suivante :

- 2,67 ha à vocation d'activité agricole : construction de nouveaux bâtiments agricoles.
- 0,69 ha à vocation d'habitat, sous la forme de maisons individuelles.
- 2,20 ha à vocation d'équipement, essentiellement lié à l'énergie éolienne ainsi qu'à la réhabilitation et l'extension du bâtiment de la Mairie et de son parking.
- 0,13 ha à vocation d'activité économique (hors activité agricole).
- La modération de la consommation foncière porte sur les terres agricoles et naturelles, sans comptabiliser les constructions liées à l'activité agricole. Ainsi, la consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières représente 3,02 ha entre 2011 et 2021.

Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace agricole et naturel

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

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

- Lors de la définition du zonage, l'occupation actuelle des sols ainsi que la modération de la consommation d'espace agricole ou naturel ont été des critères déterminants.
- Le renouvellement du parc et les constructions neuves entre 2022 et 2024 au sein des espaces bâtis ne permettent pas d'atteindre l'objectif démographique, le potentiel est estimé à environ 11 logements d'ici 2036. Ainsi, une zone 1AU a été définie d'une superficie de 0,54 ha.

  ⇒ Le règlement graphique définit plusieurs zones pouvant accueillir de nouvelles constructions sous la forme de densification ou d'extension urbaine (Ua, Ub, Ah et 1AU/2AU).

<u>Consommation foncière</u>

- La consommation de terres agricoles ou naturelles est évaluée à **3,02 hectares** entre 2011 et 2021.
- De manière générale, le projet de zonage du PLU a réduit considérablement les possibilités de développement de la commune par rapport au précédent PLU, les réflexions menées pendant la délimitation du zonage avaient pour objectif de modérer la consommation, faciliter la lecture et la compréhension du fonctionnement de la commune, et ainsi conforter le centre-bourg de la Chapelle-Glain.
- Globalement, le PLU s'est attaché à délimiter les espaces constructibles au plus près des parcelles actuellement bâties dans les secteurs les plus denses (au sein de l'enveloppe urbaine et dans le hameau densifiable) en veillant au respect d'équité de traitement entre les différents hameaux et également au sein d'un hameau, entre les différentes parcelles.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
		• La délimitation des zones du PLU permet de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels à hauteur de 50% par rapport à la consommation enregistrée entre 2011 et 2021, suivant une tendance de réduction de moitié de la consommation par rapport à cette décennie (loi Climat et Résilience). • Ainsi, le total de consommation prévue à travers le PLU est de 1,5 ha d'ici 2036 dont 0,33 ha pour l'activité économique et 1,17 ha pour l'habitat. Se situant en dessous de l'enveloppe approximative globale de consommation de terres agricoles, naturelles et forestières (1,5 ha d'ici 2036), cette consommation prévue du PLU s'inscrit, en conséquence, dans les objectifs du PADD et de la loi Climat et Résilience. L'objectif de modération d'espaces agricoles et naturels est donc respecté.

AXE 2 : UNE ATTRACTIVITE A PRESERVER

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
• On constate la présence de commerces de proximités implantés dans le centre-bourg (supérette, bureau tabac, boulangerie, coiffeur), d'artisans et de lieux dédiées aux services à la personne. Ils bénéficient d'une fréquentation plutôt locale. • La Chapelle-Glain dispose d'un tissu d'entreprises et d'établissements. • Une dynamique économique mesurée par la présence de 43 entreprises, la création de 3 entreprises en 2020. • La commune dispose de terrains pouvant accueillir de nouvelles entreprises • Une majorité d'entreprises dans le domaine du commerce/transport/restauration/hébergement (18,6%), et des services aux entreprises et aux particuliers (18,6%) • Des zones économiques présentes offrant des possibilités d'accueillir de nouvelles activités économiques. • De plus, des activités artisanales sont implantées en dehors des espaces dédiés aux activités économiques, en l'occurrence au sein du tissu à dominante résidentielle.	**Objectif 1 : Maintenir et renforcer la dynamique économique** **Conforter l'offre commerciale** Pour assurer la présence de commerces de proximité sur le territoire communal, La Chapelle-Glain ambitionne de : • Pérenniser les commerces de proximité. • Favoriser l'implantation de nouveaux commerces **Accompagner l'activité économique en place** • Pérenniser les activités économiques en place, notamment en autorisant leur développement (extension, construction de nouveaux bâtiments) y compris les activités artisanales ou économiques implantées dans les hameaux. • Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, notamment des activités artisanales.	**Offre commerciale** • Le règlement graphique délimite le bourg en zone Ua, au sein de laquelle les constructions à vocation « artisanat et commerce de détail » sont autorisées. Dans la zone Ub, elles sont également permises, pour ne pas bloquer l'installation d'une activité économique et permettre la mixité fonctionnelle des secteurs bâtis. **Offre économique et artisanale** • Le règlement graphique délimite plusieurs zones dédiées aux activités économiques (Ue) : La zone entre la rue des Jonquilles et la Voie de la Liberté (D163) au sud-est de la commune, ainsi que la zone au nord de la commune rue Saint-Louis. • Le règlement graphique intègre une zone dédiée au développement des activités économiques en place dans la rue Saint-Louis (au nord-ouest de la commune), classée en zone 1AUe. Une OAP précise les principes d'aménagement de la zone 1AUe ainsi que sur le secteur des Jonquilles. • Des activités économiques sont également implantées en campagnes, des zones Ae leur sont consacrées pour permettre un développement mesuré des activités économiques en place. Il ne s'agit pas de permettre l'implantation de nouvelles activités mais bien d'accompagner le développement mesuré des activités économiques en place.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
• L'activité agricole est toujours présente et marque les paysages. Elle est caractérisée par de grandes cultures. • Les terres valorisées par l'agriculture représentent 86,43% du territoire, l'agriculture est une composante essentielle, elle participe au cadre de vie, façonne le paysage et joue un rôle économique non négligeable. • 42 exploitants agricoles possèdent leur siège d'exploitation à la Chapelle-Glain. • L'agriculture présente à la Chapelle-Glain repose sur une grande part d'élevage bovin, ainsi que des élevages avicoles.	**Objectif 2 : Préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain** Afin de préserver les terres et activités agricoles qui participent au cadre de la vie et au dynamisme économique, La Chapelle-Glain affiche une volonté de : • Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles. • Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture. • Prendre en compte les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation. • Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole. • Accompagner la réalisation des projets liés à l'activité agricole, particulièrement autour des corps de ferme, notamment d'implantation, de diversification ou d'évolution des bâtiments agricoles.	• Le règlement graphique classe l'ensemble des terres valorisées par l'agriculture en zone agricole (sauf les secteurs identifiés comme stratégiques pour le développement de la commune en zone secteur à urbaniser 1AUh/1AUe ainsi que le secteur 2AU). Au sein de la zone agricole, sont autorisées les constructions à destination d'exploitation agricole et autres destinations nécessaires à l'activité ou à sa diversification. • Les zones urbanisées (U), le hameau densifiable (Ah) ainsi que les changements de destination en zone agricole ont été délimités en fonction des périmètres de réciprocité agricole (disponibles en annexe du règlement écrit) et de manière générale en prenant en compte toutes les exploitations agricoles, afin de permettre l'évolution des exploitations agricoles et également dans un souci de limiter les nuisances et les potentiels conflits entre l'activité agricole et les tiers. • 36 bâtiments agricoles pouvant changer de destination ont été reportés au plan de zonage, au sein des zones A et N, pour des projets de vente à la ferme, de gîte ou de réhabilitation en logements. Ce chiffre traduit un patrimoine bâti riche et de qualité, au passé agricole. • Le règlement graphique délimite une zone dédiée à l'activité artisanale en milieu agricole, Ae, sur plusieurs secteurs. Les classer en zone Ae permet de faciliter leur évolution (extension mesurée des bâtiments économiques), sans compromettre à l'avenir l'installation d'une activité agricole, puisque la

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
		destination « exploitation agricole » et les règles rattachées sont identiques à la zone A.
• La Chapelle-Glain ne recense aucun chemin de Grande Randonnée (GR), ni itinéraire de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Néanmoins, le territoire communal dispose d'un sentier pédestre de 12 km sur son territoire, le Sentier des Ardennes. Ce circuit de randonnée forme une boucle depuis l'aire de pique-nique située dans le bourg, en passant par Saint-René et longeant la forêt de Chanveaux. • Plusieurs sites correspondent à des attraits touristiques de la commune : le château de la Motte-Glain, des itinéraires de randonnées, une offre commerciale, un cadre paysager et des constructions traditionnelles… • La commune possède un important patrimoine historique. • On peut souligner la présence de nombreux chemins piétons sécurisés à La Chapelle-Glain. Le maillage de connexions douces relie également l'espace aménagé autour du plan d'eau en centre bourg (jeux d'enfants, aire de pique…).	**Objectif 3 : Favoriser le développement d'activités touristiques** • Faciliter l'installation, la création ou l'agrandissement d'hébergement touristique, sous toutes ses formes : gîte, chambre d'hôte, hôtel, camping, camping à la ferme, etc. • Veiller à la pérennisation et à la valorisation des attraits touristiques de la Chapelle-Glain : le Château de la Motte Glain, itinéraires de randonnées, offre commerciale, cadre paysager, constructions traditionnelles, etc.	• La commune souhaitant pérenniser les attraits touristiques, le règlement graphique fait apparaître l'itinéraire de randonnée, le sentier des Ardennes. • Afin de protéger et valoriser le château de la Motte-Glain (bâtiment classé au titre des Monuments Historiques), le règlement graphique fait apparaître une zone spécifique Nc au niveau du château. Ce zonage permet les divers évènements se déroulant au château avec un règlement permettant sa gestion et la construction de bâtiments modulables et sans fondation. • La commune valorise son cadre paysager en instaurant des zones spécifiques pour les territoires à vocation paysagère, loisirs et touristique. La zone Nl proche de la mairie est un exemple avec la proximité d'un parc paysager et l'étendue d'eau à proximité.

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
• Administratifs : Mairie, service technique et agence postale communale. • Equipements de loisirs : Salle Municipale, Bibliothèque intercommunale, complexe sportif, terrains de sport, espace de promenade, centre équestre, aires de repos… • Une école (privée).	**Objectif 4 : Assurer la pérennité et la complémentarité de l'ensemble des équipements** Dans le but de sécuriser et de diversifier son offre en équipements et en services, la commune désire : • Favoriser la pérennité des équipements actuellement en place, notamment l'école privée Notre-Dame du Sacré-Cœur. • Permettre l'installation et/ou la construction de nouveaux équipements, notamment des services de santé.	• Le règlement graphique affiche une zone spécifiquement dédiée à l'espace de promenade au nord-est de la commune : la zone Nl. Cette zone affiche dans son règlement écrit des principes et des réglementations pour cette zone, permettant la gestion et la valorisation de celle-ci. • Plus au cœur de la commune, le règlement graphique affiche une zone spécifiquement dédiée aux équipements communaux de la commune : la zone Ul. Cette zone affiche dans son règlement écrit des principes et des réglementations pour ces bâtiments, permettant le maintien et le développement de ces équipements. • Hors zone Nl et Ul, le règlement écrit permet les équipements publics et encadre les constructions actuelles et futures, (via la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »). • Dans le règlement écrit, le stationnement pour les équipements y est réglementé en fonction des besoins, zone par zone, permettant d'anticiper la demande en stationnement et donc de limiter le stationnement irrégulier ou le stationnement le long des voiries étroites.

- La commune de la Chapelle-Glain est traversée par deux départementales majeures :
- La route départementale RD 163 (Chateaubriant-Angers) traversant le territoire, d'un axe nord-ouest – sud-ouest. Elle joue un rôle primordial pour la mobilité vers les métropoles alentours (Rennes, Angers, Nantes) et les pôles d'emploi de Châteaubriant, Ancenis et de Saint-Mars-la-Jaille.
- La route départementale RD 878 reliant Pouancé à Ancenis, traversant la commune du nord au sud.
- Axes structurants, ces RD accueillent près de 2 200 véhicules par jour, tous véhicules confondus. Elles sont également à l'origine de nuisances.
- La Chapelle-Glain ne recense aucun chemin de Grande Randonnée (GR), ni itinéraire de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Néanmoins, le territoire communal dispose d'un sentier pédestre de 12 km sur son territoire, le Sentier des Ardennes. Ce circuit de randonnée forme une boucle depuis l'aire de pique-nique située dans le bourg, en passant par Saint-René et longeant la forêt de Chanveaux.
- En milieu rural, la voiture est prédominante. La Chapelle-Glain dispose ainsi d'environ 530 places de stationnement public réparties dans le bourg et dans ses extensions : de part et d'autre de l'axe routier principal de la commune, aux abords des différents équipements et au cœur de plusieurs zones résidentielles. Concernant le stationnement privé, 79,3% des ménages possèdent au moins un emplacement réservé.

Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements et en stationnement des habitants, des travailleurs et touristes

Sécuriser les deux routes départementales

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

Développer les mobilités douces

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

Répondre et anticiper les besoins en stationnement

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

Sécuriser les accès aux constructions

- Sécuriser les accès aux zones d'urbanisation future.
- Mutualiser les accès directs des constructions actuelles ou à venir, aux rues principales, lorsque cela est possible.
- Lors de l'élaboration du zonage, il a été question de veiller à l'accessibilité des futures constructions et de limiter les secteurs dangereux. Ainsi, aucune extension de l'enveloppe bâtie (zone AU) n'est définie en entrée de bourg/hameau au niveau des deux routes départementales à sécuriser.
- Un sentier piéton a été intégré le long de la route au sein de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du Pressoir.
- Le sentier des Ardennes a été intégré au sein du plan de zonage pour permettre sa valorisation.
- Des stationnements visiteurs ont été intégrés au sein de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du Pressoir, afin d'anticiper les besoins et à terme d'éviter les problèmes liés au stationnement, et également puisque le cimetière est situé à proximité immédiate.
- Dans le règlement écrit, le stationnement privé y est réglementé (par exemple : 2 places par logement en zone Ub et 1AUh) permettant d'anticiper la demande en stationnement et donc de limiter le stationnement irrégulier ou le stationnement le long des voiries étroites.
- Dans le règlement écrit, le stationnement pour les commerces et entreprises y est réglementé zone par zone, permettant de répondre aux besoins.

AXE 3 : UN ENVIRONNEMENT RURAL DE QUALITE A VALORISER

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
• La commune de la Chapelle-Glain offre un cadre de vie rural attractif. Consciente de la diversité de ses milieux naturels, la commune a déjà réalisé un inventaire du maillage bocager qui répertorie le linéaire des haies ainsi qu'un inventaire du réseau de mares et zones humides qui la structure. ⇒ **Des zones humides qui représentent environ 2,9% du territoire** ⇒ **Des boisements patrimoniaux sur la commune qui représentent environ 7,3% du territoire** ⇒ **Un réseau hydrographique dense et des fonds de vallées humides** ⇒ Des plans d'eau dispersés sur la commune dont certains particulièrement étendus • Les mares présentent un intérêt paysager, hydraulique mais également écologique puisqu'elles peuvent constituer un refuge pour de nombreuses espèces et participent ainsi à la biodiversité. Le réseau hydrographique de la commune permet également d'assurer des continuités aquatiques.	**Objectif 1 : Préserver et conforter la qualité environnementale du cadre de vie de la Chapelle-Glain** **<u>Maintenir la trame verte structurante de la commune</u>** • Préserver le maillage bocager en concertation avec les principaux usagers et la commission bocage en place. • Accompagner les actions de replantation ou de plantation de haies menées avec le Syndicat Mixte Chère Don Isac. • Identifier et protéger de manière adaptée le patrimoine boisé et arboré de la commune (boisements et arbres remarquables). **<u>Protéger et valoriser les milieux aquatiques</u>** • Préserver les cours d'eau présents sur la commune et leurs abords, et notamment la vallée du Petit Don. • Identifier et protéger les mares publiques et privées. • Assurer la cohérence du PLU avec les règlementations des deux SAGE applicables sur le territoire (SAGE Vilaine et SAGE Estuaire de la Loire), notamment en matière de protection des zones humides.	• Le règlement graphique permet de préserver les espaces de nature dont jouit la commune, en les classant en zone Naturelle (N) et sous-secteurs, pour les cours d'eau et leurs abords (Np). • Les espaces boisés ont été classés en fonction de leur surface : plus de 1 ha classement en zone Naturelle forestière (Nf) et moins de un hectare en zone agricole (A) avec la prescription espace boisé classé (EBC). • Les cours d'eau sont reportés au plan de zonage n°2 et sont classés automatiquement en zone naturelle protégée (Np), permettant de protéger les abords ainsi que leurs ripisylves. Une bande inconstructible de 10 m est appliquée autour des cours d'eau, tous deux reportés au plan de zonage. Cette règle est précisée dans le règlement écrit pour les zones concernées. • L'ensemble des boisements et bosquets de moins de 1 ha bénéficie sous couvert par la prescription espace boisé classé. • L'ensemble des boisements et bosquets de plus de 1 ha sont classé en zone naturelle forestière (Nf). Cet outil participe au maintien du caractère boisé et à la gestion de ces secteurs forestiers. • L'ensemble des haies bocagères identifiées lors de l'inventaire bocager réalisé par la commune en parallèle de la révision, bénéficie d'une protection au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue définit les prescriptions pour assurer leur préservation. Chaque demande de coupe à blanc, d'arasement de talus et/ou d'arrachage de haie sera validée ou non par le service instructeur, avec l'appui d'un Groupe Communal bocage, selon les

intérêts/fonctionnalités que présentera la haie (rôle hydraulique, tampon, antiérosif, patrimonial, éolien, etc.).

- Les mares communales et des mares privées sont recensées et préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue définit les prescriptions pour assurer leur préservation (notamment un périmètre inconstructible, leur maintien et l'entretien).
- Le règlement écrit stipule que les clôtures doivent être végétales en fond de parcelles des logements, permettant ainsi d'insérer du végétal au sein des hameaux. De plus, les OAP stipulent que le pourtour des sites doit être végétal (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 cm x 10 cm).
- Enfin, l'OAP Trame Verte et Bleue définit des prescriptions pour préserver :
  - ⇒ **En milieu aquatique :** Les cours d'eau, les ripisylves, les zones humides, les mares
  - ⇒ **En milieu bocager :** Les haies d'intérêt multiple (bocager, paysager, hydraulique, biologique et agricole)

- Le territoire communal est marqué par des paysages variés et un patrimoine bâti riche qui constituent aujourd'hui son identité et son cadre de vie :
  - **Une richesse patrimoniale bâtie** sur la commune :
    - Le château, les monuments religieux (église), le bâti traditionnel (ensembles bâtis), belles demeures et petit patrimoine (calvaires)
    - Qui reflète des influences bretonne, angevine et mayennaise, et une diversité géologique (schistes…).
  - **Des paysages vallonnés**, avec des vues tournées vers les vallées depuis des plateaux ouverts (covisibilités et perceptions paysagères)
  - **Des paysages agricoles**, principalement tournés vers l'élevage.
  - **Des éléments identitaires caractéristiques du paysage** liés :
    - Aux organisations urbaines (dispersion du bâti, bourg implanté sur un plateau)
    - A la végétation et à l'eau : boisements, plans d'eau, haies
- Ces éléments participent à la qualité du cadre de vie au sein de la commune et nécessitent d'être protégés et valorisés.

Objectif 2 : Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune

<u>Préserver les richesses du patrimoine bâti</u>

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

<u>Préserver la trame paysagère existante</u>

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

<u>Favoriser une insertion paysagère de qualité pour les futurs projets</u>

- Renforcer les exigences en matière de plantation de façon à conforter l'identité et la qualité des paysages locaux.
- Le patrimoine bâti tel que les chapelles, les calvaires, les châteaux, les bâtiments remarquables a été recensé et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions sont situées en annexe du règlement écrit (*Annexe n°1 du règlement écrit*).
- Certains villages (le Bois-Jumel et la Grande-Ardenne) portent une prescription « Villages à préserver » au titre de l'article L. 151-19. Cette prescription est définie en annexe du règlement écrit (*Annexe n°1 du règlement écrit).*
- Le château de la Motte-Glain constitue un patrimoine à préserver au sein de la commune. Pour permettre sa valorisation et son attrait touristique, une zone spécifique (Nc) a été créée pour encourager son développement et son attrait patrimonial, cette zone ne permet que des nouvelles constructions modulables.
- Deux sites ont été référencés en tant que prescription pour « site archéologique » afin d'informer les habitants et préserver ces sites.
- Afin d'améliorer la qualité des entrées de bourg, les haies bocagères situées en entrée de bourg ont été recensées par l'inventaire bocager. Enfin, aucune zone à urbaniser (AU) n'a été définie en entrée de bourg le long des deux axes principaux (RD 163 – RD 878) afin de pouvoir montrer une entrée de ville plus naturelle avec un aspect « vitrine ». Le site du Pressoir est situé en entrée de bourg (RD 202), une haie est à planter à l'est pour assurer l'intégration du site dans son environnement.
- Le règlement graphique classe l'ensemble des terres valorisées par l'agriculture en zone agricole (sauf les secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat ou de l'économie), au sein de laquelle sont autorisées les constructions à destination d'exploitation agricole et autres destinations nécessaires à l'activité ou à sa diversification.
- Les zones urbanisées (U), la zone Ah ainsi que les changements de destination en zone agricole ont été délimités en fonction des

	• Permettre le développement des installations de production d'énergie renouvelable en restant vigilant à leur bonne intégration paysagère.	périmètres de réciprocité agricoles (disponibles en annexe du règlement écrit) et de manière générale toutes les exploitations agricoles, afin de limiter les nuisances entre l'activité agricole et les tiers. • Enfin, l'OAP Trame Verte et Bleue définit des prescriptions pour préserver : ⇒ **En milieu aquatique :** Les cours d'eau, les ripisylves, les zones humides, les mares ⇒ **En milieu bocager :** Les haies d'intérêt multiple (bocager, paysager, hydraulique, biologique et agricole) • Le règlement écrit stipule que les clôtures doivent être végétales en fond de parcelles des logements, permettant ainsi d'insérer du végétal au sein des hameaux. De plus, les OAP stipulent que le pourtour des sites doit être végétal (éventuellement doublé d'un grillage à maille large 10 cm x 10 cm). • Le règlement graphique classe en zone naturelle de loisirs l'espace naturel se situant au cœur du bourg. Cet espace a pour vocation d'être préservé pour bénéficier aux habitants et à leur cadre de vie.

- La commune reste peu impactée par les risques naturels (lit majeur du petit Don ou ruissellements). Certains secteurs sont exposés au risque inondation. Des dispositifs ont été mis en place et dimensionnés pour limiter ce risque inondation (bassins de rétention).
- 6 ICPE sont présentes sur le territoire. Il s'agit d'un parc éolien à l'ouest de la commune et d'établissements d'élevages. Au regard de la présence de plusieurs ICPE, il est important de rester attentif aux aléas que ces entreprises sont susceptibles de causer (environnement, nuisances à proximité des habitations …).
- Les routes départementales RD 163 et RD 878, qui traversent la commune respectivement d'ouest en est et nord sud en ouest passant au niveau du centre bourg, sont classées par la DDTM 44 en catégorie 3 ou 4 en fonction des tronçons.
- La maîtrise de la qualité de la ressource en eau disponible sur le territoire est un élément important parmi les enjeux communaux.

Objectif 3 : Construire un projet qui protège les personnes, les biens et les ressources

Concourir à la qualité et la disponibilité de la ressource en eau

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

Limiter l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances potentielles

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

Qualité de la ressource en eau

- Le règlement écrit mentionne pour chacune des zones que « *Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. […] En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.* » et « *Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales*. »

Risques et nuisances

- Les secteurs soumis à un risque inondation sont reportés sur le plan de zonage. Ces secteurs sont classés en zone agricole ou naturelle et sous-secteurs, limitant ainsi le développement de l'urbanisation.
- Les secteurs identifiés en tant que zones humides sont reportés sur le règlement graphique et sont inconstructibles.
- Les ICPE ont été identifiées dans l'Etat initial de l'environnement du présent PLU. Les zones constructibles ont été délimitées en fonction de ces périmètres et également des périmètres de réciprocité agricoles afin de limiter les nuisances entre l'activité et les tiers. Ces périmètres ont été identifiés dans le Rapport de Présentation et disponibles en annexe du règlement écrit.
- Dans le but de réduire les nuisances pour les habitants, le règlement graphique définit des marges de recul par rapport au niveau des départementales 163 et 878 et les nuisances qu'elles pourraient engendrer, en application du schéma départemental. Considérée comme une servitude d'urbanisme, elle s'applique en dehors des limites d'agglomération de la commune. En fonction des tronçons, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (les départementales D163 et D878 en font partie).

2. LE REGLEMENT : LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES

La délimitation des zones du règlement graphique suit les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elles-mêmes identifiées à la suite des enjeux relevés à travers le diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement sur les thèmes de la démographie, de l'habitat, du développement économique, des transports et mobilités, de l'environnement, des équipements, des risques, etc.

A. LA PRESENTATION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le règlement graphique du PLU de la Chapelle-Glain distingue les différentes zones et sous-secteurs applicables à travers le document d'urbanisme et dont la présentation est faite ci-après.

LES ZONES URBAINES (U)

La zone urbaine est composée de plusieurs sous-secteurs :

- La zone **Ua** concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de la Chapelle-Glain en termes de constructions nouvelles ou de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien de la commune, marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.
- La zone **Ub** correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent. Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments majoritairement en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants. Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, équipements, services ...) y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas polluantes ou sources de nuisances.
- La zone **Ue** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il convient d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.
- La zone **Uj** couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune et à prendre en compte les risques, notamment inondation ou zones humides. Cette zone est également utilisée pour les secteurs non accessibles ou non desservies et enfin pour éviter une multiplication des accès et des garages.
- La zone **Ul** est une zone équipée où doivent trouver place d'une part, les constructions, équipements et installations liés à la route notamment au niveau des aires de repos le long des départementales et, d'autre part, les constructions liées aux équipements et services communaux. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

LES ZONES A URBANISER (AU)

La zone 1AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et

prévus par le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés et en respect des principes d'aménagement définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur **1AUh** à vocation principale d'habitat,
- Le secteur **1AUe** est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques. (Commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales),
- Le secteur **2AU** fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouvert à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (modification ou révision du PLU), elles ont été définies en prenant en considération les objectifs de modération de consommation foncière en lien avec la loi Climat et Résilience. Elles peuvent constituer une réserve foncière en fonction des objectifs définis à l'échelle du SCoT de la Communauté de commune de Chateaubriant Derval et des objectifs par commune.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites zones « A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone Aa.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées.

En plus de la zone A, la zone agricole comprend également les sous-secteurs suivants :

- La zone **Ah**, correspondant, au sein des zones agricoles, au hameau de Saint-Joseph situé à proximité immédiate du centre-bourg. La densification de ce secteur est permise, tant pour du logement que pour d'autres destinations à condition que celles-ci soient compatibles avec la vocation résidentielle. Le périmètre du secteur est défini afin de ne pas engendrer d'extension de l'enveloppe bâtie. Aucune zone à urbaniser n'est définie sur ce secteur.
- La zone **Ae** accueille les activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole. Au même titre que la zone agricole, les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non sont autorisés. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées. Le développement des activités économiques existantes à la date d'approbation de la révision du PLU est autorisés, il peut prendre la forme de nouvelles constructions au proportion modérée ou d'extension mesurée des constructions existantes. Afin de ne pas bloquer l'évolution de ces secteurs, les règles en matière d'activité agricole sont identiques.
- Le secteur **Ap,** correspond au secteur à préserver à l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières N recouvrent les 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone naturelle comporte les sous-secteurs suivants :

- La zone **Nc**, correspondant, au secteur du château de la Motte-Glain.
- La zone **Nf,** dédiée aux espaces boisés couverts par un plan de gestion.

- La zone **Nl**, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente, correspondant au secteur de parcs et jardins, situé au nord-est de la commune.
- La zone **Np,** zone recouvrant de manière large les cours d'eau afin de préserver les vallées et leur ripisylve.

B. LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

SECTEURS BOISES ET COURS D'EAU

Les secteurs boisés et les cours d'eau bénéficient, pour l'ensemble, d'un classement en en sous-secteur de zone naturelle et forestière (N) qui limite drastiquement la constructibilité. Toutefois, pour rappel, la zone naturelle et forestière est constituée pour les secteurs boisés et cours d'eau, de sous-secteurs :

- La zone **Nf,** zones recouvrant intégralement les ensembles forestiers de plus de 1 ha et couvert par un document de gestion.
- La zone **Np,** zone recouvrant de manière large la vallée du Petit Don afin de préserver les vallées, les cours d'eau et leur ripisylve.

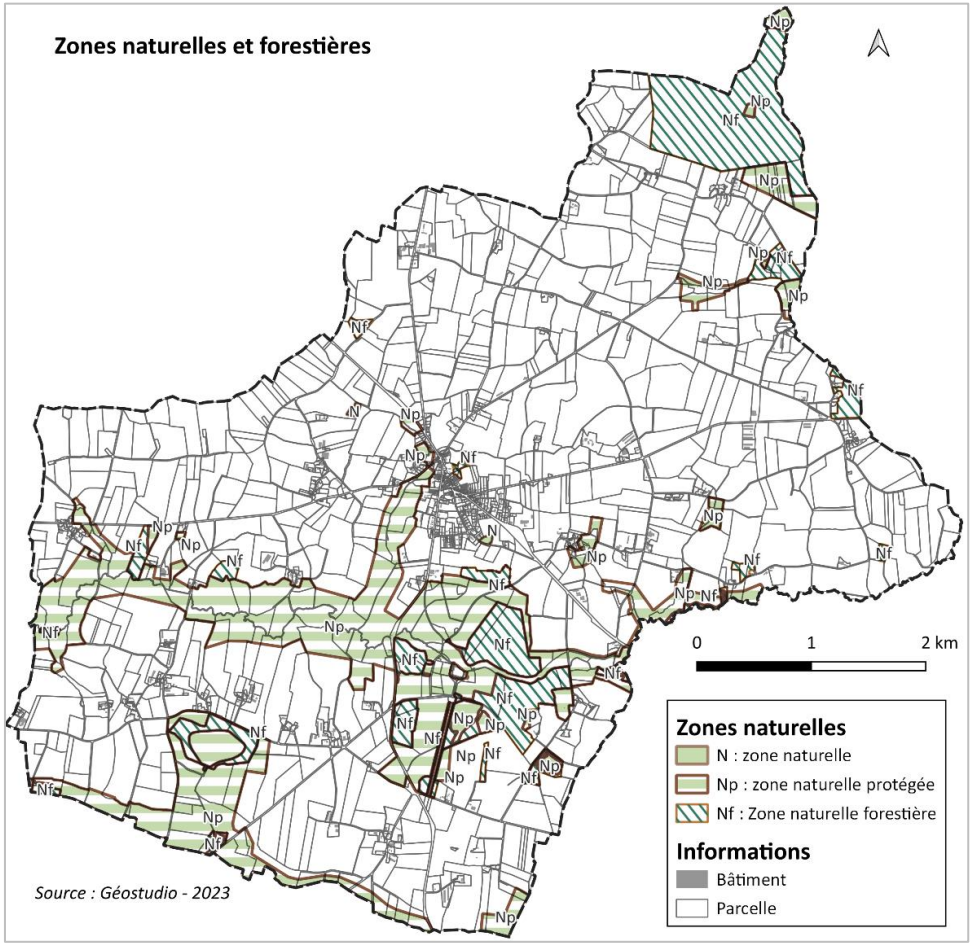
Exceptées certaines exceptions à titre exceptionnel pour les équipements d'intérêt général (*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Autres équipements recevant du public),* aucune nouvelle construction n'est autorisée au sein de ces zones. Par ailleurs, aucune construction principale n'est actuellement présente au sein de ces zones. L'objectif est, par conséquent, la continuité de la préservation de ces sites. La destination « exploitation forestière » est autorisée au sein de la zone Nf pour permettre la gestion forestière des boisements.

Au niveau du règlement graphique, la zone Np se distingue par son accompagnement le long des cours d'eau (notamment Vallée du Petit Don) et de leur ripisylve, en vue de valoriser la trame verte et bleue.

Les cours d'eau sont reportés au plan de zonage n°2, il s'agit des cours d'eau recensés par le département.

La mise en place de ces zones sur le règlement graphique permet de répondre, par ailleurs, à l'orientation suivante du PADD :

- Identifier et protéger de manière adaptée le patrimoine boisé et arboré de la commune (boisements et arbres remarquables). (*Axe 3 – Objectif 1 : Préserver et conforter la qualité environnementale du cadre de vie de la Chapelle-Glain*)
- Préserver les cours d'eau présents sur la commune et leurs abords, et notamment la vallée du Petit Don. (*Axe 3 – Objectif 1 : Préserver et conforter la qualité environnementale du cadre de vie de la Chapelle-Glain*)






Forêt de Chanveaux – Nord de la commune




Petit Don et affluent

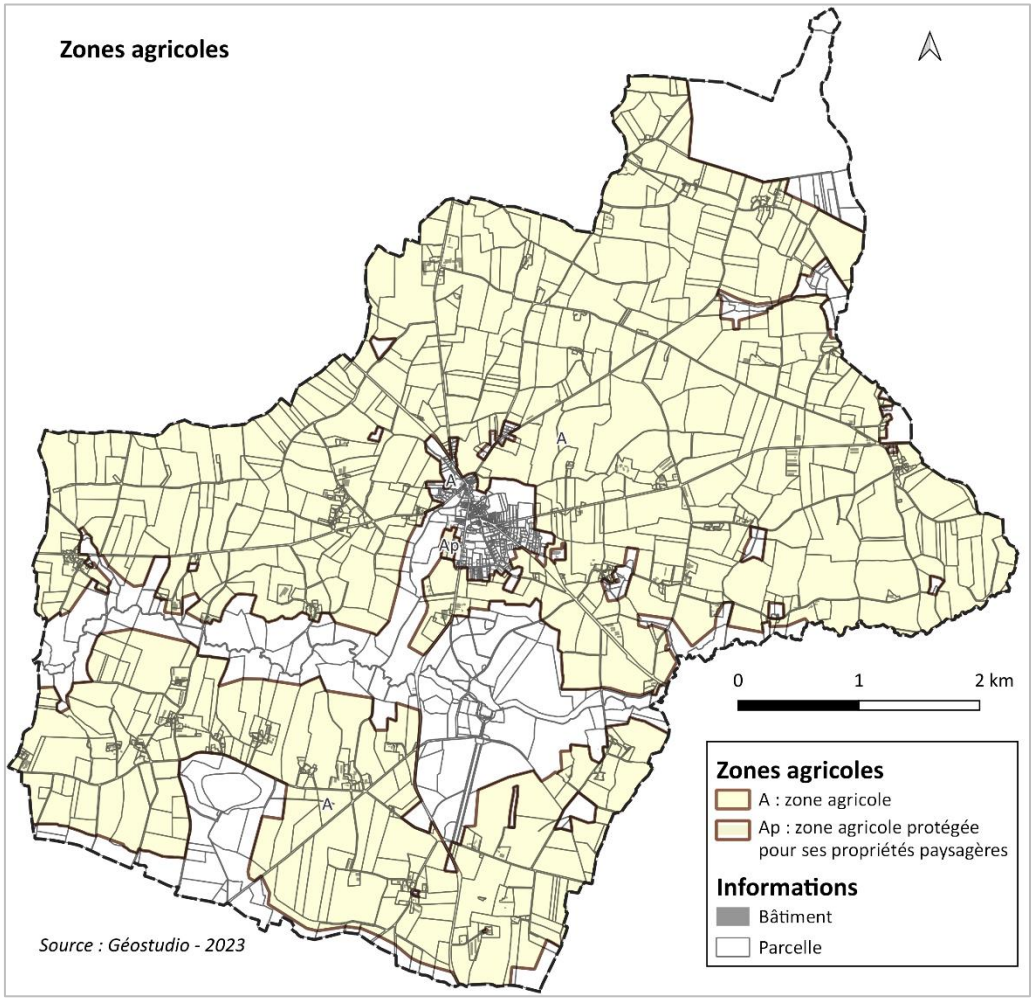
SECTEURS VALORISES PAR L'ACTIVITE AGRICOLE

Les terres valorisées par l'agriculture ont été classées en zone agricole (**A**), au sein de laquelle les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière sont autorisées et également les destinations permettant la diversification de l'activité agricole, sans la compromettre. Au sein du secteur agricole est également comprise la zone **Ap**, ayant pour objectif de préserver les espaces urbains situés à proximité.

Cette zone agricole A correspond à une zone de continuités agricoles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone. L'objectif est de permettre, en zone A, le bon fonctionnement de l'activité agricole, en autorisant la construction de manière encadrée de logements en lien avec l'activité agricole, tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, tels que les autres hébergements touristiques, le commerce et la vente directe à la ferme. Des habitations non liées à une exploitation agricole sont présentes, et par conséquent l'évolution des constructions existantes est permise mais de manière raisonnée et les annexes également.

La zone agricole A concerne toutes les zones hors des zones urbaines, à urbaniser ou naturelles, c'est-à-dire toutes les continuités agricoles ainsi que tous les hameaux habités en zone agricole (hormis le hameau Saint-Joseph qui se situe en zone Ah, catégorisé en fonction de la proximité avec le bourg de la Chapelle-Glain). L'objectif est ici de favoriser la densification du bourg plutôt que le mitage et le grignotage de l'espace agricole. Le PLU a, par conséquent, classé en Ah le hameau de Saint-Joseph dans le but de permettre son développement (à travers sa densification). La proximité avec le bourg a été pris en considération dans la définition du zonage. Les constructions isolées et autres hameaux ne seront pas densifiables, seules les extensions des constructions existantes et la création d'annexe seront envisageables pour tout de même permettre une évolution du bâti.

La zone Ap, quant à elle, n'admet aucune nouvelle construction hormis pour les équipements d'intérêt général. Elle permet d'encadrer l'évolution d'un bâtiment agricole implanté à proximité immédiate d'habitations (dont 2 nouvelles), rue du Château. Les deux bâtiments classés en Ap n'ont plus d'usage agricole.



Ce classement des constructions isolées et autres hameaux en zone agricole A reprend les orientations suivantes du PADD :

- Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles. (*Axe 2 – Objectif 2 : Préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain*)

- Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture (*Axe 2 – Objectif 2 : Préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain*)



Vue depuis la Grande-Ardenne – Nord de la commune



Vue depuis le sud de la commune

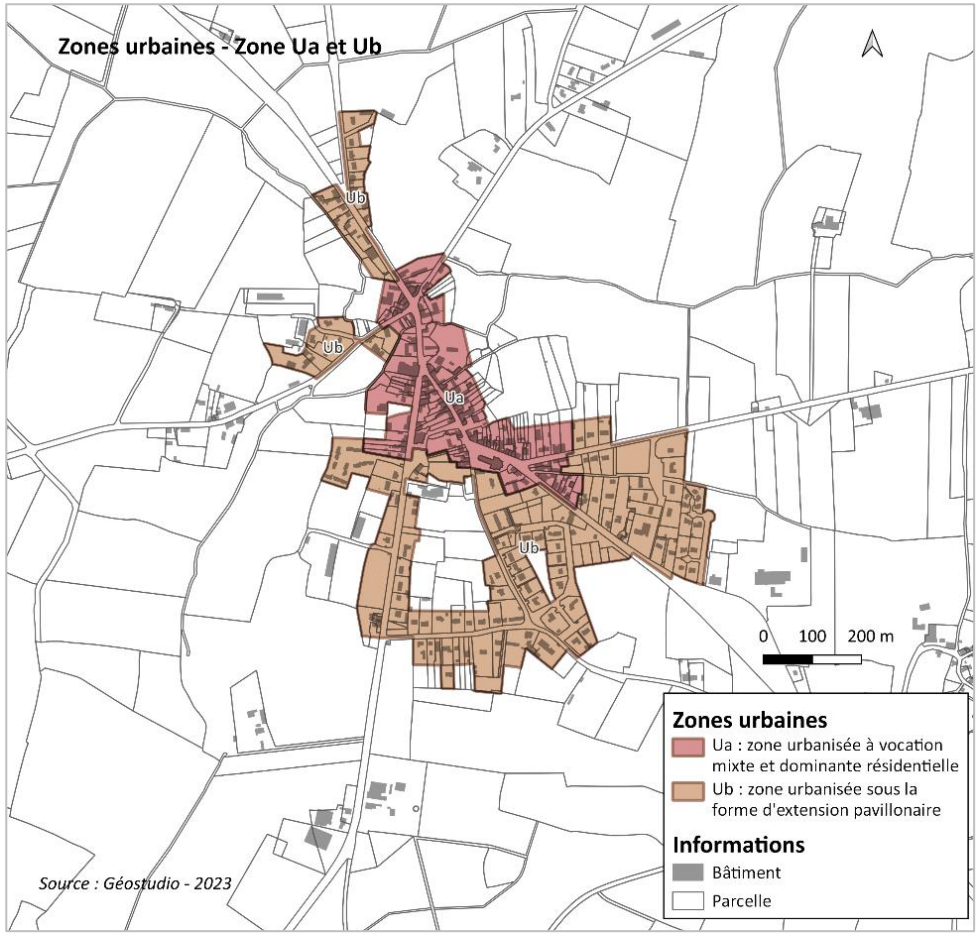


Exploitation agricole le long de la RD 202 – Sud-Est de la commune

SECTEURS BATIS

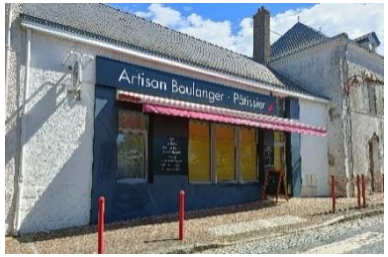
Les secteurs bâtis ont été définis, dans leurs contours, par les temps d'échanges et de réflexions, nourries elles-mêmes par des visites de terrain et des repérages, permettant de définir des critères de classification afin de répondre, par la suite, aux objectifs du PADD en matière de développement et de cohérence territoriale, définissant enfin une délimitation du zonage. La commune de la Chapelle-Glain est composé de plusieurs secteurs bâtis :

- La zone **Ua** et **Ub** : le bourg et ses extensions
- La zone **Ue** : zone économique proche rue des Jonquilles, le long de la RD 163, et au nord-ouest de la commune en direction de Grand Auverné.
- La zone **Ah** : le hameau de Saint-Joseph



ZONE UA ET UB : LE BOURG

La zone Ua (le centre du bourg de la Chapelle-Glain) et la zone Ub (extension du centre du bourg de la Chapelle-Glain) représentent à eux deux l'entité globale du bourg de la commune. Ce secteur regroupe toutes les fonctions administratives (mairie) et commerciales (supérette, boulangerie…) de la commune. Nombreux sont également les services disponibles sur ce secteur.



Voie de la Liberté Sud



Voie de la Liberté Nord

***ZONE Ua** : construction à l'alignement de la voirie, en majorité mitoyenne, constructions anciennes et commerces*

Le PADD mentionne la volonté de densifier ce secteur afin de répondre à la cohérence territoriale : des règles ont été édictées pour permettre une facilité d'implantation et de densification sur ce secteur. Il est essentiel de permettre son développement. Les réseaux sont en capacité suffisante pour accueillir les constructions actuelles et futures. La délimitation précise des zones se justifie entre l'une et l'autre zone par la forme urbaine (implantation des constructions, hauteur, etc.) et par la perception et l'usage.



Rue des Lilas



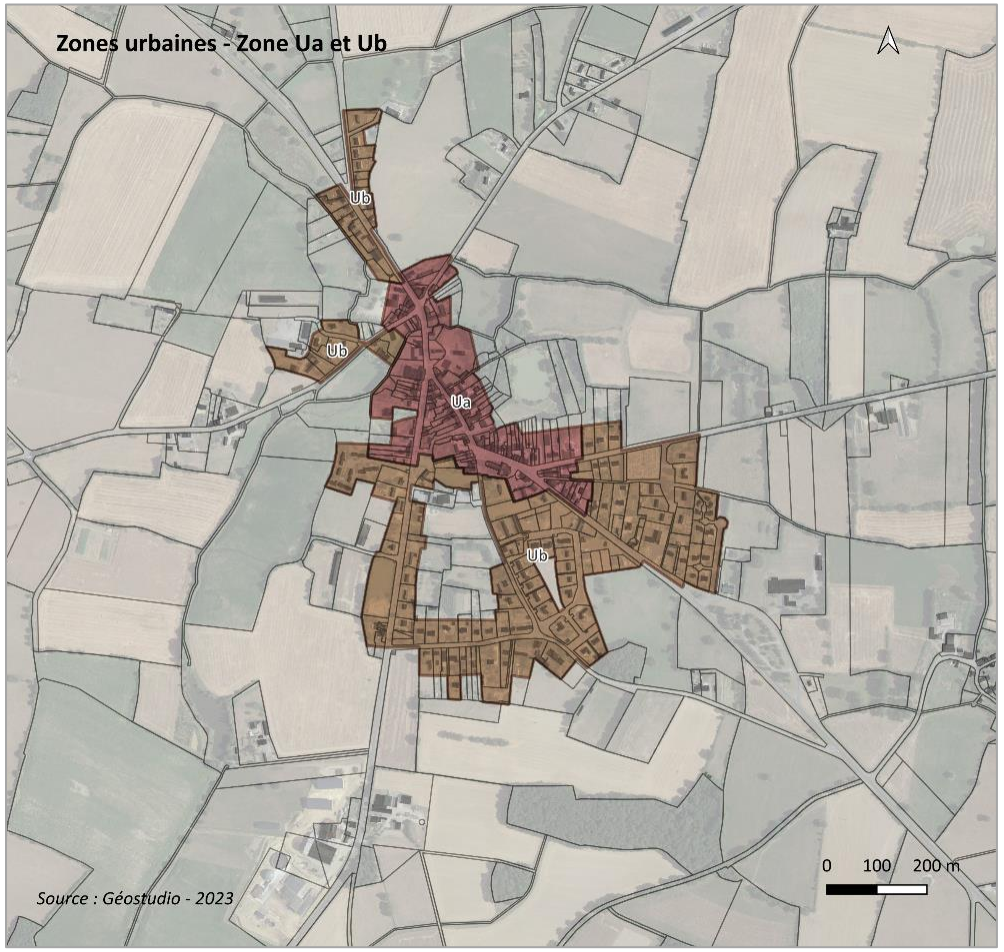
Impasse des Lys



***ZONE Ub** : Construction en retrait de la voirie, non mitoyenne, constructions plus récentes*

Impasse des Lys

La modération de la consommation de terre agricole et naturelle est également un élément majeur de définition du périmètre, tout comme la présence des réseaux et également l'égalité de traitement entre deux cas de figure similaires.



ZONE UE : ACTIVITES ECONOMIQUES SITUEES AU NIVEAU DU BOURG

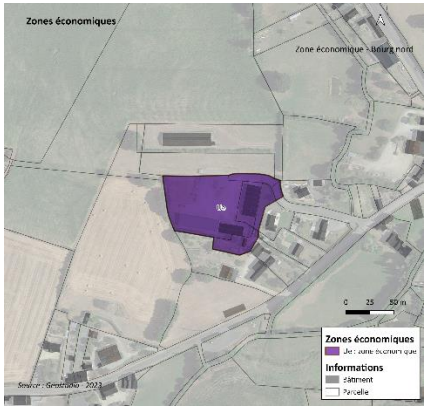
La zone Ue correspond aux différents lieux d'implantation des activités économiques. Il s'agit notamment, au niveau du bourg, de la zone artisanale jouxtant la rue des Jonquilles et la zone économique au nord du bourg.

Soucieuse du dynamisme économique et des besoins particuliers des acteurs économiques, l'équipe municipale a souhaité mettre en place un zonage spécifique et donc des règles adaptées pour ces bâtiments à vocation économique afin de permettre leur développement. Ceci s'inscrit pleinement en cohérence avec le PADD, et constitue une traduction réglementaire de l'axe 2 (*objectif 1 : Maintenir et renforcer la dynamique économique*). Il s'agit ici d'accompagner les activités économiques en place.

Zone économique - Bourg sud-est

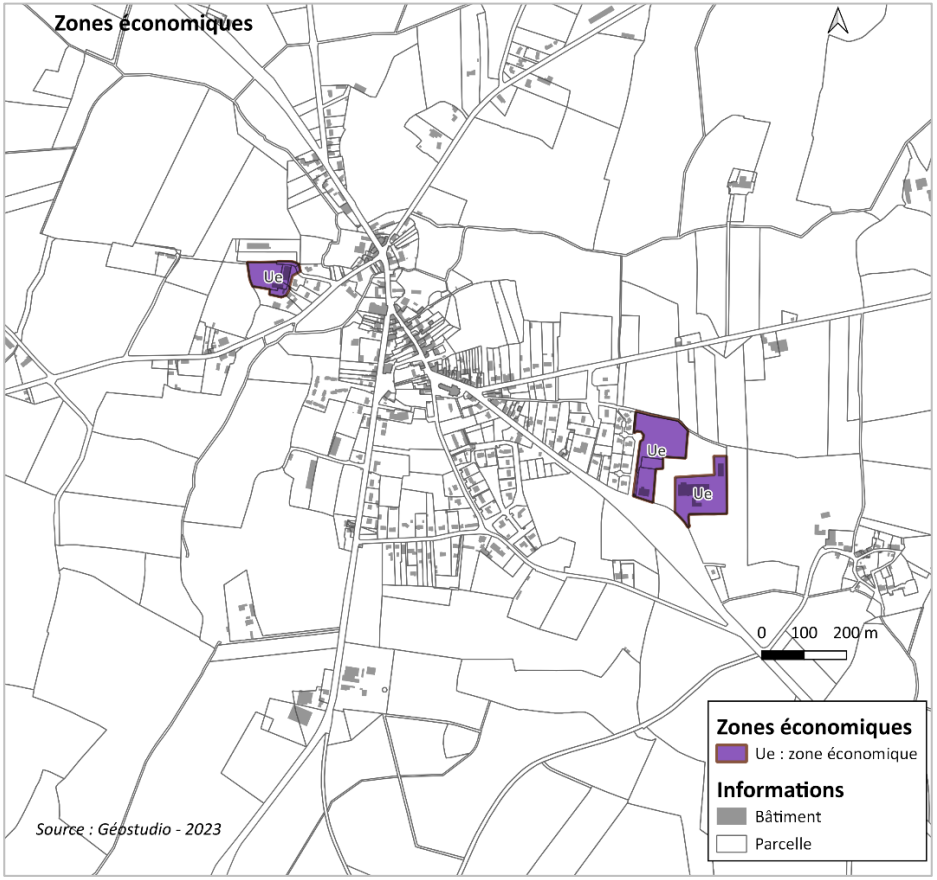


Zone économique – Bourg nord-ouest





Artisan implanté rue des Jonquilles



Située en entrée de ville, la zone économique au sud-est du bourg regroupe quelques bâtiments artisanaux et abrite également un groupe d'envergure national dont les locaux sont sous-utilisés. Pour permettre leur développement, une zone Ue est délimitée. La délimitation de la zone correspond à la surface déjà viabilisée (secteur 1AUe dans le précédent PLU). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été mise en place sur ce secteur rue des Jonquilles pour gérer la desserte et les constructions et préserver les éléments naturels.

La zone économique située au nord du bourg regroupe deux bâtiments spécialisés dans la vente de matériel agricole. Pour permettre leur développement, une zone Ue est délimitée.

SECTEUR UL

Cette zone **Ul** correspond aux espaces d'équipements de sports, socioculturels et de loisirs. L'objectif est de permettre l'implantation et le bon fonctionnement des équipements publics présents dans cette zone. Toutefois, la constructibilité reste limitée dans cette zone urbaine dans le but de conserver sa cohérence. C'est pourquoi seuls les nouveaux équipements publics sont autorisés.

Actuellement, plusieurs équipements sont présents dans la zone Ul :

- Salle municipale et des équipements sportifs pour la zone au nord
- Terrain de football (zone au sud)
- Aire de repos le long de la RD 163, gérée par le département (zone au sud-est)

Soucieuse de proposer un cadre de vie agréable à ses habitants, la commune souhaite via cette zone « *assurer la pérennité et la complémentarité de ses équipements* » (Axe 2 – Objectif 4 du PADD).

La délimitation des zones Ul est basée sur le parcellaire mais également sur le mode d'occupation des sols, afin de ne pas engendrer de consommation foncière et également de permettre des extensions ou la construction de nouveau bâtiment.



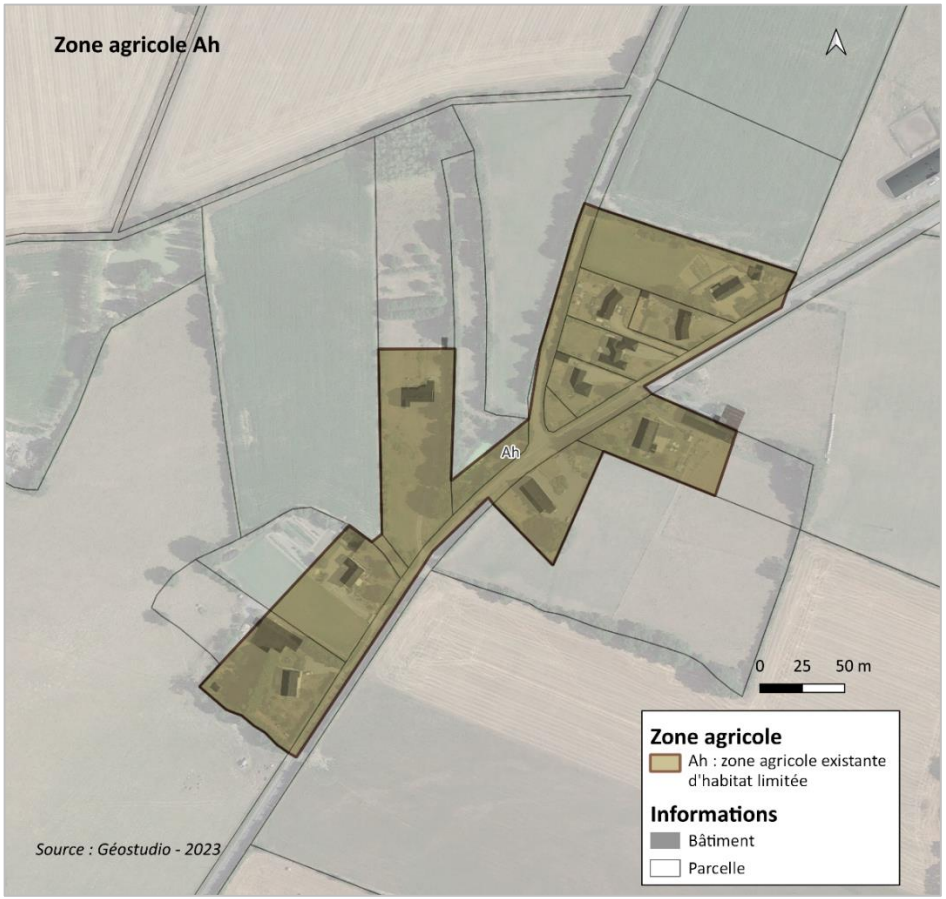
Equipement dans le bourg



ZONE AH : SAINT-JOSEPH

La zone Ah correspond, au sein des zones agricoles, au hameau constitué, situé à proximité immédiate du centre-bourg. L'objectif est de favoriser la densification des espaces bâtis constitués en zone agricole. Seul un hameau correspond aux critères de sélection de zone Ah (nombre de constructions, possibilité de densification, proximité du bourg). Une zone Ah est identifiée : le hameau de Saint-Joseph.

Le hameau de Saint-Joseph est situé dans la partie nord-est de la commune. Celui-ci comprend une dizaine de constructions principales. Répondant aux critères de la proximité avec le bourg de la Chapelle-Glain, le hameau de Saint-Joseph bénéficie d'un classement en zone agricole constructible (Ah), ce qui signifie qu'il est densifiable et que les constructions pourront évoluer également. Pour éviter le mitage des terres agricoles, le périmètre de ce secteur est défini afin de ne pas engendrer d'extension de l'enveloppe bâtie.



SECTEUR 1AUh - HABITAT – RUE DU PRESSOIR

Pour répondre à l'objectif démographique et sa traduction en logements, il a été nécessaire d'ouvrir une zone à l'urbanisation. En effet, le potentiel de logements en densification et des capacités au sein des constructions existantes (changement de destination) ne permettaient pas d'atteindre complétement l'objectif démographique fixé. La zone 1AUh, destiné à un habitat résidentiel, englobe des terres qui sont communales mais qui sont exploitées par un agriculteur (bail précaire, l'exploitant est informé). Leur délimitation répond à un objectif tout en conservant la volonté de maintenir le maximum de terres agricoles.

Secteur envisagé – Rue du Pressoir

Offrant un potentiel de 8 logements, ce secteur est situé en entrée de bourg au nord-est de celui-ci sur un lieu à dominante résidentiel intégrant les services, commerces et équipements publics proches (le secteur est situé à une centaine de mètres du centre du bourg). Il s'agit d'une zone déjà identifiée comme zone à urbaniser (2AUh) dans le précédent PLU. Le secteur fait l'objet d'une OAP définissant des principes d'aménagement pour cette zone. Sur une surface de 0,54 ha, la zone s'étend sur une partie d'une parcelle agricole avec, au sud, un axe routier. Des accès directs mutualisés aux constructions sont envisagés.



Zone 1AUh rue du Pressoir



SECTEUR 1AUe - ECONOMIE – SAINT-LOUIS

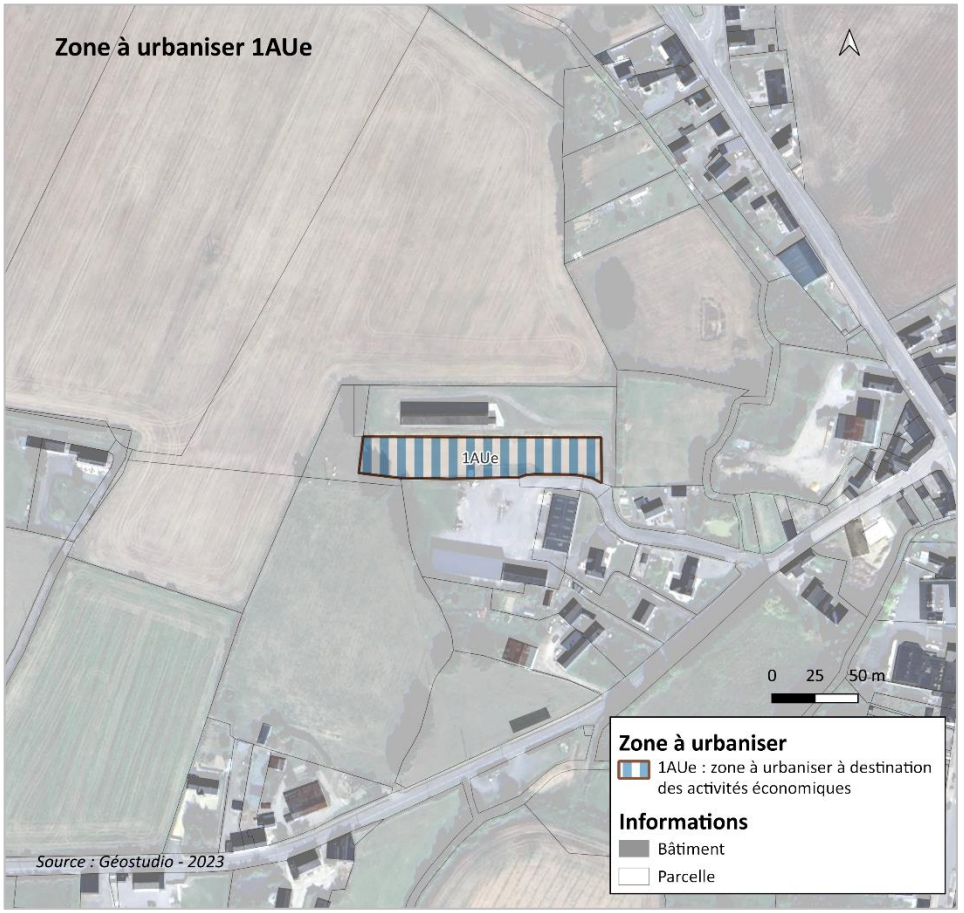
La zone 1AUe, destinée à des activités économiques, comprend la parcelle située à proximité immédiate de l'entreprise existante.

Cette zone est destinée à permettre l'agrandissement de l'activité économique à laquelle elle se rattache. Comme la zone 1AUh, sa délimitation répond à un objectif précis (agrandissement de l'activité économique) tout en conservant la volonté de maintenir le maximum de terres agricoles. Ce classement est issu d'un échange avec le porteur de projet lors de la permanence organisée avant à l'arrêt.

Secteur envisagé – Saint-Louis

Le secteur est situé dans la partie nord du bourg de la Chapelle-Glain, il s'agit d'une parcelle agricole. Pour répondre aux objectifs de développement économique de l'entreprise, il a été nécessaire d'ouvrir une zone à l'urbanisation, d'une superficie globale raisonnée (0,33 ha) et limitée.

Ce secteur a pour objectif d'accompagner le développement de l'activité actuelle de vente de matériel agricole et de stockage, qui est implantée le long de cette zone. Cette zone a été construite en fonction de la volonté de développement de l'entreprise avec une nouvelle zone pour du stockage et de la vente.



SECTEUR 2AU - HABITAT

La zone 2AU est une fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (modification ou révision du PLU). L'objectif est de permettre un développement de bonne qualité pour la commune afin que celui-ci soit étalé sur le temps et réponde bien aux objectifs démographiques.

Secteur envisagé – Rue des Lilas

Une zone 2AU se situe, dans le bourg, proche de la rue des Lilas. D'une superficie de 6 210 m², le potentiel de cette zone est de 9 logements.

Se situant en extension de l'enveloppe urbaine, ce secteur est un lieu stratégique de futur développement puisque cette zone est située dans la continuité du lotissement le plus récent de la commune. Un projet global sur l'ensemble du secteur avait été étudié par la commune.

Il offrira dans le futur une possibilité de développement pour la commune. Dans sa délimitation, ce secteur jouxte le quartier rue des Lilas et sa voirie interne. Il s'agit d'une parcelle agricole pouvant permettre de renforcer l'offre de logements. Ce secteur a été classé en 2AU dans la mesure où son aménagement nécessite une réflexion d'ensemble, notamment en matière d'accès, de préservation des éléments naturels, etc...





Projet d'aménagement global envisagé par la commune


Zone à urbaniser 2AU
2AU
0 25 50 m
Zone à urbaniser
2AU : zone à urbaniser à long terme
Informations
Bâtiment
Parcelle
Source : Géostudio - 2023

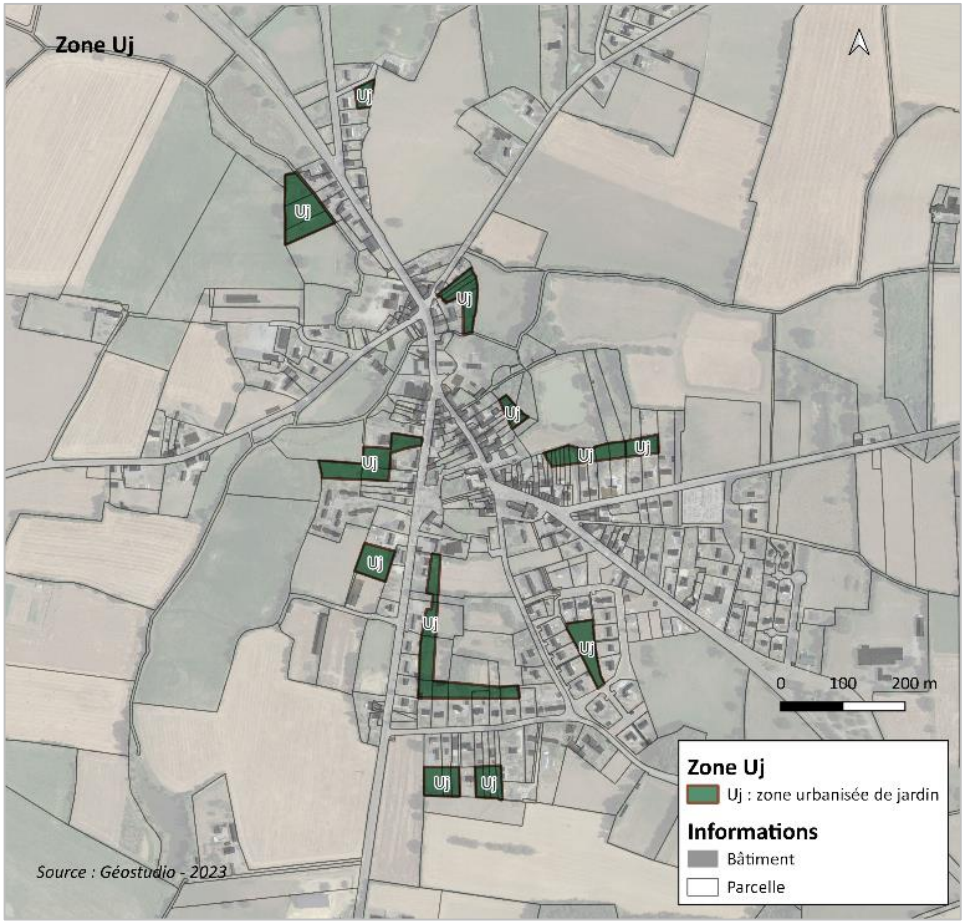
SECTEURS A VOCATION DE JARDINS, AGRICOLES OU NATURELS

SECTEUR UJ

La zone **Uj** correspond à des espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à :

- Préserver la forme urbaine dominante : Les constructions en double rideau sont rares à la Chapelle Glain et ne sont pas souhaitées pour préserver les formes urbaines présentes
- Limiter la multiplication des accès individuels le long des voies
- A prendre en compte les risques naturels notamment inondation et les éléments naturels (tels que des étangs ou mares).

L'objectif étant de valoriser ces fonds de jardin comme milieu naturel ou espace tampon, la construction de logements est interdite, seules les constructions d'annexes et de piscine y sont autorisées. Cette zone couvre de nombreux fonds de jardin se situant en bordure de zone naturelle ou agricole afin de valoriser les abords de la commune par une transition paysagère qualitative et écologique avec les zones agricoles et paysagères, contribuant dans de nombreux secteurs à la trame verte et bleue du territoire.



SECTEUR AE

La zone **Ae** accueille les activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole. Au même titre que la zone agricole, les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non sont autorisés. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées. Le développement des activités économiques existantes à la date d'approbation de la révision du PLU est autorisé, il peut prendre la forme de nouvelles constructions aux proportions modérées ou d'extension mesurée des constructions existantes. Le règlement fait, par ailleurs, apparaître que « *les extensions des constructions existantes à vocation économique (« industrie », « bureau », « activités de services avec l'accueil d'une clientèle ») sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 75 m² d'emprise au sol. De nouvelles constructions peuvent être édifiées, à condition de ne pas dépasser 75 m² d'emprise au sol.* ».

Les secteurs ont été sélectionnés à la suite d'un recensement de l'activité artisanale en zone agricole réalisé tout au long de la procédure : des visites de terrain, des réunions dédiées à cette thématique et une confirmation en réunion publique. Ces zones spécifiques ont, pour nombreuses d'entre elles, fait l'objet d'une demande de projet de la part du propriétaire. Il s'agit bien d'un projet en lien avec l'activité économique implantée (agrandissement, extension…), l'objectif étant de permettre l'évolution modérée des activités artisanales en zone agricole, au regard de la raréfaction du foncier économique. Cette évolution est modérée, puisqu'un développement plus conséquent engendrerait des besoins spécifiques qui ne sont pas adaptés en milieu rural : nombre en augmentation de véhicules légers, utilitaires ou de plus grand gabarit, des besoins pour les salariés, des potentielles nuisances, etc.

Concernant la délimitation, il s'est agi de n'intégrer en zone Ae que les secteurs concernés par l'activité, en faisant abstraction des limites parcellaires, afin de veiller à la consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières.

Quelques exemples :



La Chesnais – Mécanique automobile



Auzillé – Maçonnerie



La Rouaudais – Exploitation forestière

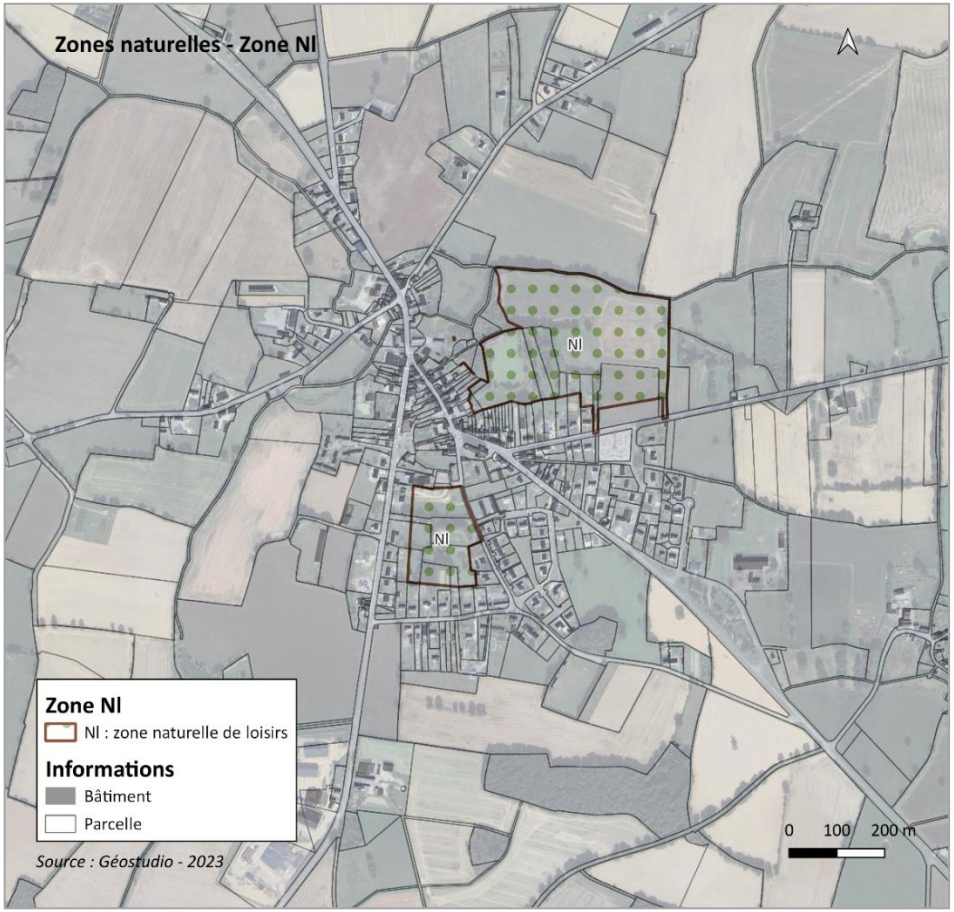
SECTEUR NL

Cette zone correspond à des espaces naturels ou agricoles paysagers de loisirs. Deux sites sont identifiés au sein de cette zone :

- Considéré comme poumon vert de la commune, la première zone (photo en dessous) a pour objectif est de permettre l'implantation et le bon fonctionnement des équipements publics présents dans cette zone. Toutefois, la constructibilité reste très limitée dans cette zone naturelle dans le but de conserver son aspect paysager et environnemental, tel un poumon vert imbriqué dans le bourg. C'est pourquoi seuls les équipements d'intérêt général « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » sont autorisés. La zone comprend l'unité parcellaire du terrain sur lequel est situé le parc (3 parcelles).
- Une autre zone est identifiée en tant que zone Nl au sud du cœur de bourg. De vocation agricole et vouée à ne pas être urbanisée, ce zonage Nl permet de confirmer la volonté de la part de la commune de maintenir également les terres agricoles situées au cœur de cette zone en ne permettant pas l'urbanisation par l'habitat de cette zone.



Poumon vert au nord de la commune



SECTEUR NC

Cette zone représente un secteur naturel englobant le château de la Motte-Glain. Inscrit aux monuments historiques, ce bâtiment bénéficie d'une zone spécifique mise en place pour encourager son développement et son attrait patrimonial et touristique. Ce zonage permet la construction de bâtiment démontable, modulaire et sans fondation.



https://lamotteglain.com/

La délimitation a été effectuée au plus proche du château. Le parc est classé en zone Np



https://lamotteglain.com/



C. PRESENTATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Code de l'Urbanisme, au travers l'article L. 151-13, définit le cadre législatif en matière de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° *Des constructions ;*
2° *Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
3° *Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

LES STECAL IDENTIFIES PAR LE PLU DE LA CHAPELLE-GLAIN

Les secteurs Ah, Ae, Nl, Nc identifiés dans le PLU de la Chapelle-Glain sont des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL – L.151-13 du code de l'urbanisme) :

- Les secteurs **Ae** accueillent les activités artisanales et économiques implantées en zone agricole.
- La zone **Ah** correspond au hameau de Saint-Joseph, unique hameau densifiable.
- Le secteur **Nc** représente un secteur naturel englobant le château de la Motte-Glain.

NB : Les zones Nf et Nl admettant des possibilités de construction, elle pourrait être considérée comme un STECAL mais ces zones ne permettent que des constructions à vocation « Exploitation forestière » et « équipements d'intérêt collectif ». Il n'est donc pas d'usage d'identifier ces deux zones en tant que STECAL puisque ces sous destination répondent aux objectifs de l'article R 151-25 du code de l'urbanisme.

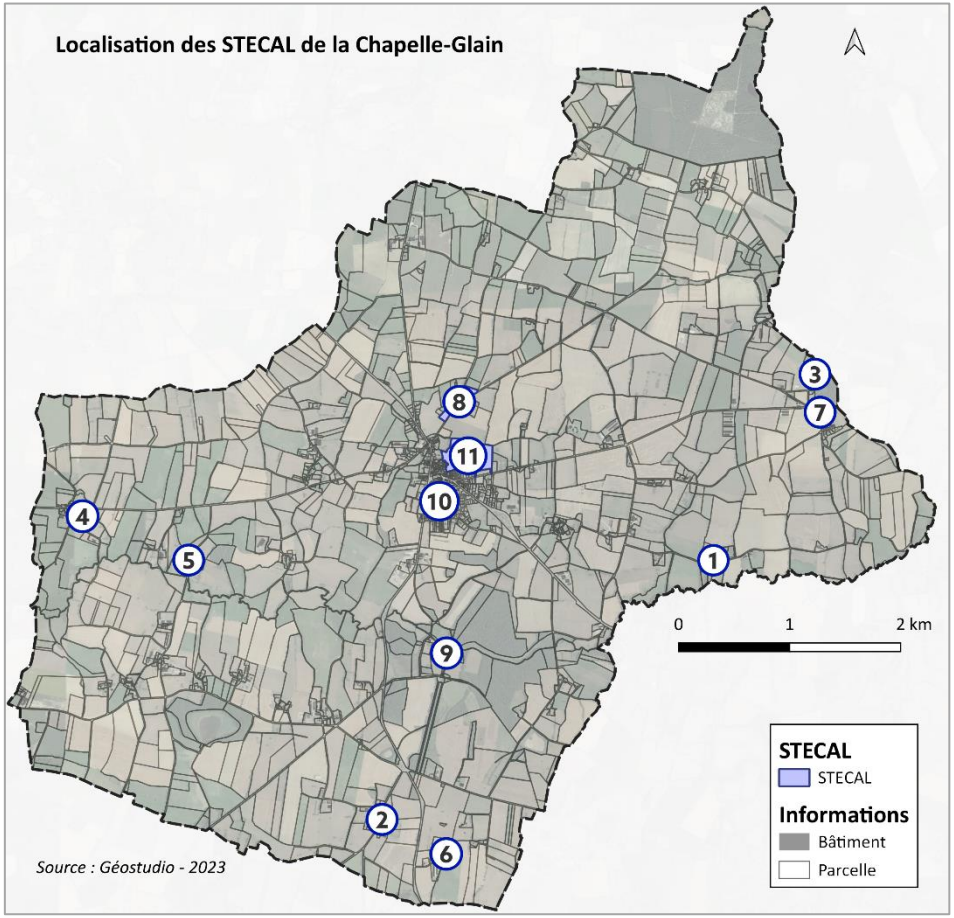
Plus concrètement, en zone **Ae**, au même titre que la zone A, les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non sont autorisés. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées. Le développement des activités économiques existantes à la date d'approbation de la révision du PLU est autorisé, il peut prendre la forme de nouvelles constructions aux proportions modérées ou d'extension mesurée des constructions existantes.

Dans le secteur **Ah**, la zone reste constructible pour du logement, les activités agricoles sont interdites, puisque la vocation dominante est le logement. Aucune exploitation agricole n'est incluse dans cette zone. La densification de ces secteurs est permise, tant pour du logement que pour d'autres destinations à condition que celles-ci soient compatibles avec la vocation résidentielle.

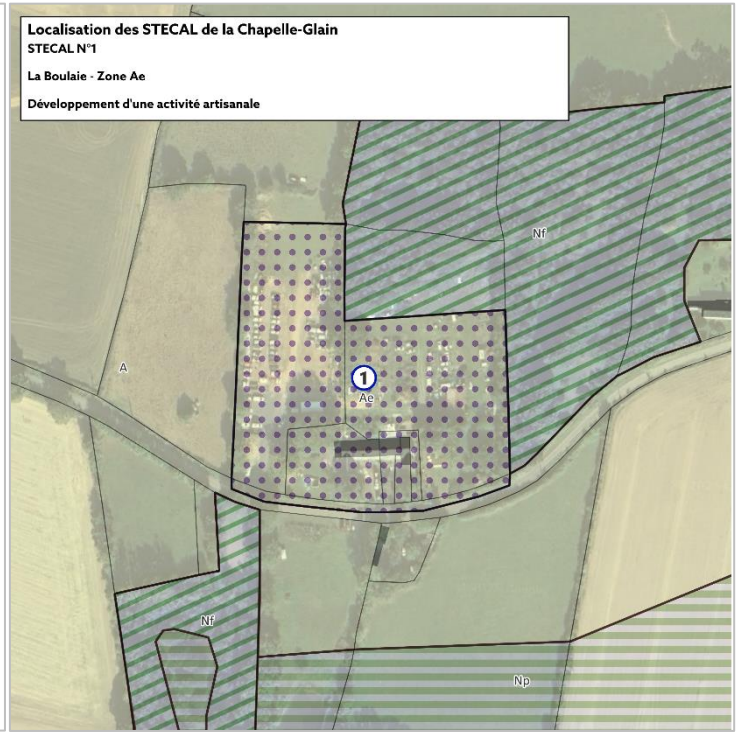
La zone **Nc** représente un secteur naturel englobant le château de la Motte-Glain. Inscrit aux monuments historiques, ce bâtiment bénéficie d'une zone spécifique créée pour encourager son développement et son attrait patrimonial et touristique. Ce zonage permet les divers évènements se déroulant au château avec un règlement permettant sa gestion et la construction de bâtiments modulables et sans fondation.

9 STECAL ont été identifiées sur le règlement graphique :

Zone	Vocation	Nombre	Superficie globale (ha)
Ae	Artisanat en zone agricole	7	3,59
Ah	Hameau densifiable	1	3,20
Nc	Protection patrimoine historique et tourisme	1	1,39
TOTAL	-	9	**8,18 ha**

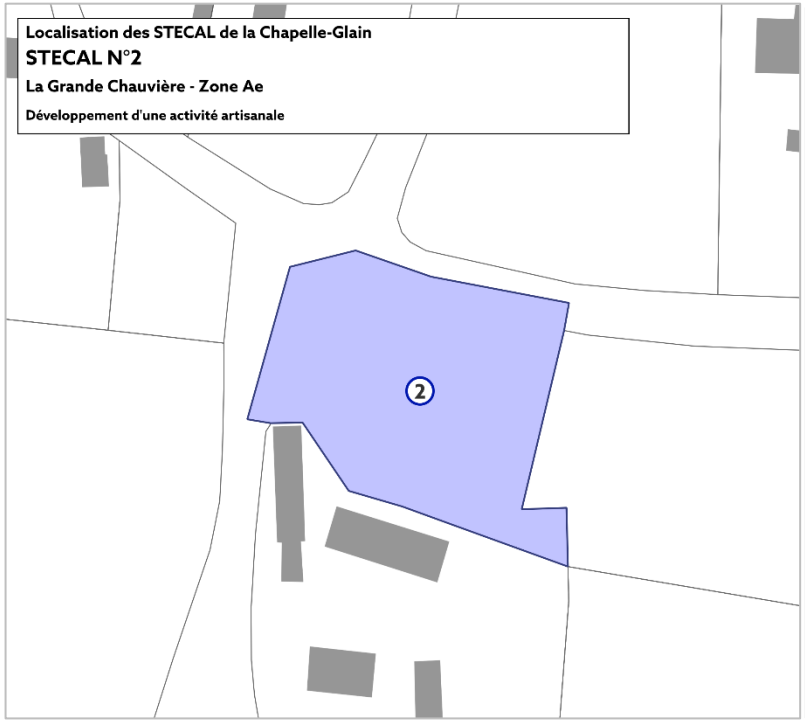


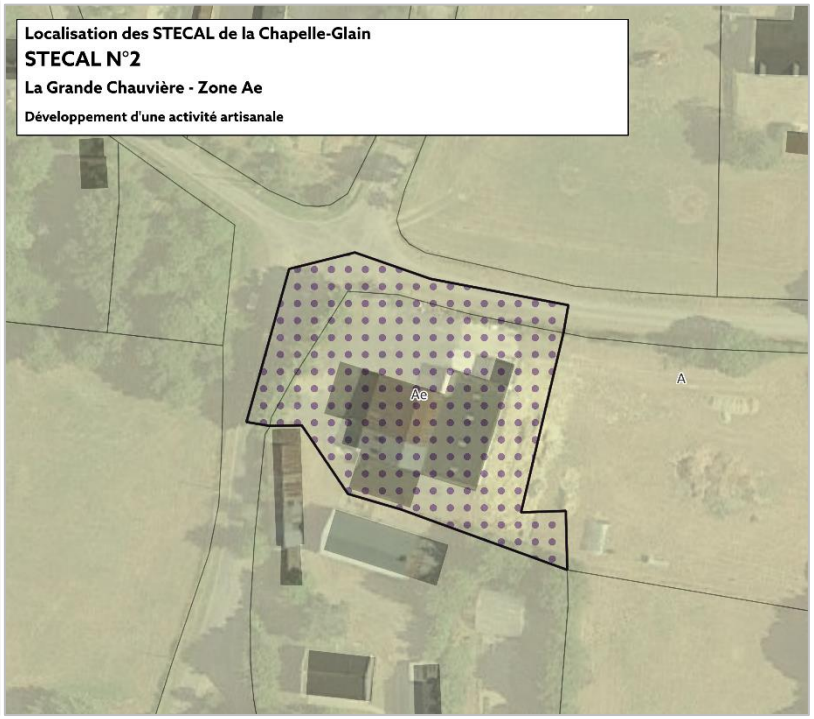
STECAL N°1 – La Boulaie - Ae

Localisation	 
Superficie	1,27 ha
Destination de la zone	Ce secteur est situé au hameau de la Boulaie (dans la partie est du territoire communal). Une activité est installée sur ce secteur, un garage / casse automobile. L'objectif est de permettre le développement mesuré de l'activité économique, en cohérence avec le PADD. Le périmètre est très limité, il reprend les bâtiments et les espaces dédiés à l'activité, sans consommation de terre agricole. Une zone Nf jouxte le périmètre de l'activité et de l'autre côté de la voie.
Changement par rapport à la zone agricole	Les règles sont les mêmes que pour la zone A pour les habitations et les annexes mais la zone Ae permet de développer l'activité économique en place (extension maxi 75 m² d'emprise au sol, possibilité de nouvelle construction de 75m² maximum d'emprise au sol). La constructibilité y est donc très limitée.
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone de la Boulaie est située au milieu de la zone agricole A. La délimitation est mesurée, et permet un développement limité de l'activité économique en place. Aucun impact concernant les milieux agricoles n'est recensé.

STECAL N°2 – La Grande Chauvière - Ae

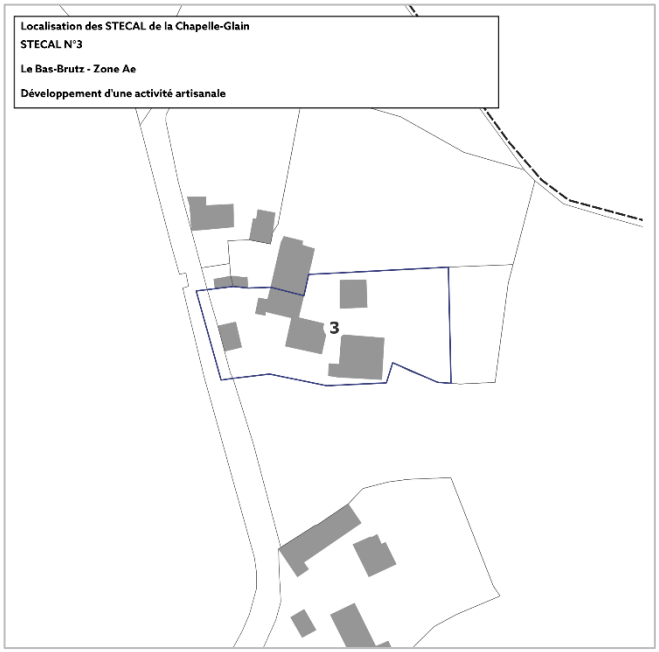
Localisation





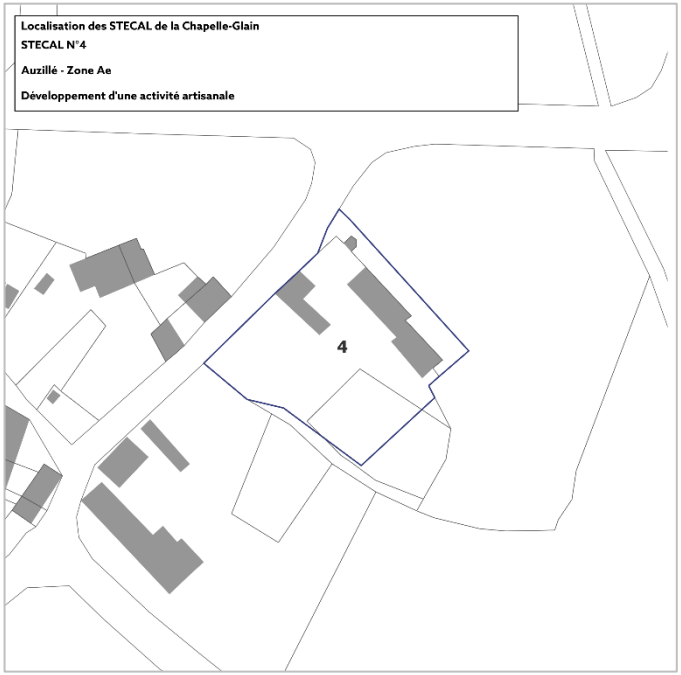
Superficie	0,25 ha
Destination de la zone	Ce secteur est situé au hameau de la Grande Chauvière (partie sud du territoire communal). Un artisan est installé sur ce secteur, un paysagiste. La zone Ae est délimitée en fonction des surfaces utilisées pour l'activité. L'objectif est de permettre le développement mesuré de l'activité artisanale, en cohérence avec le PADD. Il n'y a pas de consommation de terre agricole ou naturelle.
Changement par rapport à la zone agricole	Les règles sont les mêmes que pour la zone A pour les habitations et les annexes mais la zone Ae permet de développer l'activité économique en place (extension maxi 75 m² d'emprise au sol, possibilité de nouvelle construction de 75m² maximum d'emprise au sol).
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone de la Grande Chauvière est concentrée au milieu de la zone agricole A. La délimitation est mesurée, et permet un développement limité. Aucun impact concernant les milieux agricoles n'est recensé.

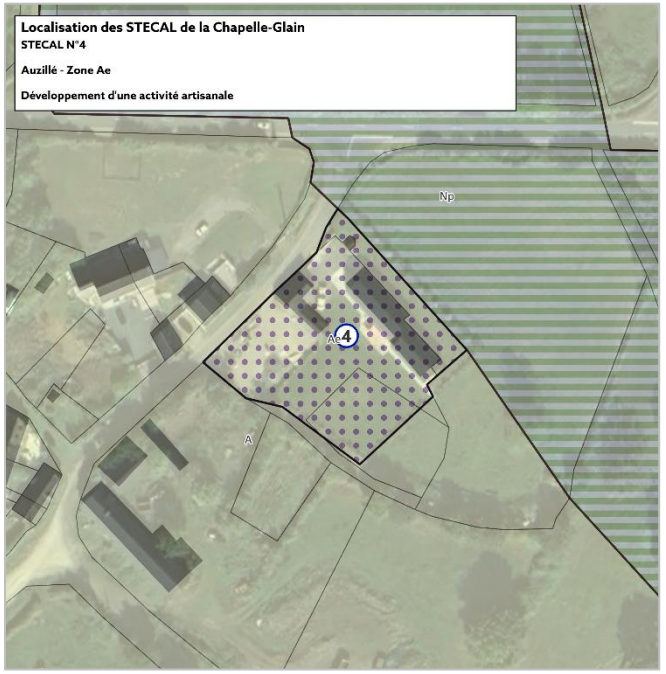
STECAL N°3 – Le Bas-Brutz - Ae

Localisation	 
Superficie	0,25 ha
Destination de la zone	Ce secteur est situé au hameau du Bas-Brutz situé dans la partie est du territoire communal. Un artisan est installé sur ce secteur, un paysagiste. La zone Ae est délimitée en fonction des surfaces utilisées pour l'activité. Le développement limité de l'activité n'a pas d'impact sur les terres agricoles ni sur la vocation résidentielle à proximité. L'objectif est de permettre le développement mesuré de l'activité artisanale, en cohérence avec le PADD.
Changement par rapport à la zone agricole	Les règles sont les mêmes que pour la zone A pour les habitations et les annexes mais la zone Ae permet de développer l'activité économique en place (extension maxi 75 m² d'emprise au sol, possibilité de nouvelle construction de 75m² maximum d'emprise au sol).
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone Bas-Brutz est concentrée au milieu de la zone agricole A, en bord de zone naturelle Nf. La délimitation est mesurée et cantonnée au parcellaire de l'activité, et permet un développement limité. Aucun impact concernant les milieux naturels ou agricoles n'est recensé, au regard de l'usage des sols.

STECAL N°4 – Auzillé - Ae

Localisation

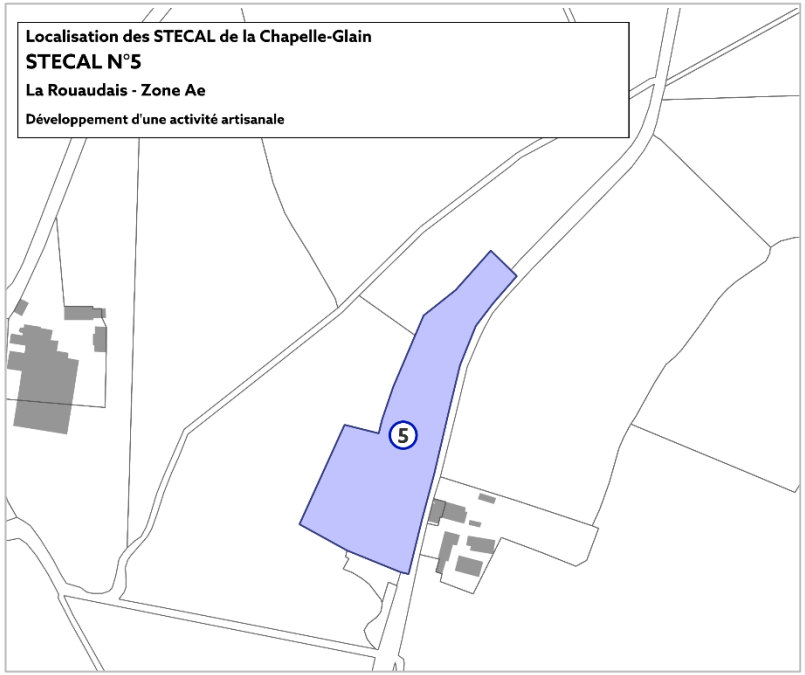


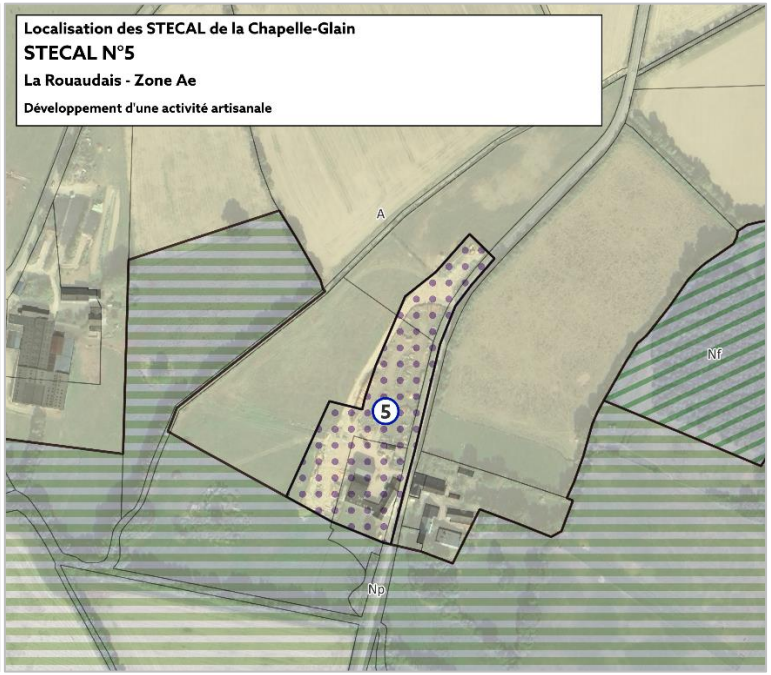


Superficie	0,26 ha
Destination de la zone	Ce secteur est situé au hameau d'Auzillé (dans la partie ouest du territoire communal). Un artisan est installé sur ce secteur, un maçon. La délimitation du site est définie en fonction du parcellaire et des bâtiments. L'objectif est de permettre le développement mesuré de l'activité artisanale, en cohérence avec le PADD.
Changement par rapport à la zone agricole	Les règles sont les mêmes que pour la zone A pour les habitations et les annexes mais la zone Ae permet de développer l'activité économique en place (extension maxi 75 m² d'emprise au sol, possibilité de nouvelle construction de 75m² maximum d'emprise au sol). La constructibilité (extension ou nouvelle construction) est très limitée sur ce secteur malgré son périmètre.
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone d'Auzillé est concentrée au milieu de la zone agricole A, en bord de zone naturelle protégée Np. La délimitation est mesurée et cantonnée à la propriété, et permet un développement limité.

STECAL N°5 – La Rouaudais - Ae

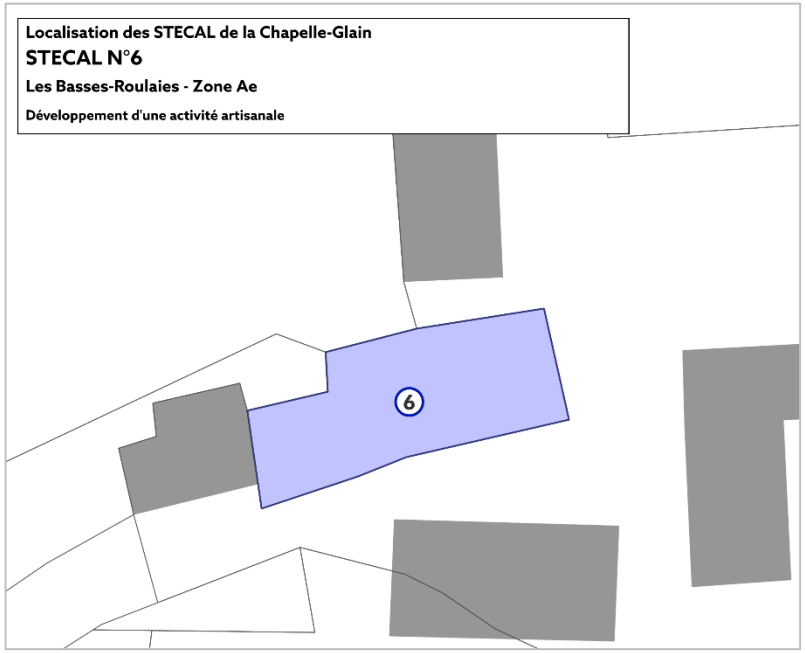
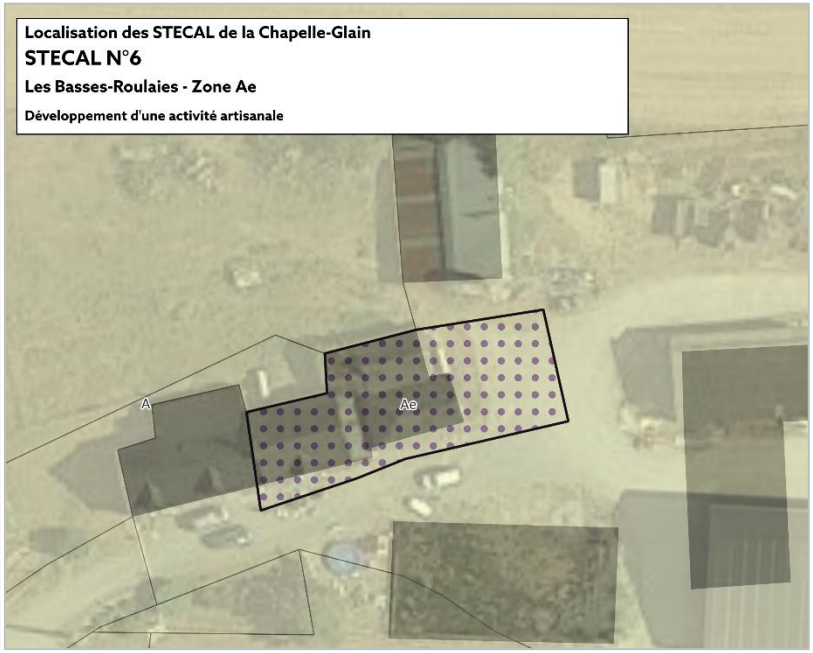
Localisation



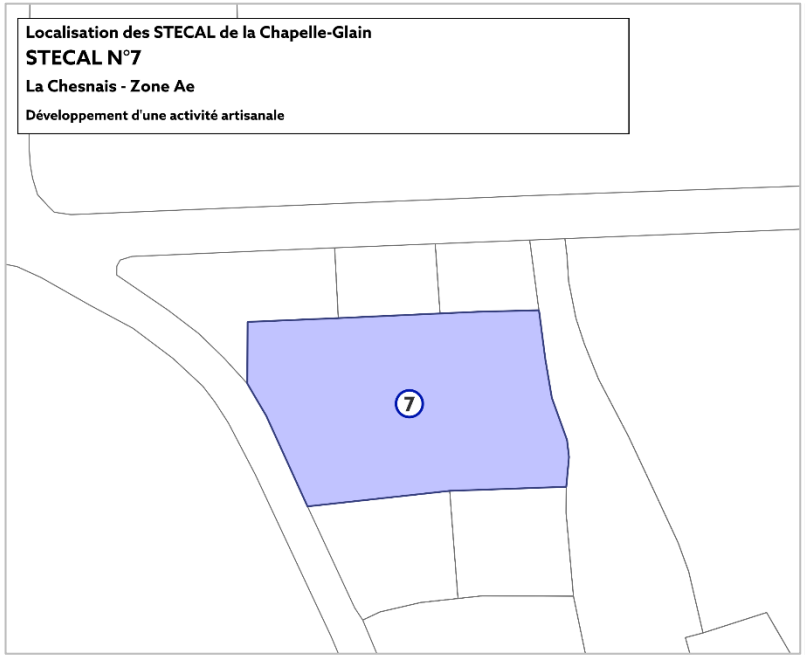


Superficie	1,12 ha
Destination de la zone	Ce secteur est situé au hameau de la Rouaudais au niveau de la partie ouest du territoire communal). Ue activité économique est installée sur ce secteur, un exploitant forestier. L'objectif est de permettre le développement mesuré de l'activité, en cohérence avec le PADD. La zone Ae est délimitée au seul espace dédié à l'activité forestière, stockage et circulation des engins au nord et bâtiments au sud. Le développement limité de l'activité n'a donc pas d'impact sur les terres agricoles.
Changement par rapport à la zone agricole	Les règles sont les mêmes que pour la zone A pour les habitations et les annexes mais la zone Ae permet de développer l'activité économique en place (extension maxi 75 m² d'emprise au sol, possibilité de nouvelle construction de 75m² maximum d'emprise au sol).
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone de la Rouaudais est concentrée au milieu de la zone agricole A, en bord de zone naturelle protégée Np. La délimitation est mesurée et cantonnée au parcellaire de l'activité, et permet un développement limité. Aucun impact concernant les milieux agricoles ou naturels n'est recensé.

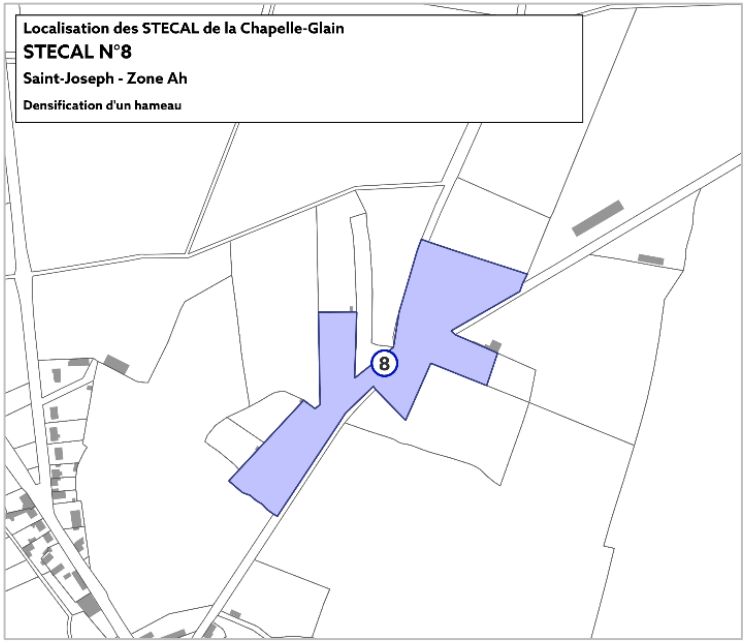
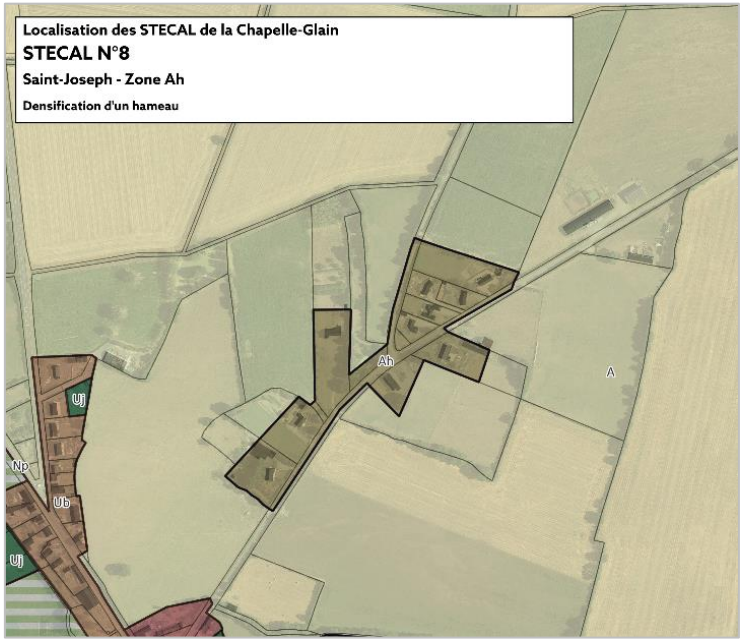
STECAL N°6 – Les Basses Roulaies - Ae

Localisation	 
Superficie	0,05 ha
Destination de la zone	Ce secteur est situé au hameau des Basses Roulaies situé dans la partie sud du territoire communal. Le développement d'une activité est en cours sur ce site, notamment activité de traiteur. L'objectif est de permettre son développement mesuré, les bâtiments existants seraient suffisants à l'accueil de cette activité, mais au regard des différentes normes qui s'appliquent à l'activité de traiteur, la possibilité d'agrandir est maintenue. Le secteur est identifié sur les bâtiments ciblés et également permet l'extension à l'est. Les bâtiments sont déjà utilisés pour cette activité, mais le porteur de projet souhaite se professionnaliser davantage.
Changement par rapport à la zone agricole	Les règles sont les mêmes que pour la zone A pour les habitations et les annexes mais la zone Ae permet de développer l'activité économique en place (extension maxi 75 m² d'emprise au sol, possibilité de nouvelle construction de 75m² maximum d'emprise au sol).
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone des Basses-Roulaies est concentrée au milieu de la zone agricole A. La délimitation est mesurée et cantonnée au bâtiment concerné, et permet un développement limité. Aucun impact concernant les milieux agricoles n'est recensé.

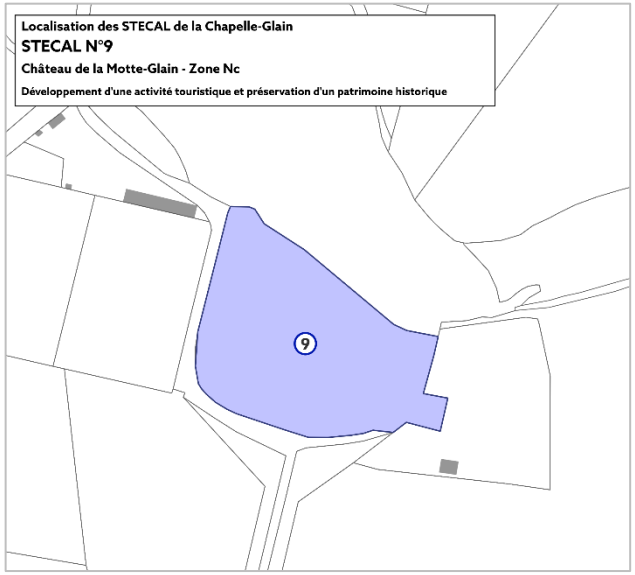
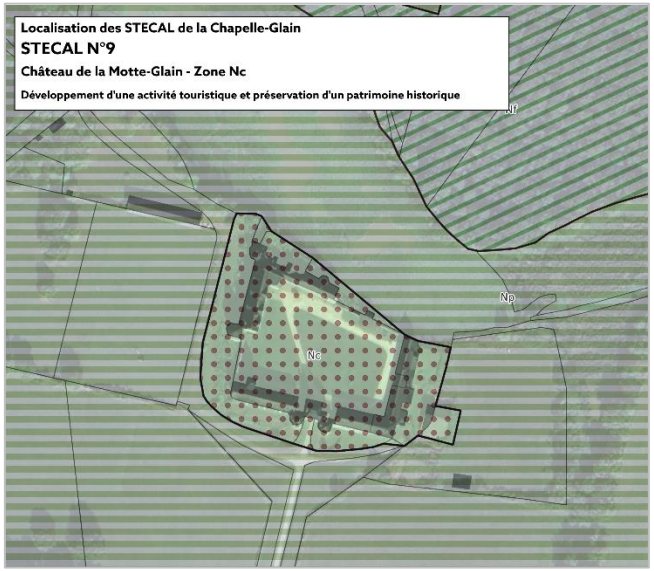
STECAL N°7 – La Chesnais - Ae

Localisation	 
Superficie	0,38 ha
Destination de la zone	Ce secteur est situé au hameau de la Chesnais (dans la partie est du territoire communal). Un garage automobile est implanté sur le secteur. Le propriétaire du bâtiment, qui s'est exprimé en réunion publique, souhaite que la zone lui permette de développer son activité. Une zone Ae est donc appliquée pour ce secteur, au même titre que toutes les activités économiques implantées en campagne à la Chapelle-Glain.
Changement par rapport à la zone agricole	Les règles sont les mêmes que pour la zone A pour les habitations et les annexes mais la zone Ae permet de développer l'activité économique en place (extension maxi 75 m² d'emprise au sol, possibilité de nouvelle construction de 75m² maximum d'emprise au sol).
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone de la Chesnais est concentrée au milieu de la zone agricole A. La zone est définie en fonction des limites cadastrales et des surfaces consacrées à l'activité. Aucun impact concernant les milieux agricoles n'est recensé.

STECAL N°8 – Saint-Joseph - Ah

Localisation	 
Superficie	3,1 ha
Destination de la zone	Ce secteur correspond au hameau de Saint-Joseph, qui est situé au nord-est du bourg. Ce secteur comprend des logements et est situé à proximité du bourg. Un zonage Ah lui est attribué afin de marquer la structuration du territoire, marquée par un centre (Ua), des constructions plus récentes en pourtour (Ub) et un hameau principal (Ah à Saint-Joseph). Ce secteur est déjà repéré comme hameau densifiable par le précédent PLU. Ce hameau déjà dense, répond aux critères pour être classé en Ah (proximité avec le bourg), permettant une densification des espaces, sans consommation de terres agricoles ou naturelles.
Changement par rapport à la zone agricole	Nombre de logements potentiels : 3 à 4 logements (sans rétention), sous la forme de division parcellaire.
Règlement de la zone Ah	Hauteur : La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 9 mètres, mesurée à l'égout du toit.
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	La zone de Saint-Joseph est concentrée au cœur de la zone A. Les limites de la zone ont été définies de sorte à ne pas engendrer de consommation de terre agricoles ou naturelles. Il s'agit là uniquement de permettre la densification et non d'étendre l'enveloppe urbaine.

STECAL N°9 – Château de la Motte-Glain - Nc

Localisation	 
Superficie	1,39 ha
Destination de la zone	Ce secteur correspond au château de la Motte-Glain, qui est situé au sud du bourg. Il comprend des logements et étant situé dans un secteur naturel, il a été convenu de la classer en Nc afin de valoriser ce patrimoine bâti classé et son attrait touristique. Ce lieu résulte d'un classement en zone naturelle Nc, permettant l'implantation de constructions démontables, modulables et sans fondation dans une certaine limite.
Changement par rapport à la zone naturelle	Les constructions démontables, modulables et sans fondation sont autorisées, avec une emprise au sol maximale de 150 m².
Règlement de la zone Nc	Les modulables sont autorisées dans un rayon de 100 m autour de la construction principale. Hauteur : La hauteur des constructions modulables et démontables doit être inférieure à 6 m.
Impact sur les milieux agricoles ou naturels	Seules les constructions de type modulable ou sans fondation sont autorisées. Ne changeant l'usage du sol mais seulement sa couverture, ce type de structure n'engendre pas de consommation foncière. De plus, les modulables étant autorisés dans un rayon de 100m autour de la construction principale, ce zonage n'impacte pas de terres agricoles ou naturelles et va répondre par ailleurs aux objectifs du PADD en matière de tourisme. Le zonage est par ailleurs tracé pour ne pas générer de consommation autour du château mais seulement permettre de mettre des constructions modulables dans l'enceinte du château.

D. LA JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES

Le règlement traduit les orientations et objectifs définis à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans un souci de respect des lois Grenelle I & II, ALUR, ELAN et Climat et résilience.

L'ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT

Le règlement du PLU de la Chapelle-Glain est organisé en suivant la forme de règlement instituée par le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

La logique recherchée est celle d'une simplification de la lecture de la partie réglementaire du PLU à travers une réorganisation des parties du règlement selon les trois grandes thématiques suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Equipements, réseaux.

Au préalable, des dispositions générales fixent les grandes règles applicables à l'échelle du territoire en matière de droit du sol.

Ces dispositions portent notamment sur :

- La prise en compte des risques
- La protection du cadre bâti, naturel, archéologique et paysager.
- Certains travaux, la mise en œuvre de projet urbain et la maîtrise de l'urbanisation.
- Les piscines.

Le renvoi à ces dispositions générales est opéré à travers le règlement de chaque zone, selon la thématique traitée. L'objectif est d'éviter la répétition des règles, pour permettre ainsi d'alléger le règlement de chaque zone.

Définition et présentation

La zone urbaine est composée de plusieurs sous-secteurs :

- La zone **Ua** concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de la Chapelle-Glain en termes de constructions nouvelles ou de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit du bourg ancien de la commune, marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.
- La zone **Ub** correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent. Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments majoritairement en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants. Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, équipements, services ...) y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas polluantes ou sources de nuisances.
- La zone **Ue** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il convient d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.
- La zone **Uj** couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune et à prendre en compte les risques, notamment inondation ou zones humides. Cette zone est également utilisée pour les secteurs non accessibles ou non desservies et enfin pour éviter une multiplication des accès et des garages.
- La zone **Ul** est une zone équipée où doivent trouver place d'une part, les constructions, équipements et installations liés à la route notamment au niveau des aires de repos le long des départementales et, d'autre part, les constructions liées aux équipements et services communaux. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Justifications de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites **Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités**	***Ua** : pages 33 à 34* ***Ub** : pages 42 à 43* ***Ue** : pages 51 à 52* ***Ul** : pages 58 à 59* ***Uj** : pages 64 à 65*	Le règlement reprend les 5 destinations et les 23 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées au sein des zones U. **Ua** : Cette zone correspond au centre du bourg de la Chapelle-Glain, qui regroupe de nombreux services et équipements communaux participant à la vie de la commune. L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de cette zone urbaine à vocation d'habitat et d'équipements en autorisant la construction et le renouvellement du parc de logements, tout en favorisant l'implantation d'hébergements, les services (hôtels, cinéma, commerces sauf les « commerces de gros », cuisine dédiée à la vente en ligne), les équipements publics et les bureaux. Les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « autres équipements recevant du public » et « industrie », sont également permises avec la condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel, notamment pour permettre aux activités déjà implantées de connaitre des évolutions si nécessaire. **Ub** : Cette zone correspond aux extensions plus récentes du bourg de la Chapelle-Glain. Elle regroupe également en majorité de l'habitat ainsi que quelques services et équipements communaux participant à la vie de la commune. L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de cette zone urbaine à vocation d'habitat en autorisant la construction et le renouvellement du parc de logements, tout en favorisant l'implantation d'hébergements, les services (hôtels, cinéma, commerces sauf les « commerces de gros »), les équipements publics et les bureaux. Les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « autres équipements recevant du public » et « industrie », sont également permises avec la condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel. Les entrepôts et les centres de congrès et d'exposition y sont interdits. **Ue** : La zone Ue correspond aux différents lieux d'implantation des activités économiques. Il s'agit notamment de la zone proche de la RD163 au sud du bourg jouxtant ede la rue des Jonquilles, ainsi que l'activité économique au nord du bourg au niveau du hameau Saint-Louis. Ce type de zone étant à vocation économique, les sous-destinations autorisées sont celles liées à ce type d'activité : commerces de gros, industrie, entrepôt, bureau et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. L'implantation d'un commerce de type « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service avec accueil d'une clientèle » est également possible au sein de la zone Ue. Les constructions appartenant à la catégorie « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles. **Ul** : La zone Ul est une zone équipée spécifique à l'installation de constructions à vocation d'équipements publics et installations liées à la route (aire de repos). L'objectif de ce secteur est de regrouper les différents équipements publics en y évitant les habitations et les modes d'occupation sans rapport avec la zone. Ce type de zone étant à vocation d'équipements, les sous-destinations autorisées sont celles liées à ce type de secteur : « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ». Les constructions appartenant aux catégories « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « salle d'art et spectacle », « équipements sportifs » et « autres équipements publics » sont autorisées à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles. Cette condition a été ajoutée par rapport à la proximité de la zone avec les différentes zones résidentielles.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
		Uj : La zone Uj correspond à des espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale de façon à préserver le cadre de vie de la commune, à limiter les constructions en double rideau et à prendre en compte les risques naturels. L'objectif étant de valoriser le caractère naturel de ces fonds de jardin, la construction de logements principaux est interdite, seules les constructions d'annexes et de piscine y sont autorisées.
Volumétrie et implantation des constructions	<u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u> ***Ua** : pages 34 à 35* ***Ub** : pages 43 à 44* ***Ue** : page 52* ***Ul** : page 59* ***Uj** : page 65*	**Ua** : Le PLU permet une cohérence des constructions, en autorisant seulement l'implantation à l'alignement de la voie. Cette règle permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant. Toutefois, si cet alignement n'est pas possible, des implantations autres sont possibles (murs à l'alignement, second rideau, sécurité…) afin de garder une continuité du front bâti. **Ub** : Le PLU autorise les constructions qui respectent un retrait minimum de 3 mètres du dit alignement. De même que pour la zone Ua, cette règle permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant, marqué par un recul des constructions. **Ue** : L'ensemble des constructions devront être implantées en observant un retrait d'au moins 5 m mesurés depuis l'emprise publique (axe de la voie), pour des questions de sécurité routière et d'accessibilité du site, d'autant que des routes départementales bordent certains secteurs. Toutefois, une spécificité est mise en avant pour la zone Ue au sud du bourg (zone jouxtante la rue des Jonquilles). Pour favoriser la densification au sein de cette zone, les constructions principales et les annexes devront observer un recul minimal de 2 m par rapport à la future voirie interne et un recul de 5 m par rapport à la rue des Jonquilles. **Ul** : Le PLU permet une mixité des formes urbaines, en autorisant celles à l'alignement de la voie ou alors qui observent un retrait maximum de 5 mètres du dit alignement. Cette double règle permet d'assurer l'intégration la cohérence des nouvelles constructions dans l'existant. **Uj** : Le PLU réglemente cette zone pour les annexes à la construction principale. Les annexes des constructions principales devront être implantées en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voirie, cette règle ne concerne que quelques parcelles classées en Uj, la majorité des parcelles n'est pas concernée par cette règle. **Tous secteurs** : Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications …) ne sont pas réglementés.
	<u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> ***Ua** : page 35* ***Ub** : page 44* ***Ue** : page 52* ***Ul** : page 60* ***Uj** : page 65*	**Ua** : Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre, favorisant ainsi la densification de ces espaces bâtis (en limite). Des exceptions sont permises (notamment lorsque la façade mesure plus de 15 m). Pour les annexes, une double règle est appliquée : Les constructions devront observer soit une implantation à la limite séparative, soit une implantation d'au moins à 3 mètres. De même, en cas d'extension de constructions existantes dont le recul est compris entre 0 et 3 m, l'extension est autorisée sous condition de ne pas réduire le recul initial. Ces règles sont appliquées pour éviter les petits interstices ou reliquats entre les constructions et les limites. **Ub** : Le PLU permet une mixité des constructions principales, en autorisant celles à la limite séparative ou alors celles qui observent un retrait minimum de 3 mètres de ladite limite séparative. Les règles pour les annexes et les extensions sont identiques à la zone Ua. **Ue** : Le PLU indique que les constructions principales et les annexes sont autorisées soit à la limite séparative, sous réserve de l'installation d'un mur coupe-feu, soit en observant un retrait minimal de 5m. Cette double règle permet ainsi la densification de ces espaces bâtis

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
		(notamment au niveau de la zone au sud du bourg – rue des Jonquilles) et évite la création de petits espaces entre les constructions et les limites. **Ul** : Le PLU permet une mixité des constructions, en autorisant celles à la limite séparative ou alors celles qui observent un retrait minimum de 2 mètres de ladite limite séparative. Cette double règle permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans l'existant. Elle permet de prendre en compte l'existant (notamment un bâtiment implanté en limite au niveau du terrain de football). **Uj** : Les annexes des constructions principales devront être implantées soit en étant accolées à la limite séparative, soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à ladite limite. Cette règle est appliquée pour éviter les petits interstices ou reliquats entre les constructions et les limites. **Tous secteurs** : Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ne sont pas réglementés.
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : ***Ua** : page 35* ***Ub** : page 44* ***Ue** : page 53* ***Ul** : page 60* ***Uj** : page 65*	**Pour toutes les zones U** : Le PLU ne réglemente pas ces implantations, l'objectif du PLU est de favoriser la densification, établir ce type de règle peut bloquer certains projets ou certaines demandes.
	Emprise au sol : ***Ua** : page 35* ***Ub** : page 44* ***Ue** : page 53* ***Ul** : page 60* ***Uj** : page 65*	**Ua, Ub** : La surface de l'annexe à la construction principale est réglementée et ne doit pas être supérieure à la moitié de la surface de la construction principale, afin de conserver les formes urbaines existantes. Cette règle était inscrite dans le PLU actuellement en vigueur lors de la révision du PLU. **Uj** : La surface cumulée des annexes à la construction principale est de 40 m² maximum. Cette règle a été écrite de façon à éviter la création de logement au sein de l'annexe, puisque l'objectif de la zone Uj est de limiter fortement les constructions principales, pour des raisons de risques naturels, de prise en compte de la forme urbaine dominante à la Chapelle-Glain. **Ue, Ul** : Pas de réglementation pour permettre la densification des secteurs économiques en zone Ue et pour des raisons de gestion du foncier par la collectivité en zone Ul.
	Hauteurs des constructions : ***Ua** : pages 35 à 36* ***Ub** : page 44*	De manière générale, les règles de hauteur ne varient pas selon la destination du bâtiment et représentent une vision cohérente de la zone. **Ua, Ub** : Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti, soit une hauteur maximale des constructions principales ne pouvant excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
	***Ue** : page 53* ***Ul** : page 60* ***Uj** : page 65*	Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 9 mètres, mesurée à l'égout du toit. Ces règles ont pour objectif de favoriser la densification, notamment par la hauteur. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale permettant ainsi de prendre en considération les constructions actuelles et leur permettre d'évoluer. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50m, mesurée à l'égout du toit, dans un souci d'intégration paysagère des annexes et également pour limiter le risque de transformation en logement par la suite. **Ue** : Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti, soit une hauteur maximale des constructions principales ne pouvant excéder 12 mètres, mesurée au faitage. **Ul** : Pas de réglementation. **Uj** : La hauteur maximale autorisée des annexes ou abris de jardin est de 3,50 mètres à l'égout du toit, dans un souci d'intégration paysagère des annexes et également pour limiter le risque de transformation en logement par la suite. La hauteur des annexes est donc identique pour chaque zone afin de faciliter la compréhension du règlement écrit.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Principes généraux : ***Ua** : page 36* ***Ub** : page 45* ***Ue** : page 53* ***Ul** : page 60* ***Uj** : page 65*	**Tous secteurs en zone urbaine** : Les règles en matière d'aspect extérieur ont pour objectif d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, tant paysagère qu'architecturale, notamment concernant l'enduit, les teintes, les toitures, etc. Dans cette zone, l'inscription de cette règle a pour objectif de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger, notamment pour la construction de logements. (Volumétrie des constructions à garder en cohérence avec le quartier, couleurs détonantes, couleurs vives interdites hors encadrements des menuiseries et ouvrants). Les projets concernant l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable ne sont pas concernés.
	Toitures et couvertures : ***Ua** : pages 36 à 37* ***Ub** : pages 45 à 46* ***Ue** : page 53* ***Ul** : page 60* ***Uj** : page 65*	Les règles liées à l'installation de toitures ou de couvertures varient selon la destination du bâtiment et proposent une vision cohérente de la zone. **Ua et Ub** : La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée. Pour la destination « logement » Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont posées en termes de pente, de matériaux ou encore d'aspect. Les toitures sont, pour les zones Ua et Ub, de préférence à deux pentes avec une pente de 30 à 45°. Pour le cas de l'installation de tuiles, la pente sera de 30° maximum. Pour les destinations à vocation « Equipements d'intérêt collectif et services publics » Pas de réglementation. Pour les autres destinations et sous-destinations autorisées

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
		Pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement, des règles sont posées en termes de pente, de matériaux ou encore d'aspect. Les toitures sont de préférence à deux pentes avec une pente de 30 à 45°. En fonction du matériau ou de l'aspect utilisé, la pente de la toiture peut varier (dans le cas d'une toiture avec des tuiles ou aspect tuiles, la pente est de 30° maximum). La toiture peut être plate, monopente ou être composée de deux pans. Annexes et extensions Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont posées pour les couvertures et toitures des annexes et des extensions. Les monopentes ou pentes faibles sont autorisés pour les extensions, les nouvelles constructions et les annexes, en aspect bac acier. Les couvertures des bâtiments annexes seront réalisées en ardoises naturelles ou en tuile ou bac acier ou tout autre matériau en ayant l'aspect. **Ub** : Pour accorder plus de possibilités lors du choix des toitures et couvertures, les toits plats, monopentes ou pentes faibles sont autorisés pour les extensions, les nouvelles constructions et les annexes, en aspect bac acier. Dans tous les cas, l'utilisation de tôle ondulée ainsi que tout matériau ayant cet aspect est interdite. **Uj** : Au sein de cette zone, pour rappel, seules les constructions d'annexes sont autorisées. Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont posées pour les couvertures et toitures des annexes. Les toits plats, monopentes ou pentes faibles sont autorisés pour les annexes, en aspect bac acier. Les couvertures des bâtiments annexes seront réalisées en ardoises naturelles ou en tuile ou bac acier ou tout autre matériau en ayant l'aspect. **Ue, Ul** : Pas de réglementation.
	Clôtures : ***Ua** : page 37* ***Ub** : page 46* ***Ue** : page 53* ***Ul** : page 60* ***Uj** : pages 65 à 66*	**Tous secteurs** : Pour assurer la réglementation de la zone et son application, l'édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration préalable, lorsqu'elles ne sont pas soumises a permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme). **Ua, Ub, Uj** : Les règles liées à l'installation de clôtures varient selon la destination du bâtiment et proposent une vision cohérente de la zone. Des règles communes sont édictées pour n'importe quel type de clôture que ce soit en front de rue ou en limite séparative. Les règles édictées visent à préserver la qualité du front bâti observée dans la commune. Pour les destinations ou sous-destinations à vocation « Equipements d'intérêt collectif et services publics » Pas de réglementation. Pour les autres destinations ou sous-destinations autorisées Limiter la hauteur des clôtures à 1m80 en front de rue permet de garantir la non-construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles. De plus, le végétal est fortement recommandé au sein de ces zones. **Ul** : Pas de réglementation. **Ue** : Des règles sont édictées pour n'importe quel type de clôture. Les règles édictées pour les clôtures visent à préserver la qualité du front bâti observée dans les zones d'activités. Le règlement facilite l'installation d'entreprises avec des règles plus simplifiées et moins contraignantes.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Éléments de paysage protégés :</u> ***Ua** : page 37* ***Ub** : page 47* ***Ue** : page 54* ***Ul** : page 61* ***Uj** : page 66*	**Tous secteurs** : Pour plus de facilité, les règles de protection sont définies dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » (document 5B du PLU). Les différentes règles sont édictées en cohérence avec les enjeux du PADD sur la protection de l'environnement et du paysage. **Ub** : Des règles sont édictées pour que les espaces libres de toute construction soient aménagés en espaces paysagers (les aires de stationnement de plus de 10 places devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non, les aires de stationnement doivent être perméables aux eaux de pluie). **Ue** : Des règles sont édictées pour que les espaces libres de toute construction ou tout stationnement soient aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement (les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, et les aires de stationnement seront perméables aux eaux de pluie).
	<u>Stationnement :</u> ***Ua** : page 38* ***Ub** : pages 47 à 48* ***Ue** : page 54* ***Ul** : page 61* ***Uj** : page 66*	**Tous secteurs** : Les normes de stationnement sont édictées en fonction des sous-destinations autorisées avec ou sans condition(s), afin de répondre aux besoins liés à chaque sous-destination, mesurés en unité ou m² de surface de vente ou de surface de planche ou de salle de restaurant. Les normes définies permettent d'assurer la création d'un minimum de place sans compromettre la concrétisation de projet.
Desserte par les voies publiques ou privées	<u>Accès :</u> ***Ua** : page 39* ***Ub** : page 48* ***Ue** : page 55* ***Ul** : page 61* ***Uj** : page 66*	**Tous secteurs** : La règle permet de définir les conditions de constructibilité d'une parcelle, si elle est accessible, il n'y a pas de problème particulier, en revanche si elle est enclavée, une servitude de passage est attendue. Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique ; accès adapté à l'opération et sécurité.
	<u>Voirie :</u> ***Ua** : page 39* ***Ub** : pages 48 à 49* ***Ue** : page 55* ***Ul** : pages 61 à 62* ***Uj** : page 66*	**Tous secteurs :** Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, en définissant notamment l'aménagement des voies nouvelles en impasse, ou encore des accès facilitants pour les véhicules spécifiques (véhicules à incendie, enlèvement des ordures ménagères, ambulances...).

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
Desserte par les réseaux	<u>Eau potable :</u> ***Ua*** *: page 39* ***Ub*** *: page 49* ***Ue*** *: page 55* ***Ul*** *: page 62* ***Uj*** *: page 66*	**Tous secteurs** : Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière irrégulière, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<u>Eaux usées :</u> ***Ua*** *: page 40* ***Ub*** *: page 49* ***Ue*** *: page 56* ***Ul*** *: page 62* ***Uj*** *: page 66*	**Tous secteurs** : Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.
	<u>Eaux pluviales :</u> ***Ua*** *: page 40* ***Ub*** *: page 49* ***Ue*** *: page 56* ***Ul*** *: page 62* ***Uj*** *: page 66*	**Tous secteurs** : Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u> ***Ua*** *: page 40* ***Ub*** *: page 49* ***Ue*** *: page 56* ***Ul*** *: page 62* ***Uj*** *: page 66*	**Tous secteurs** : L'enfouissement des réseaux électriques peut être imposé dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.

Définition et présentation

La zone 1AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés et en respect des principes d'aménagement définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur **1AUh** à vocation principale d'habitat,
- Le secteur **1AUe** est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques. (Commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales),
- Le secteur **2AU** fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouvert à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (modification ou révision du PLU), elles ont été définies en prenant en considération les objectifs de modération de consommation foncière en lien avec la loi Climat et Résilience. Elles peuvent constituer une réserve foncière en fonction des objectifs définis à l'échelle du SCoT de la Communauté de commune de Chateaubriant Derval et des objectifs par commune.

De manière générale, les règles de la zone 1AUe reprennent celles définies en Ue et celles de 1AUh celles de Ub, pour assurer une cohérence des secteurs, à terme. Le règlement de la zone 2AU ne cadre que les destinations des constructions, dans l'attente d'une mise à jour du document pour l'ouverture à l'urbanisation.

Justifications de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites **Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités**	***1AUh** : pages 71 à 72* ***1AUe** : pages 80 à 81* ***2AU** : page 88*	Le règlement reprend les 5 destinations et les 23 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées au sein des zones 1AU. **1AUh** : La zone 1AUh, destinée à un habitat résidentiel, éventuellement accompagné de services et d'activités urbaines, correspond un secteur à caractère agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'objectif est de permettre le bon développement de la zone à urbaniser à vocation d'habitat en autorisant la construction de nouveaux logements, tout en favorisant l'implantation d'hébergement, de commerces (sauf « commerces de gros »), de services, de restaurant, de bureaux, de locaux techniques, d'établissements d'enseignement. Une zone est référencée : ⇒ Une zone 1AUh à l'est du bourg, le long de la RD 202, le long de la rue du Pressoir. D'autres destinations sont autorisées sous conditions – locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, lieux de culte, autres équipements recevant du public et industrie – de ne pas générer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles). **1AUe** : Cette zone correspond à un secteur destiné à accueillir des constructions à usage d'activités économiques. (Commerces, activités tertiaires, industrielles et artisanales). Cette zone est vouée à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Les équipements

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
		publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. L'objectif est de permettre le bon développement de la zone à urbaniser à vocation économique en autorisant la construction de commerces, de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'industries, d'entrepôts et de bureaux. ⇒ Une zone 1AUe se situe au niveau de la zone économique, au nord-ouest du bourg au niveau du hameau Saint-Louis. **2AU** : La zone 2AU est une fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (modification ou révision du PLU). L'objectif est de permettre un développement de bonne qualité pour la commune afin que celui-ci soit étalé sur le temps et réponde bien aux objectifs démographiques. Une zone est référencée comme telle : ⇒ Une zone 2AU, au sud-est du bourg, le long de la rue des Lilas. Les destinations autorisées se limitent aux seuls « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » pour ne pas freiner les installations par rapport aux différents réseaux (eau, électricité, voirie…). Seul ce chapitre est réglementé, uniquement pour permettre la construction, si nécessaire de locaux techniques.
Volumétrie et implantation des constructions	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées : ***1AUh** : page 72* ***1AUe** : page 81*	**1AUh** : Le PLU autorise les constructions qui respectent un retrait minimum de 3 mètres du dit alignement. De même que pour Ub, cette règle permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant. **1AUe** : L'ensemble des constructions devront être implantées en observant un retrait d'au moins 5 m mesurés depuis l'emprise publique (axe de la voie), pour des questions de sécurité routière et d'accessibilité du site. **Tous secteurs** : Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ne sont pas réglementés.
	Implantation par rapport aux limites séparatives : ***1AUh** : page 73* ***1AUe** : page 81*	**1AUh** : Le PLU permet une mixité des constructions principales, en autorisant celles à la limite séparative ou alors celles qui observent un retrait minimum de 3 mètres de ladite limite séparative. Cette double règle permet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant. Pour les annexes, la même règle est appliquée : Les constructions devront observer soit une implantation à la limite séparative, soit une implantation d'au moins à 3 mètres. De même, en cas d'extension de constructions existantes dont le recul est compris entre 0 et 3 m, l'extension est autorisée sous condition de ne pas réduire le recul initial. Ces règles sont appliquées pour éviter les petits interstices ou reliquats entre les constructions et les limites. **1AUe** : Le PLU indique que les constructions principales et les annexes sont autorisées soit à la limite séparative, sous réserve de l'installation d'un mur coupe-feu, soit en observant un retrait minimal de 5m. Cette double règle permet ainsi la densification de ces espaces bâtis et évite la création de petits espaces entre les constructions et les limites.
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :	**Pour toutes les zones AU** : Comme pour les zones urbaines, le PLU ne réglemente pas ces implantations, l'enjeu étant de rédiger un PLU accessible et facile. Choisir d'établir une distance minimale entre deux constructions sur une même parcelle peut, dans certains cas, bloquer des projets et limiter la densification.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
	***1AUh** : page 73* ***1AUe** : page 82*	
	Emprise au sol : ***1AUh** : page 73* ***1AUe** : page 82*	**1AUh** : La surface de l'annexe à la construction principale est réglementée et ne doit pas être supérieure à la moitié de la surface de la construction principale. Cette règle a été écrite de façon à éviter la transformation de l'annexe en logement. **1AUe** : Pas de réglementation.
	Hauteurs des constructions : ***1AUh** : page 73* ***1AUe** : page 82*	**1AUh** : Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti, soit une hauteur maximale des constructions principales ne pouvant excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 9 mètres, mesurée à l'égout du toit. Ces règles ont pour objectif de favoriser la densification, notamment par la hauteur. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale permettant ainsi de prendre en considération les constructions actuelles et leur permettre d'évoluer. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50m, mesurée à l'égout du toit, dans un souci d'intégration paysagère des annexes et également pour limiter le risque de transformation en logement par la suite. **1AUe** : Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti, soit une hauteur maximale des constructions principales ne pouvant excéder 12 mètres, mesurée au faitage.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Principes généraux : ***1AUh** : page 73* ***1AUe** : page 82*	**Tous secteurs en zone à urbaniser** : Les règles en matière d'aspect extérieur ont pour objectif d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, tant paysagère qu'architecturale, notamment concernant l'enduit, les teintes, les toitures, etc. Dans cette zone, l'inscription de cette règle a pour objectif de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger, notamment pour la construction de logements. (Volumétrie des constructions à garder en cohérence avec le quartier, couleurs détonantes, couleurs vives interdites hors encadrements des menuiseries et ouvrants). Les projets concernant l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable ne sont pas concernés.
	Toitures et couvertures : ***1AUh** : page 74* ***1AUe** : page 82*	Les règles liées à l'installation de toitures ou de couvertures varient selon la destination du bâtiment et proposent une vision cohérente de la zone. **1AUh** : La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée. Pour la destination « logement » Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont posées en termes de pente, de matériaux ou encore d'aspect. Les toitures seront de préférence à deux pentes avec une pente de 30 à 45° mais peuvent varier en fonction du matériau choisi. (Pour le cas de l'installation de tuiles, la pente sera de 30° maximum). Pour accorder plus de possibilités lors du choix des toitures et couvertures, les toits plats, monopentes

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
		ou pentes faibles sont autorisés pour les extensions, les nouvelles constructions et les annexes, en aspect bac acier. Dans tous les cas, l'utilisation de tôle ondulée ainsi que tout matériau ayant cet aspect est interdite. Pour les destinations à vocation « Equipements d'intérêt collectif et services publics » Pas de réglementation. Pour les autres destinations Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont posées en termes de pente, de matériaux ou encore d'aspect. Les toitures sont de préférence à deux pentes avec une pente de 30 à 45°. En fonction du matériau ou de l'aspect utilisé, la pente de la toiture peut varier (dans le cas d'une toiture avec des tuiles ou aspect tuiles, la pente est de 30° maximum). La toiture peut être plate, monopente ou être composée de deux pans. Annexes et extensions Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont posées pour les couvertures et toitures des annexes et des extensions. Les monopentes ou pentes faibles sont autorisés pour les extensions, les nouvelles constructions et les annexes, en aspect bac acier. Les couvertures des bâtiments annexes seront réalisées en ardoises naturelles ou en tuile ou bac acier ou tout autre matériau en ayant l'aspect. **1AUe** : Pas de réglementation.
	Clôtures : ***1AUh** : pages 74 à 75* ***1AUe** : page 82*	**Tous secteurs** : Pour assurer la réglementation de la zone et son application, l'édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration préalable, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme). **1AUh** : Les règles liées à l'installation de clôtures varient selon la destination du bâtiment et proposent une vision cohérente de la zone. Des règles communes sont édictées pour n'importe quel type de clôture que ce soit en front de rue ou en limite séparative. Les règles édictées visent à préserver la qualité du front bâti observée dans la commune. Pour les constructions à vocation de « Equipements d'intérêt collectif et services publics » Pas de réglementation. Pour les autres destinations ou sous-destinations autorisées Limiter la hauteur des clôtures à 1m80 en front de rue permet de garantir la non-construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles. De plus, le végétal est fortement recommandé. **1AUe** : Des règles sont édictées pour n'importe quel type de clôture. Les règles édictées pour les clôtures visent à préserver la qualité du front bâti observée dans les zones d'activités. Le règlement facilite l'installation d'entreprises avec des règles plus simplifiées et moins contraignantes.
Traitement environnemental et paysager des	Éléments de paysage protégés : ***1AUh** : page 75*	**Tous secteurs** : Pour plus de facilité, les règles de protection sont définies dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » (document 5B du PLU). Les différentes règles sont édictées en cohérence avec les enjeux du PADD sur la protection de l'environnement et du paysage.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
espaces non bâtis et abords des constructions	***1AUe** : page 83*	Les espaces verts et les plantations devront respecter les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (doc 5A).
	Stationnement : ***1AUh** : page 76* ***1AUe** : page 83*	**Tous secteurs** : Les normes de stationnement sont édictées en fonction des sous-destinations autorisées avec ou sans condition(s), afin de répondre aux besoins liés à chaque sous-destination, mesurés en unité ou m² de surface de vente ou de surface de planche ou de salle de restaurant. Les normes définies permettent d'assurer la création d'un minimum de place sans compromettre la concrétisation de projet.
Desserte par les voies publiques ou privées	Accès : ***1AUh** : page 77* ***1AUe** : page 84*	**Tous secteurs** : La règle permet de définir les conditions de constructibilité d'une parcelle, si elle est accessible, il n'y a pas de problème particulier, en revanche si elle est enclavée, une servitude de passage est attendue. Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique ; accès adapté à l'opération et sécurité.
	Voirie : ***1AUh** : page 77* ***1AUe** : page 84*	**Tous secteurs :** Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, en définissant notamment l'aménagement des voies nouvelles en impasse, ou encore des accès facilitants pour les véhicules spécifiques (véhicules à incendie, enlèvement des ordures ménagères, ambulances...).
Desserte par les réseaux	Eau potable : ***1AUh** : page 77* ***1AUe** : page 85*	**Tous secteurs** : Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière irrégulière, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	Eaux usées : ***1AUh** : page 78* ***1AUe** : page 85*	**Tous secteurs** : Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.
	Eaux pluviales : ***1AUh** : page 78* ***1AUe** : page 85*	**Tous secteurs** : Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.
	Electricité, téléphone, réseaux numériques : ***1AUh** : page 78* ***1AUe** : page 85*	**Tous secteurs** : L'enfouissement des réseaux électriques peut être imposé dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.

Définition et présentation

Les zones agricoles sont dites zones « A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone Aa.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées.

En plus de la zone A, la zone agricole comprend également les sous-secteurs suivants :

- La zone **Ah**, correspondant, au sein des zones agricoles, au hameau de Saint-Joseph situé à proximité immédiate du centre-bourg. La densification de ce secteur est permise, tant pour du logement que pour d'autres destinations à condition que celles-ci soient compatibles avec la vocation résidentielle. Le périmètre du secteur est défini afin de ne pas engendrer d'extension de l'enveloppe bâtie. Aucune zone à urbaniser n'est définie sur ce secteur.
- La zone **Ae** accueille les activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole. Au même titre que la zone agricole, les travaux de confortation des constructions existantes (travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité), agricoles ou non sont autorisés. Les annexes aux constructions principales et les extensions mesurées des constructions non agricoles sont autorisées. Le développement des activités économiques existantes à la date d'approbation de la révision du PLU est autorisés, il peut prendre la forme de nouvelles constructions au proportion modérée ou d'extension mesurée des constructions existantes. Afin de ne pas bloquer l'évolution de ces secteurs, les règles en matière d'activité agricole sont identiques.
- La zone **Ap,** correspond au secteur à préserver à l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

  Le règlement de la zone Ap ne cadre que les destinations des constructions, puisqu'aucune nouvelle construction n'est permise (mise à part les locaux techniques et industriels.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites **Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités**	***A** : pages 92 à 94* ***Ap** : pages 103 à 104* ***Ah** : pages 106 à 107* ***Ae** : pages 115 à 117*	Le règlement reprend les 5 destinations et les 23 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées au sein des zones A. **A** : Cette zone correspond à une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute nouvelle construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone. L'objectif est de permettre, en zone A, le bon fonctionnement de l'activité agricole, en autorisant la construction de manière encadrée de logements en lien avec l'activité agricole, tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, tels que le commerce, les services ou encore la vente directe à la ferme. Ce développement se doit toutefois de demeurer encadré, ce qui explique la formulation de certaines règles spécifiques. Celles-ci concernent en particulier le logement, qui doit rester directement nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole et s'implanter à une distance raisonnable des sites d'exploitation, de manière à éviter le « mitage » de l'espace agricole. Des constructions à vocation d'habitation, sans lien avec l'activité agricole sont comprises dans l'enceinte des zones agricoles. C'est pourquoi les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service, salles d'art et de spectacle, autres équipements publics, industrie, d'entrepôt et bureau sont autorisées sous condition d'être compatibles avec l'activité agricole et non de dépendre de celle-ci. Dans cette logique, ces sous-destinations sont autorisées mais uniquement en cas de changement de destination d'un bâtiment existant. **Ae** : Cette zone accueille les activités artisanales et autres activités économiques implantées en zone agricole. Le développement des activités économiques existantes à la date d'approbation de la révision du PLU est autorisé, il peut prendre la forme de nouvelles constructions au proportion modérée ou d'extension mesurée des constructions existantes (75 m² maxi). Il contient globalement les mêmes règles que la zone A, avec la seule différence que cette zone peut permettre le développement d'une activité artisanale en zone agricole (maçon, mécanicien, couvreur, …). Cette différence se présente sous la forme de possibilité d'une extension supérieure à la zone Aa pour certaines destinations représentant l'activité artisanale. L'activité agricole est autorisée, dans les mêmes conditions qu'en zone A, en cas de cessation d'activité artisanale ou autre, les bâtiments pourraient être réutilisés pour l'activité agricole. Le PLU est réfléchi à 10 ans, il est nécessaire de prévoir ce genre de cas, et de permettre l'activité agricole. **Ah** : La zone Ah correspond, au sein de la zone agricole, au hameau habité situé à proximité immédiate du centre-bourg. L'objectif de cette zone est de favoriser la densification des espaces bâtis constitués en zone agricole, ainsi la sous-destination logement fait partie des destinations autorisées sans condition avec les activités de services avec accueil d'une clientèle et bureau. Une zone Ah est identifiée à Saint-Joseph. **Ap** : Le secteur Ap correspond, au sein de la zone agricole, à une zone inconstructible (zone au sud-ouest du bourg) à tous les bâtiments parmi toutes les vocations, sauf les constructions à vocation « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Deux anciens hangars agricoles sont implantés, l'activité agricole a cessé, l'objectif est de limiter la reprise agricole de ces bâtiments à proximité immédiate de nouvelles constructions d'habitations à la Chapelle-Glain (rue du Château) permettant de préserver des espaces susceptibles d'être aménagés à long terme. L'objectif du maintien de cette zone est de continuer à préserver cette zone mais dans le but de protéger et valoriser ce secteur proche d'une lisière forestière (secteur Np à proximité).

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
Volumétrie et implantation des constructions	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées : ***A** : pages 95 à 96* ***Ah** : page 107* ***Ae** : pages 118 à 119*	**A et Ae** : Le PLU autorise les constructions qui observent un retrait minimum de 10 mètres de la voirie communale, permettant ainsi les manœuvres et le stationnement des engins agricoles. Règlement du schéma départemental Cependant, si la parcelle concernée se situe en bord de route départementale 26, 32 ou 202, les règles relatives aux marges de recul en bordure de voirie départementale s'appliquent pour tous types de bâtiments (25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voirie). Cependant, si la parcelle concernée se situe en bord de route départementale 163 (pour la section comprise entre le bourg et la limite communale Sud) ou 878 (pour la section comprise entre le bourg et la limite communale Nord), les règles relatives aux marges de recul en bordure de voirie départementale s'appliquent pour tous types de bâtiments (35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voirie). Cependant, si la parcelle concernée se situe en bord de route départementale 163 (pour la section comprise entre le bourg et la limite communale Nord) ou 878 (pour la section comprise entre le bourg et la limite communale Sud), les règles relatives aux marges de recul en bordure de voirie départementale s'appliquent pour les bâtiments à vocation de logements et autres destinations (100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voirie). Les exploitations agricoles peuvent déroger et venir jusqu'à 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voirie. Des dérogations sont énoncées (équipements publics, des carrefours ou virages dangereux, etc.) permettant de prendre en compte et d'apporter une réponse à toutes les problématiques des hameaux. **Ah** : Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 m minimum pour des questions d'accès et de desserte. **Tous secteurs** : Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général *(toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...)* – appartenant à la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
	Implantation par rapport aux limites séparatives : ***A** : page 96* ***Ah** : page 108* ***Ae** : page 119*	**Pour tous secteurs A** : Aucune construction à vocation « exploitation agricole » n'est permise en limite de propriété pour respecter le caractère agricole et limiter les conflits d'usage (*H/2 ne pouvant pas être inférieure à 3m*). Pour toutes les autres destinations, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant un retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, pour des questions d'accès, de déplacement et également d'intégration des constructions. Pour rappel, seules les nouvelles constructions à vocation d'exploitations forestières et agricoles et celles nécessaires à l'activité ou en diversification sont autorisées sans condition. Les annexes doivent s'implanter en observant soit en limite séparative, soit en observant un recul d'au moins 3 mètres permettant ainsi l'entretien et la taille de la haie et éviter les interstices.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : ***A** : page 97* ***Ah** : page 108* ***Ae** : page 120*	**A et Ae** : Cette règle concerne les annexes à une construction principale. Celles-ci doivent être implantées à maximum 40 mètres de la construction principale étant donné qu'en zone agricole les terrains présentent généralement de très grande superficie (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade). Cette règle ne s'applique pas à une activité agricole ni à sa diversification. Elle permet de limiter la prolifération d'annexes implantées de manière désordonnée en zone agricole. Cette règle s'inscrit en continuité avec le tissu bâti observé en campagne. **Ah** : Concernant les annexes à une construction principale dans cette zone, celles-ci doivent être implantées à moins de 40 mètres de la construction principale, étant davantage en milieu urbanisé. (Mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade).
	Emprise au sol : ***A** : page 97* ***Ah** : page 108* ***Ae** : page 120*	**A et Ae** : Les constructions agricoles ne sont pas concernées par cette règle afin de ne pas perturber un projet qui répondrait aux besoins de l'activité agricole. Concernant les logements liés à une exploitation agricole, l'emprise au sol est limitée à 150 m². Cette emprise est limitée en m² et non en pourcentage d'un terrain, puisque ces dernières présentent de grande superficie en zone agricole. L'extension des logements existants est règlementée (50m² ou 30% de la construction principale) ainsi que les annexes (40m² par unité foncière) pour limiter le phénomène de « agrandissement puis division en logements » ayant une conséquence négative sur les réseaux (capacité). Toutefois, cette règle permet de faire évoluer les constructions au fil des projets des propriétaires. La surface maximale pour les annexes tend vers la surface moyenne des dépendances observée en campagne. La distance et la surface permettent aux futures annexes de s'inscrire dans le tissu bâti existant sans pour autant engendrer un mitage et une dispersion des annexes (40 m maxi). **Ah :** Le PLU n'indique pas de règlement concernant les constructions principales. Toutefois, il règlemente la surface de l'annexe qui ne doit pas dépasser la moitié de la surface de la construction principale.
	Hauteurs des constructions : ***A** : page 97* ***Ah** : page 108* ***Ae** : pages 120 à 121*	Les règles de hauteur édictées doivent permettre un bon fonctionnement de l'activité agricole et le passage des véhicules à l'intérieur des bâtiments d'activité. Les règles de hauteur varient selon la destination du bâtiment. **A et Ae** : Pour la destination « logement » : Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti, soit une hauteur maximale des constructions principales ne pouvant excéder un niveau, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + comble aménageable. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 6 mètres, mesurée à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m, mesurée à l'égout du toit, dans un souci d'intégration paysagère des annexes et également pour limiter le risque de transformation en logement par la suite. Pour la destination « exploitation agricole » Pour permettre un bon fonctionnement de l'activité agricole et le passage des véhicules à l'intérieur des bâtiments d'activité, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 15 m à l'égout du toit.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
		Pour les autres destinations et sous-destinations autorisées Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti, soit une hauteur maximale des constructions ne devant pas dépasser 6 mètres, mesurée à l'égout du toit. En cas de construction existante présentant une hauteur supérieure, la hauteur d'une extension ne peut être supérieure à la hauteur de ladite construction. **Ah** : Pour toutes les destinations autorisées : Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti, soit une hauteur maximale des constructions principales ne pouvant excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable. Toutefois, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas dépasser 9 mètres, mesurée à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m, mesurée à l'égout du toit, dans un souci d'intégration paysagère des annexes et également pour limiter le risque de transformation en logement par la suite.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Principes généraux : ***A** : pages 97 à 98* ***Ah** : page 108* ***Ae** : page 121*	**Pour tous secteurs A** : Les règles en matière d'aspect extérieur ont pour objectif d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, tant paysagère qu'architecturale. Dans cette zone, l'inscription de cette règle a pour objectif de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.
	Toitures et couvertures : ***A** : page 98* ***Ah** : page 109* ***Ae** : pages 121 à 122*	Les règles liées à l'installation de toitures ou de couvertures varient selon la destination du bâtiment et proposent une vision cohérente de la zone. **Pour tous secteurs A** : La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée. Pour la destination « logement » Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont posées en termes de pente, de matériaux ou encore d'aspect. Les toitures sont de préférence à deux pentes avec une pente de 30 à 45° et peuvent varier selon le matériau choisi (pour le cas de l'installation de tuiles, la pente sera de 30° maximum). Pour accorder plus de possibilités lors du choix des toitures et couvertures, les toits plats, monopentes ou pentes faibles sont autorisés pour les extensions, les nouvelles constructions et les annexes, en aspect bac acier. Dans tous les cas, l'utilisation de tôle ondulée ainsi que tout matériau ayant cet aspect est interdite. Pour les destinations à vocation « Equipements d'intérêt collectif et services publics », « exploitation agricole » et « exploitation forestière » Pas de réglementation. Pour les autres destinations

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
		Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont posées en termes de pente, de matériaux ou encore d'aspect. Les toitures sont de préférence à deux pentes avec une pente de 30 à 45° mais cette règle est non obligatoire. En fonction du matériau ou de l'aspect utilisé, la pente de la toiture peut varier (dans le cas d'une toiture avec des tuiles ou aspect tuiles, la pente est de 30° maximum). La toiture peut également être plate, monopente ou composée de deux pans. <u>Annexes et extensions</u> Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont posées pour les couvertures et toitures des annexes et des extensions. Les couvertures des bâtiments annexes seront réalisées en ardoises naturelles ou en tuile ou bac acier ou tout autre matériau en ayant l'aspect.
	<u>Clôtures :</u> ***A** : page 99* ***Ah** : pages 109 à 110* ***Ae** : pages 122 à 123*	**A, Ae et Ah** : Des règles différentes sont édictées en fonction du type de clôture : en front de rue, en limite séparative, et en fond de parcelle. Cela permet d'adapter la règle, notamment pour conserver un front de rue de village et également une intégration paysagère des constructions en fond de parcelle. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non-construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles. Les clôtures végétales composées d'essences locales sont exigées en fond de parcelle permettant la libre circulation de la faune sauvage et également pour des questions d'intégration dans l'environnement. Les règles liées à l'installation de clôtures varient également selon la destination du bâtiment et proposent une vision cohérente de la zone : <u>Pour les constructions à vocation « exploitation agricole » et « exploitation forestière »</u> Une hauteur de 2 m est appliquée sur tous types de clôtures (fond de parcelle, limite séparative ou front de rue). Il n'y a pas de réglementation concernant les clôtures liées à une activité d'élevage. <u>Pour les constructions à vocation de « logement »</u> En front de rue, une hauteur maximale de 1,80 mètre est préconisée permettant la non-construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles. En limite séparative, une hauteur maximale de 2 mètres est préconisée. Enfin, en fond de parcelle, une hauteur maximale de 2 mètres est préconisée. La clôture doit obligatoirement être sous un format végétal pour permettre l'intégration de la parcelle au sein de la parcelle agricole ainsi que le passage de la petite faune à travers la clôture. <u>Pour les équipements à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »</u> Pas de réglementation.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Éléments de paysage protégés : ***A** : page 100* ***Ah** : page 110* ***Ae** : page 123*	**Tous secteurs** : Pour plus de facilité, les règles de protection sont définies dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » (document 5B du PLU). Les différentes règles sont édictées en cohérence avec les enjeux du PADD sur la protection de l'environnement et du paysage.
	Stationnement : ***A** : page 100* ***Ah** : pages 110 à 111* ***Ae** : page 123*	**Tous secteurs** : Les normes de stationnement sont édictées en fonction des sous-destinations autorisées avec ou sans condition(s), afin de répondre aux besoins liés à chaque sous-destination. **Ah** : Ces règles assurent la création de 2 places minimum de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement à la destination « logement » en zone agricole de hameau.
Desserte par les voies publiques ou privées	Accès : ***A** : pages 100 à 101* ***Ah** : pages 111 à 112* ***Ae** : page 124*	**Tous secteurs** : La règle permet de définir les conditions de constructibilité d'une parcelle, si elle est accessible, il n'y a pas de problème particulier, en revanche si elle est enclavée, une servitude de passage est attendue. Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique ; accès adapté à l'opération et sécurité.
	Voirie : ***A** : page 101* ***Ah** : page 112* ***Ae** : page 124*	**Tous secteurs :** Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, en définissant notamment l'aménagement des voies nouvelles en impasse, ou encore des accès facilitants pour les véhicules spécifiques (véhicules à incendie, enlèvement des ordures ménagères, ambulances...).
Desserte par les réseaux	Eau potable : ***A** : page 101* ***Ah** : page 112* ***Ae** : page 125*	**Tous secteurs** : Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière irrégulière, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	Eaux usées : ***A** : page 101* ***Ah** : page 112* ***Ae** : page 125*	**Tous secteurs** : Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.
	Eaux pluviales : ***A** : page 101*	**Tous secteurs** : Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
	***Ah** : page 113* ***Ae** : page 125*	
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u> ***A** : page 101* ***Ah** : page 113* ***Ae** : page 125*	**Tous secteurs** : L'enfouissement des réseaux électriques peut être imposé dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.

Définition et présentation

Les zones naturelles et forestières N recouvrent les 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone naturelle comporte les sous-secteurs suivants :

- La zone **Nc**, correspondant, au secteur du château de la Motte-Glain.
- La zone **Nf,** dédiée aux espaces boisés couverts par un plan de gestion.
- La zone **Nl**, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente, correspondant au secteur de parcs et jardins, situé au nord-est de la commune.
- La zone **Np,** zone recouvrant de manière large les cours d'eau afin de préserver les vallées et leur ripisylve.

Justifications de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites **Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités**	***Nc** : pages 129 à 130* ***Np** : pages 136 à 137* ***Nf** : pages 139 à 140* ***Nl** : pages 146 à 147*	Le règlement reprend les 5 destinations et les 23 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, en déterminant celles autorisées au sein des zones N. **Nc** : La zone Nc intègre le château de la Motte-Glain. Elle a pour objectif de valoriser ce patrimoine bâti intégré au sein d'un espace boisé ou d'un espace naturel. Elle doit permettre le bon fonctionnement des évènements proposés par le château de la Motte-Glain en permettant la constructibilité sous forme de bâtiments modulables, démontables et sans fondation avec pour but de pouvoir accueillir des visiteurs et des touristes. Ce zonage est en accord avec l'objectif du PADD de favoriser le développement d'activités touristiques. La construction de nouveaux bâtiments est interdite. Toutefois, les constructions démontables, modulables et sans fondation sont autorisées, avec une emprise au sol maximale de 150 m². La construction d'annexe est interdite. La zone Nc a vocation à être préservée pour sa qualité environnementale. Certaines sous-destinations sont interdites ou autorisées sous conditions, de manière à encadrer au maximum la constructibilité en zone naturelle. Les sous-destinations autorisées sont les constructions à vocation de « logement », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « autres équipements recevant du public ». **Nf** : La zone Nf est une zone spécifique créée pour la gestion des espaces boisés sur tout le territoire de la Chapelle-Glain. Il s'agit des espaces soumis à un Plan Simple de Gestion (PSG) ainsi que les ensembles forestiers ou bosquets de plus d'un hectare. C'est un espace 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
		L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de l'activité forestière, tout en veillant avant tout à la préservation du milieu naturel et des espaces de respiration. La zone Nf a vocation à être préservée pour sa qualité environnementale. Certaines sous-destinations sont interdites ou autorisées sous conditions, de manière à encadrer au maximum la constructibilité en zone naturelle. Les seules constructions autorisées dans cette zone sont les constructions à vocation « exploitation forestière » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». **Nl** : La zone Nl représente des espaces naturels ou agricoles paysagers de loisirs. Il s'agit d'espaces 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone Nl a vocation à être préservée pour sa qualité environnementale. Certaines sous-destinations sont interdites ou autorisées sous conditions, de manière à encadrer au maximum la constructibilité en zone naturelle. Deux sites sont identifiés au sein de cette zone : le premier considéré comme poumon vert de la commune au nord-est du bourg, proche de la mairie, ayant pour objectif est de permettre l'implantation et le bon fonctionnement des équipements publics présents dans cette zone. Toutefois, la constructibilité reste très limitée dans cette zone naturelle dans le but de conserver son aspect paysager et environnemental, tel un poumon vert imbriqué dans le bourg. C'est pourquoi seuls les équipements d'intérêt général « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » sont autorisés. La seconde zone est identifiée en tant que zone Nl au sud du cœur de bourg. De vocation agricole et vouée à ne pas être urbanisée, ce zonage Nl permet de confirmer la volonté de la part de la commune de maintenir également les terres agricoles situées au cœur de cette zone en ne permettant pas l'urbanisation par l'habitat de cette zone. **Np** : La zone Np correspond à des espaces 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 ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel. Au niveau du territoire de la Chapelle-Glain, il s'agit d'espaces classées en zone naturelle et forestière de protection stricte, d'espaces situés le long des cours d'eau, et englobant également leur ripisylve afin de protéger ces sites et leur proximité contre les constructions. La zone Np, tout comme les autres zones N, a vocation à être préservée pour sa qualité environnementale. Certaines sous-destinations sont interdites ou autorisées sous conditions, de manière à encadrer au maximum la constructibilité en zone naturelle. C'est pourquoi seuls les équipements d'intérêt général « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » sont autorisés au sein de cette zone. Cette zone n'a cependant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.
Volumétrie et implantation des constructions	<u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u> ***Nc** : pages 130 à 131* ***Nf** : page 140* ***Nl** : page 147*	**Nc** : Le PLU autorise les constructions qui observent un retrait minimum de 15 mètres de la voirie communale, permettant ainsi les manœuvres et le stationnement des engins agricoles. **Nf** : En cas de zone Nf située le long des voiries départementales, la règle concernant les voies départementales (100 ou 35m) est appliquée afin de permettre une entrée et sortie de la route départementale sur site plus facile, et également de limiter les constructions en front de route qui auraient un impact préjudiciable sur la zone naturelle. Dans la même logique, hors route départementale, un recul de 15 m par rapport à l'axe de la voirie est attendu. **Nl** : Pour les constructions à destination de « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » devront être implantées, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
		Tous secteurs : Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...) – appartenant à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
	<u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> ***Nc** : page 131* ***Nf** : page 141* ***Nl** : page 147*	**Nc et Nl** : Pour toutes les destinations autorisées, les constructions devront s'implanter soit s'accolant à la limite séparative, soit en observant un retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, pour des questions d'accès, de déplacement et également d'intégration des constructions. **Nf** : Sans objet. **Pour tous secteurs N** : Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...) – appartenant à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » - en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
	<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u> ***Nc** : page 131* ***Nf** : page 141* ***Nl** : page 148*	**Nf, Nl** : Sans objet. **Nc** : Pour limiter la constructibilité au sein de la zone naturelle, les modulables sont autorisées dans un rayon de 100 m autour de la construction principale.
	<u>Emprise au sol :</u> ***Nc** : page 132* ***Nf** : page 141* ***Nl** : page 148*	**Nf** : Sans objet. **Nl** : Pas de réglementation. **Nc** : Aucune extension aux constructions existantes n'est autorisée ni de construction d'annexe. En revanche, une constructibilité est accordée avec une limite d'emprise au sol. Les constructions démontables, modulables et sans fondation sont autorisées, avec une emprise au sol maximale de 150 m².
	<u>Hauteurs des constructions :</u> ***Nc** : page 132* ***Nf** : page 141*	Les règles de hauteur édictées doivent permettre la bonne intégration du bâti au sien de l'environnement naturel. **Nl** : Pas de réglementation. **Nc** : Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti, soit une hauteur maximale des constructions de 6 mètres à l'égout du toit indiquée pour les constructions modulables et démontables.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
	***Nl** : page 148*	**Nf** : Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti, soit une hauteur maximale des constructions de 6 mètres à l'égout du toit indiquée pour les constructions autorisées.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Principes généraux : ***Nc** : page 132* ***Nf** : page 141* ***Nl** : page 148*	**Tous secteurs** : Les règles en matière d'aspect extérieur ont pour objectif d'assurer l'intégration des nouvelles constructions, tant paysagère qu'architecturale. Dans cette zone, l'inscription de cette règle a pour objectif de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages notamment dans les secteurs à protéger.
	Toitures et couvertures : ***Nc** : page 132* ***Nf** : page 141* ***Nl** : page 148*	**Nf** : Pas de réglementation. **Nl, Nc** : Pour garantir l'intégration des constructions, des règles sont posées en termes de pente, de matériaux ou encore d'aspect.
	Clôtures : ***Nc** : page 132* ***Nf** : page 141* ***Nl** : page 148*	**Nf** : Pas de réglementation. **Nl, Nc** : Une hauteur de 2 mètres est préconisée pour ces zones. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non-construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles. Les clôtures végétales composées d'essences locales sont exigées permettant la libre circulation de la faune sauvage et également pour des questions d'intégration dans l'environnement. **Nc** : La clôture n'est pas obligatoire.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Éléments de paysage protégés : ***Nc** : page 133* ***Nf** : page 141* ***Nl** : page 149*	**Tous secteurs** : Pour plus de facilité, les règles de protection sont définies dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » (document 5B du PLU). Les différentes règles sont édictées en cohérence avec les enjeux du PADD sur la protection de l'environnement et du paysage.
	Stationnement : ***Nc** : page 133* ***Nf** : page 141* ***Nl** : Sans objet.*	**Tous secteurs** : Les normes de stationnement sont édictées en fonction des sous-destinations autorisées avec ou sans condition(s), afin de répondre aux besoins liés à chaque sous-destination, mesurés en unité ou m² de surface de vente ou de surface de planche ou de salle de restaurant. Les normes définies permettent d'assurer la création d'un minimum de place sans compromettre la concrétisation de projet.
Desserte par les voies publiques ou privées	Accès : ***Nc** : page 133*	**Tous secteurs** : La règle permet de définir les conditions de constructibilité d'une parcelle, si elle est accessible, il n'y a pas de problème particulier, en revanche si elle est enclavée, une servitude de passage est attendue. Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique ; accès adapté à l'opération et sécurité.

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justifications de la règle
	***Nf** : page 142* ***Nl** : page 149*	
	<u>Voirie :</u> ***Nc** : page 133* ***Nf** : page 142* ***Nl** : page 149*	**Tous secteurs :** Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, en définissant notamment l'aménagement des voies nouvelles en impasse, ou encore des accès facilitants pour les véhicules spécifiques (véhicules à incendie, enlèvement des ordures ménagères, ambulances...).
Desserte par les réseaux	<u>Eau potable :</u> ***Nc** : page 134* ***Nf** : page 143* ***Nl** : page 149*	**Tous secteurs** : Cette disposition empêche qu'une construction ne s'implante de manière irrégulière, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<u>Eaux usées :</u> ***Nc** : page 134* ***Nf** : page 143* ***Nl** : page 149*	**Tous secteurs** : Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle.
	<u>Eaux pluviales :</u> ***Nc** : page 134* ***Nf** : page 143* ***Nl** : pages 149 à 150*	**Tous secteurs** : Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques :</u> ***Nc** : page 134* ***Nf** : page 143* ***Nl** : page 150*	**Tous secteurs** : L'enfouissement des réseaux électriques peut être imposé dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.

3. LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES OAP ET LEURS JUSTIFICATIONS

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. […]* »

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

[…] ».

A. Liste des Orientations d'Amenagement et de Programmation definies a travers le PLU

Le PLU de la Chapelle-Glain comprend les 4 OAP suivantes :

N°	Nom	Superficie totale (en m²)	Vocation	Nombre de logements attendus
1	**Rue du Pressoir**	5 450 m²	Habitat	Environ 8 logements
2	**Rue de l'Ecole**	3 650 m²	Habitat	Environ 4 logements Ou résidence sénior
3	**Rue des Jonquilles**	10 535 m²	Economie Equipement	-
4	**Saint-Louis**	3 253 m²	Economie	-

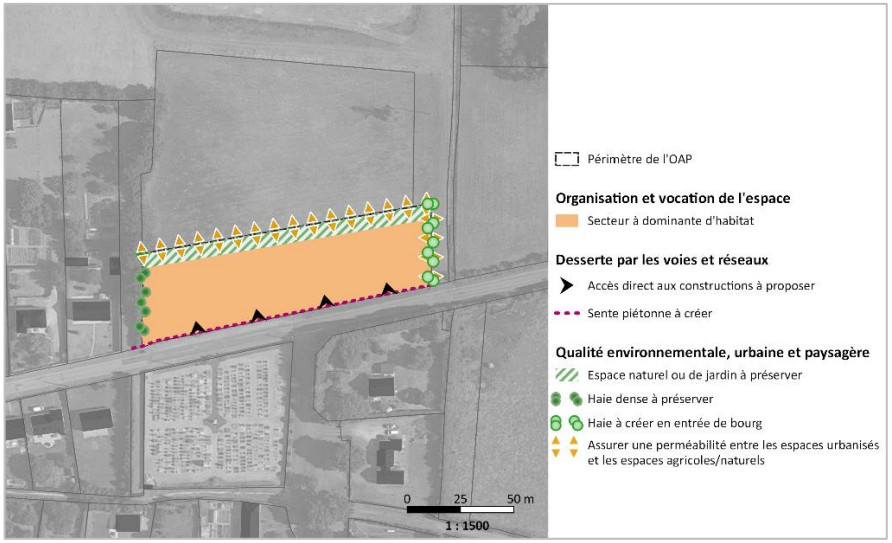
B. Justification de l'elaboration des OAP

Cette partie vise à démontrer la compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Aussi, il est proposé d'étudier sous forme de tableau la manière dont les objectifs du PADD trouve une traduction à travers les OAP.

Ne sont à chaque fois indiqués que les objectifs du PADD concernant réellement chaque OAP en fonction de sa vocation.

L'OAP - RUE DU PRESSOIR (HABITAT)

Le secteur d'OAP est situé en face du cimetière, le long de la RD202, en direction de Challain-la-Potherie à l'est du bourg et se trouvant à proximité immédiate de celui-ci. Cette zone est classée en zone 1AUh (zone à urbaniser à dominante résidentielle). Le site est situé à l'est du bourg sur un lieu stratégique intégrant des logements ainsi que des équipements publics (services de proximité et commodités à une cinquantaine de mètres de l'OAP). Pour répondre à l'objectif démographique et sa traduction en logements, il a été nécessaire d'ouvrir cette zone à l'urbanisation, notamment pour sa localisation stratégique. En effet, le potentiel de logements en densification et des capacités au sein des constructions existantes (changement de destination) ne permettaient pas d'atteindre complétement l'objectif démographique fixé. Cette zone d'une superficie raisonnée (0,54 ha) et limitée a été nécessaire.





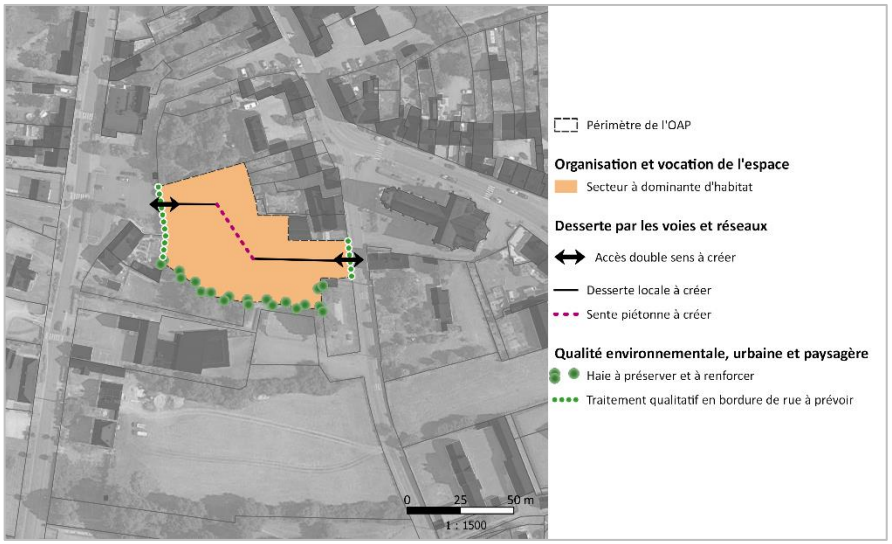
Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire. • Objectif 1 : Prévoir et favoriser une augmentation de la population ; • Objectif 2 : Renforcer l'attractivité de la commune et favoriser la mixité sociale ; • Objectif 4 : Organiser un développement cohérent du bâti ; • Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace agricole et naturel.	• Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de la commune à horizon 2036, il est attendu au minimum 8 logements sur ce secteur. L'offre vient compléter les logements construits en densification. • Afin d'optimiser le foncier et en accord avec les objectifs du SCoT, une densité moyenne de 15 logements par hectare est attendue pour les nouvelles opérations. (8 logements pour 5 400 m²) • Ce secteur d'OAP est imbriqué dans l'enveloppe urbanisée de la Chapelle-Glain, il participe à l'épaissir et à fermer les limites de la zone habitée. Il s'agit ici d'un développement cohérent en lien avec les constructions

	récentes proche de l'OAP, de l'autre côté de la voie. Celle-ci répond aux attentes du PADD en permettant d'urbaniser en priorité au niveau du centre-bourg. • Cet OAP propose une diversification de l'offre de logements sur la commune en proposant de construire de plus petits logements ou d'autres formes logements plus denses. • Cet OAP engendre une consommation d'espaces agricoles car il se situe en extension de l'enveloppe bâti et couvre des terres agricoles cultivées mais le développement restera limité et n'impactera que d'une manière moindre l'activité agricole présente sur le secteur. Cette consommation est comptabilisée dans l'enveloppe octroyée par le PADD.
Axe 2 : Une attractivité à préserver. • Objectif 2 : Préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain ; • Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements et en stationnement des habitants, des travailleurs et des touristes ;	• L'OAP étant limitrophe d'un espace agricole, elle inclut une obligation de traitement des interfaces entre l'espace nouvellement urbanisé et l'espace agricole à travers l'intégration paysagère. Les fonds de parcelles seront, par conséquent, obligatoirement de nature végétale. Un traitement paysager sera apporté entre l'espace public et privé, en front de rue. • Le site d'OAP ne vient pas mettre en péril l'exploitabilité de ces terres ni la pérennisation d'une activité agricole. • Les futures constructions seront desservies par des accès directs depuis la rue du Pressoir au sud de la parcelle. L'opération ne nécessite pas de création de voirie interne. • L'OAP permet d'anticiper les besoins en stationnement. Celle-ci définit deux places par logement. L'OAP précise également que des places de stationnement public sont à prévoir le long de la rue du Pressoir. • Une sente piétonne est prévue le long de la rue du Pressoir, dans le prolongement de l'existante. Cette sente permet le déplacement des habitants en toute sécurité. • Une entrée charretière est attendue, de préférence mutualisée pour deux logements ou plus, pour des raisons de sécurité d'accès et pour limiter la multiplication des accès en entrées de ville.

Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser. • Objectif 1 : Préserver et conforter la qualité environnementale du cadre de vie de la Chapelle-Glain ; • Objectif 2 : Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune ; • Objectif 3 : Construire un projet qui protège les personnes, les biens et les ressources	• L'opération est située en entrée de bourg, l'OAP précise qu'une vigilance est à apporter quant à l'intégration du projet. Par conséquent, l'OAP demande la plantation d'une haie dense d'essences locales à l'est du site. Une haie bocagère existante à l'ouest du site est également à préserver. En bordure de zone Nl, les fonds de parcelles seront obligatoirement de nature végétale. Un traitement paysager sera apporté entre l'espace public et privé, en front de rue. Le projet préserve donc le patrimoine naturel qui joue un rôle primordial dans le paysage de la commune. • Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, les essences locales seront exigées en cas de plantation, dont la liste est annexée sur l'OAP Trame Verte et Bleue (document 5B du PLU). • L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique, aux risques et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau. • Une précision est apportée dans l'OAP quant à la potentialité que le site soit sujet à des inondations par remontée de nappes souterraines. • Un aménagement des eaux pluviales pourra être prévu au nord de l'OAP (secteur de jardin / naturel à préserver) afin d'anticiper l'artificialisation du secteur et la hausse des écoulements des eaux associées vers le plan d'eau au nord. Par conséquent, il est demandé aucune nouvelle construction principale au sein d'une bande d'une dizaine de mètres en bordure de zone Nl.

L'OAP - RUE DE L'ECOLE (HABITAT)

Le secteur d'OAP est situé dans le centre-bourg de la Chapelle-Glain. Cette zone est classée en zone Ub (zone urbanisée à dominante résidentielle). Le site est situé au cœur du bourg sur un lieu stratégique à proximité immédiate (services de proximité, équipements et commodités). Pour permettre à la commune de définir un projet sur cette zone, il a été nécessaire de définir des principes d'aménagement sur ce site, notamment par rapport à sa localisation stratégique. Cette zone est d'une superficie de 0,37 ha.



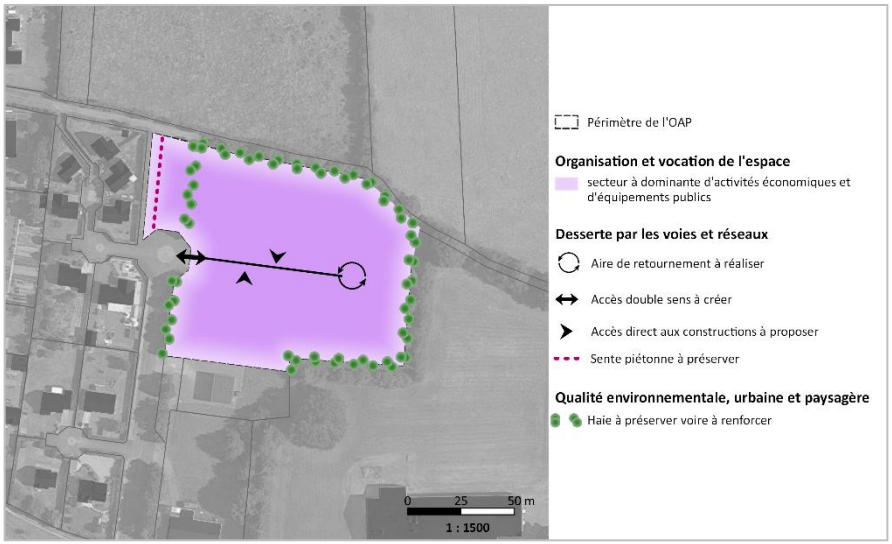


Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire. • Objectif 1 : Prévoir et favoriser une augmentation de la population ; • Objectif 2 : Renforcer l'attractivité de la commune et favoriser la mixité sociale ; • Objectif 4 : Organiser un développement cohérent du bâti ; • Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace agricole et naturel.	• Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de la commune à horizon 2036, il est attendu au minimum 4 logements sur ce secteur. L'offre vient compléter les logements construits en densification. Une diversité de logements est possible sur ce secteur soit pour la construction de logements individuels, soit pour l'accueil d'une résidence dite sénior, dans ce cas le nombre d'habitation serait supérieur. • Afin d'optimiser le foncier et en compatibilité les objectifs du SCoT, la densité est égale à 15 logements par hectare au regard de sa configuration et des accès possibles. • Cet OAP propose une diversification de l'offre de logements sur la commune en proposant de construire de plus petits logements ou d'autres formes logements plus denses. • Ce secteur d'OAP est imbriqué au cœur de l'enveloppe urbanisée de la Chapelle-Glain, il participe à densifier ce secteur. Celle-ci répond aux attentes du PADD en permettant d'urbaniser en priorité au niveau du centre-bourg.

	• Étant situé en cœur de bourg sur une parcelle de moins de 5000m², entouré de part et d'autre d'une zone urbanisée et non concerné par de l'activité agricole, cet OAP n'engendre pas une consommation d'espaces agricoles ou naturels.
Axe 2 : Une attractivité à préserver. • Objectif 2 : Préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain ; • Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements et en stationnement des habitants, des travailleurs et des touristes ;	• L'OAP ne couvre aucune terre valorisée par l'agriculture. • Le site d'OAP ne vient pas mettre en péril l'exploitabilité de ces terres ni la pérennisation d'une activité agricole. • Les futures constructions seront desservies par la rue de l'école pour la partie sud-est du site et par la rue du Château pour la partie nord-ouest du site, via le parking. Les accès sont à mutualiser. • L'OAP permet d'anticiper les besoins en stationnement. Celle-ci définit deux places par logement, le garage comptant pour une place. Cependant, elle ne définit aucun stationnement visiteur, au regard de sa superficie et de sa localisation (à proximité immédiate d'un parking public).
Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser. • Objectif 1 : Préserver et conforter la qualité environnementale du cadre de vie de la Chapelle-Glain ; • Objectif 2 : Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune ; • Objectif 3 : Construire un projet qui protège les personnes, les biens et les ressources	• L'opération est située en densification du tissu urbanisé, l'OAP précise qu'une haie bocagère existante au sud du site est également à préserver et renforcer, de par la transition entre le résidentiel et les équipements implantés de l'autre côté de la haie. Un traitement paysager sera également apporté entre l'espace public et privé, en front de rue sur les rues de l'Ecole et du Château. Le projet préserve donc le patrimoine naturel qui joue un rôle primordial dans le paysage de la commune. • Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, les essences locales seront exigées en cas de plantation, dont la liste est annexée sur l'OAP Trame Verte et Bleue (document 5B du PLU). • L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique, aux risques et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau

L'OAP - RUE DES JONQUILLES (ECONOMIE)

Le secteur d'OAP est situé au sud-est du bourg de la Chapelle-Glain. Cette zone est classée en zone Ue (zone urbanisée à dominante économique). Pour répondre aux objectifs de développement économique et permettre à la commune de définir un projet sur cette zone, il a été nécessaire de définir des principes d'aménagement sur ce site, notamment par rapport à sa localisation stratégique, proche de la route départementale. L'objectif de cette zone est d'accueillir de nouvelles activités artisanales et permettre le développement de ce secteur d'une superficie de 1 ha.





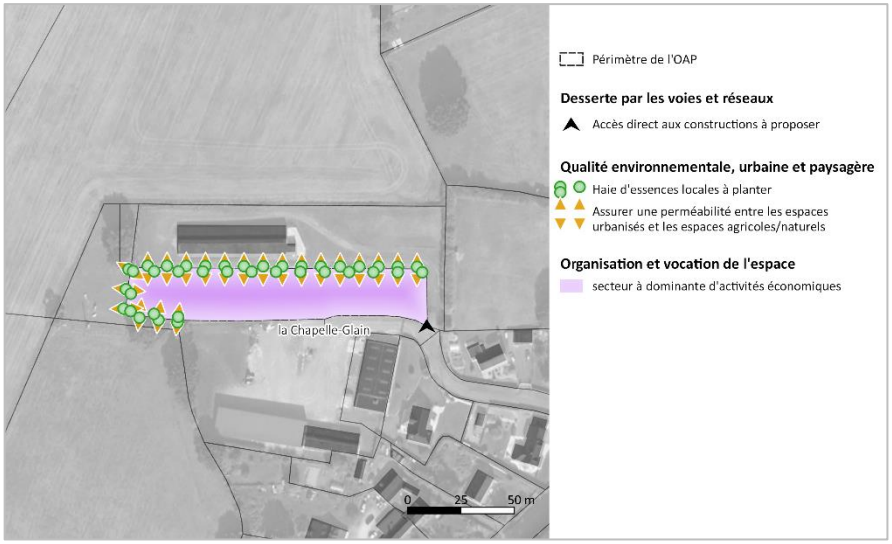
Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire. • Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace agricole et naturel.	• Étant situé sur un secteur à vocation économique déjà viabilisé depuis quelques années et donc considéré comme urbanisé, cet OAP n'engendre pas une consommation d'espaces agricoles ou naturels.
Axe 2 : Une attractivité à préserver. • Objectif 1 : Maintenir et renforcer la dynamique économique • Objectif 2 : Préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain ; • Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements et en stationnement des habitants, des travailleurs et des touristes ;	• Le secteur est voué à accueillir des activités économiques afin de répondre aux objectifs, l'OAP prenant en compte la volonté d'inscrire ce projet dans un secteur stratégique. • Ce secteur va également conforter le rôle de cette zone économique en autorisant l'implantation de nouveaux bâtiments. • Le site d'OAP ne concerne aucune terre valorisée par l'agriculture. • Le site d'OAP ne vient pas mettre en péril l'exploitabilité de ces terres ni la pérennisation d'une activité agricole.

	• Les futures constructions seront desservies par une desserte interne connectée à la rue des Jonquilles, une placette de retournement est prévue à cet effet. Aucun accès direct depuis la rue des Jonquilles n'est autorisé. • Le chemin piéton en prolongement de la rue des Jonquilles est à préserver. • L'OAP permet d'anticiper les besoins en stationnement. Celle-ci sera apprécié au regard de la nature des constructions.
Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser. • Objectif 1 : Préserver et conforter la qualité environnementale du cadre de vie de la Chapelle-Glain ; • Objectif 2 : Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune ; • Objectif 3 : Construire un projet qui protège les personnes, les biens et les ressources	• L'OAP demande la préservation et le renforcement d'une haie sur le pourtour du site. Un traitement paysager sera apporté entre l'espace public et privé, en front de rue. Le projet préserve donc le patrimoine naturel qui joue un rôle primordial dans le paysage de la commune. • Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, les essences locales seront exigées en cas de plantation, dont la liste est annexée sur l'OAP Trame Verte et Bleue (document 5B du PLU). • L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique, aux risques et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau.

L'OAP – SAINT-LOUIS (ECONOMIE)

Le secteur d'OAP est situé au nord-ouest du bourg de la Chapelle-Glain. Cette zone est classée en zone 1AUe (zone à urbaniser à dominante économique). Il s'agit d'une propriété privée, appartenant à l'activité économique située en continuité de la zone. L'objectif de cette zone est d'accueillir une extension de l'activité économique implantée ou de nouveaux bâtiments à vocation économique. La superficie de la zone 1AUe est de 0,33 ha.

Ce secteur constitue la propriété de l'entreprise située à proximité. L'objectif est d'accompagner son développement et son évolution.





Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
Axe 2 : Une attractivité à préserver. • Objectif 1 : Maintenir et renforcer la dynamique économique • Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements et en stationnement des habitants, des travailleurs et des touristes ;	• Le secteur est voué à accueillir le développement d'une activité économique afin de répondre aux objectifs, l'OAP prenant en compte la volonté d'inscrire ce projet dans un secteur stratégique. • Ce secteur va permettre l'agrandissement de l'activité économique actuellement en place. • La ou les future(s) construction(s) seront desservies par des accès directs connectés à la rue traversant le hameau. • L'OAP permet d'anticiper les besoins en stationnement. Celle-ci sera apprécié au regard de la nature des constructions.

Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser. • Objectif 1 : Préserver et conforter la qualité environnementale du cadre de vie de la Chapelle-Glain ; • Objectif 2 : Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune ; • Objectif 3 : Construire un projet qui protège les personnes, les biens et les ressources	• L'opération est située en bordure d'enveloppe urbaine, l'OAP précise qu'une haie bocagère existante à l'est du site est également à préserver et renforcer. D'autre part, la transition entre la zone agricole et l'OAP sera réalisée via la création d'une haie d'essences locales au nord et à l'ouest du site. Le projet préserve donc le patrimoine naturel qui joue un rôle primordial dans le paysage de la commune. • Afin de favoriser la végétalisation de qualité et locale, les essences locales seront exigées en cas de plantation, dont la liste est annexée sur l'OAP Trame Verte et Bleue (document 5B du PLU). • L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique, aux risques et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau.

C. JUSTIFICATION DE L'OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

Se référer à l'évaluation environnementale.

4. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS DEFINIES A TRAVERS LE REGLEMENT

A. EMPLACEMENT RESERVE

CADRE REGLEMENTAIRE

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS A TRAVERS LE PLU

Cet outil n'a pas été mobilisé dans le cadre de la révision du PLU. Aucun projet ne nécessite l'acquisition de foncier par la commune ou tout autre bénéficiaire.

B. LES ESPACES BOISES CLASSES

LE CADRE REGLEMENTAIRE

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* »

Comme le prévoit l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme : « L*e classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

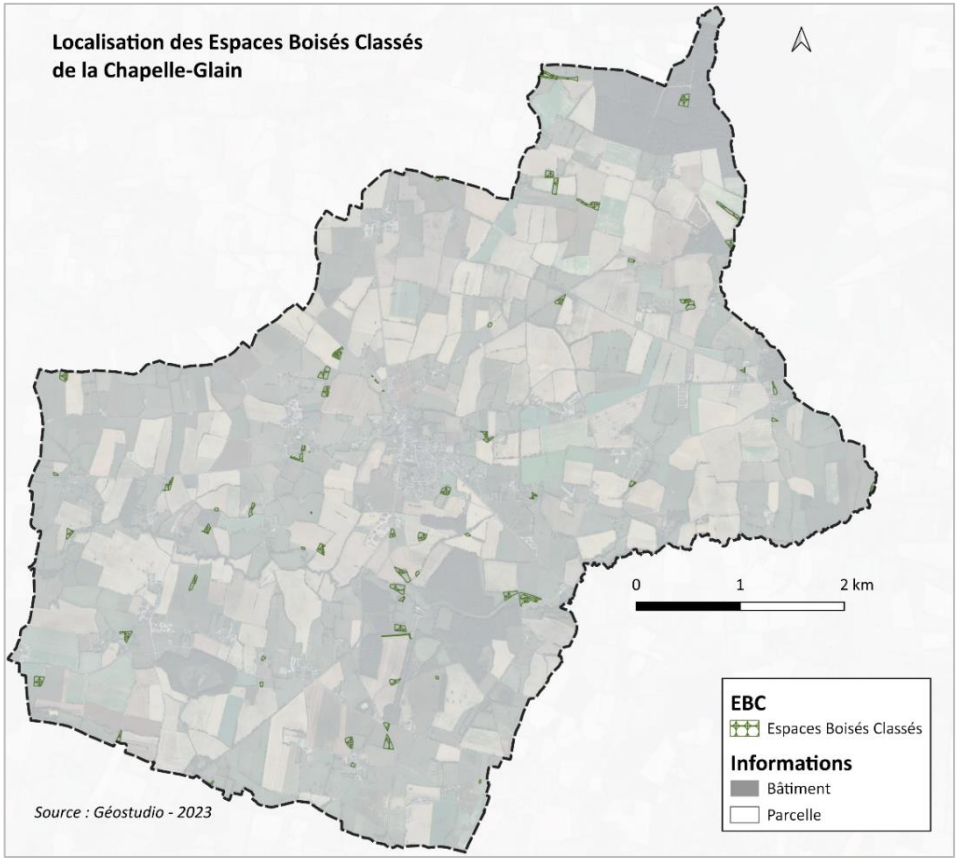
LES ESPACES BOISES CLASSES INSCRITS A TRAVERS LE PLU

Les EBC sont reportés au niveau du règlement graphique (plan de zonage n°1).

L'ensemble des bois et boisements de moins de 1 ha jouent un rôle dans la biodiversité. Par conséquent, ils ont été répertoriés et classés au titre des espaces boisés classés (EBC - article L.113-1 du Code de l'urbanisme).

Au total, **23 ha** de bois sont classés en EBC.

L'ensemble des bois et boisements de plus de 1 ha sont, quant à eux, soumis à un Plan Simple de Gestion (PSG) et bénéficient d'un classement en zone Nf (naturelle et forestière).



C. LES ELEMENTS NATURELS PROTEGES POUR LEUR INTERET ECOLOGIQUE ET PAYSAGER

LE CADRE REGLEMENTAIRE

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

LES ELEMENTS NATURELS PROTEGES A TRAVERS LE PLU

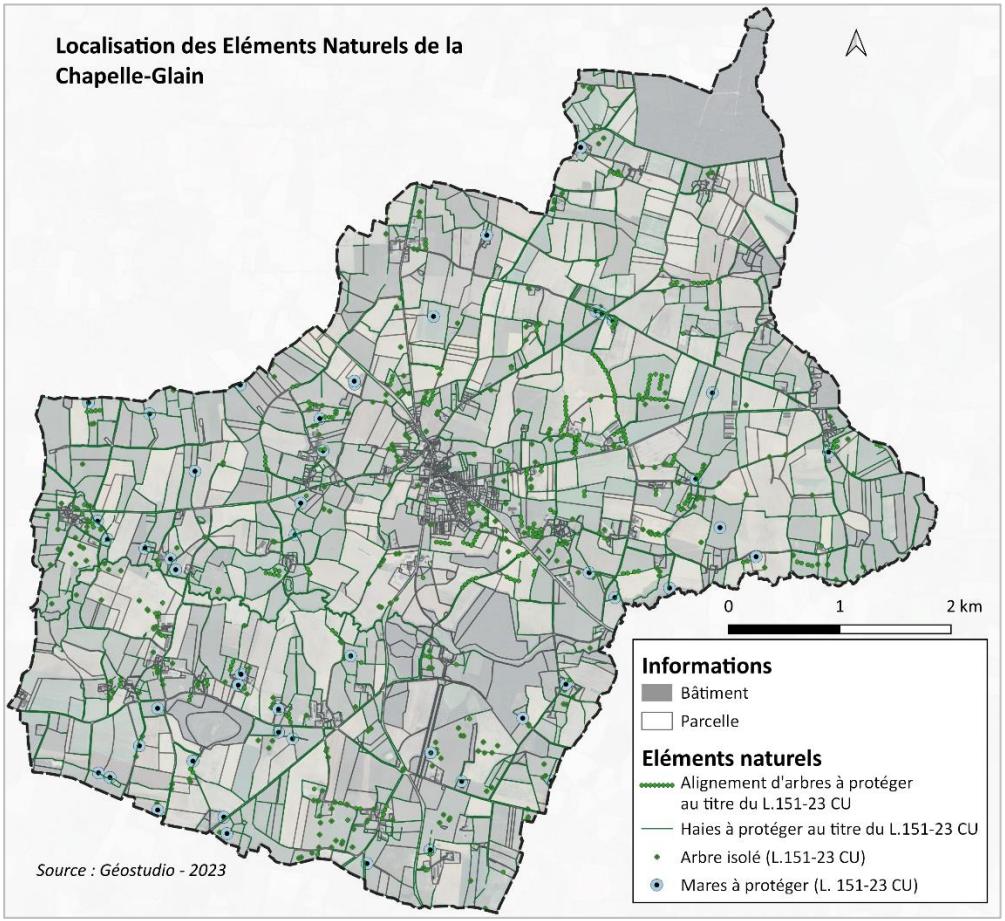
Le règlement graphique repère et protège les éléments naturels autres que les bois et boisements tels que les haies identifiées lors de l'inventaire bocager (Haies à protéger), les arbres isolés ou encore les mares qu'elles soient privées ou publiques.

Ce recensement des haies et des arbres est issu de l'inventaire bocager réalisé par ENVOLIS. Au niveau de la méthode utilisée, plusieurs réunions de travail regroupant élus, agriculteurs exploitants et autres ont eu lieu afin de réaliser un inventaire participatif et le plus complet possible. Une collecte de données de terrain a été réalisé en octobre/novembre 2021. L'inventaire fournit des données comme :

- Un relevé des haies, talus nus et talus arborés sur la commune
- Un relevé des alignements d'arbres sur la commune
- Un relevé des surfaces boisés sur la commune
- Un relevé des arbres isolés

De nombreuses caractéristiques ont été ajoutées à chaque entité en termes de qualité, quantité, d'environnement, d'implantation, de situation, de structure, et d'enjeux.

Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (article 4 des Dispositions Générales) et l'application de prescriptions formulées à travers le plan de zonage n°1 ainsi que sur l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU.



D. LES ELEMENTS BATIS PROTEGES POUR LEUR INTERET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

LE CADRE REGLEMENTAIRE

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

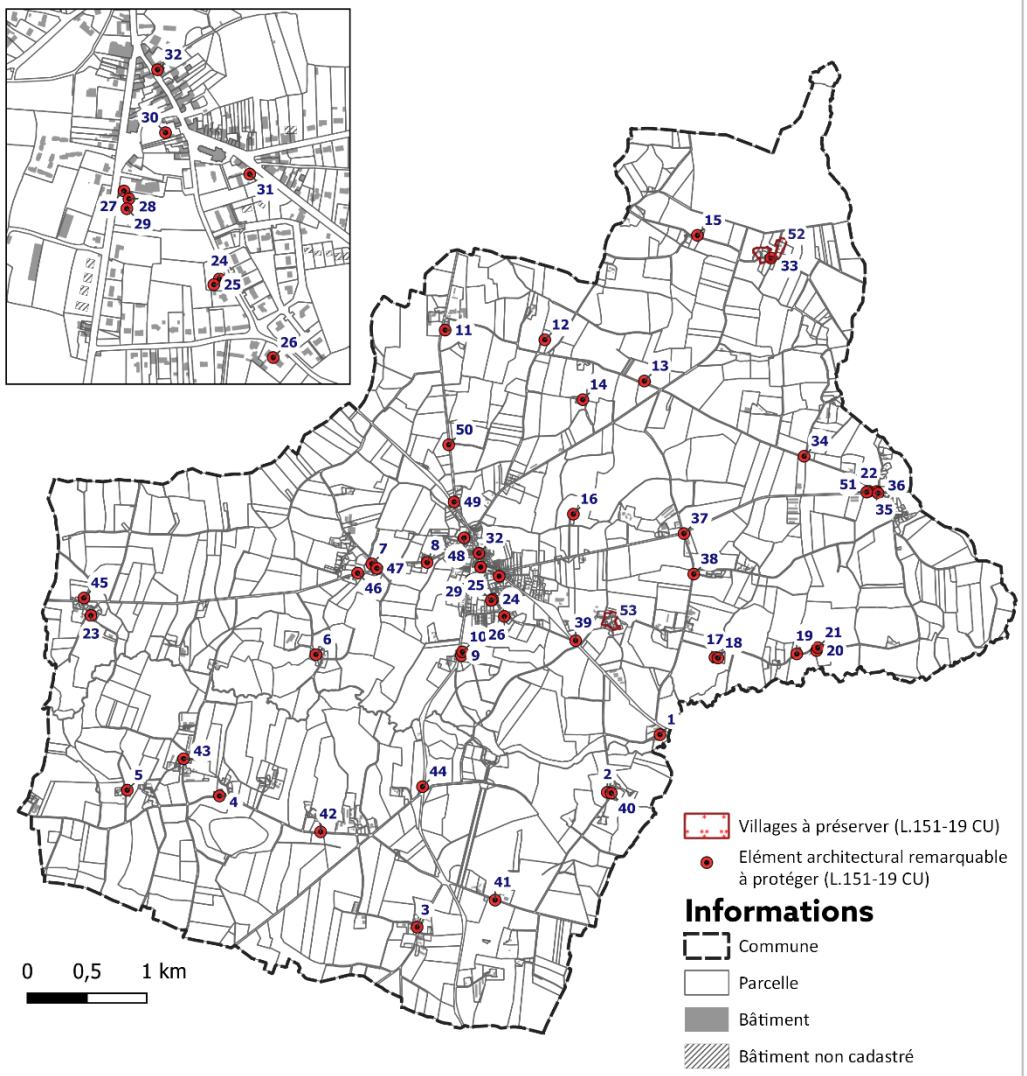
LES ELEMENTS BATIS PROTEGES A TRAVERS LE PLU

En cohérence avec l'objectif 2 de l'axe 2 « Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune », des éléments bâtis sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'éléments bâtis remarquables, des groupements de constructions (hameaux patrimoniaux), des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve.

Les éléments remarquables ont été recensés lors de visites avec les élus de la Chapelle-Glain et éventuellement complétés par une analyse paysagère et patrimoniale réalisée en parallèle. Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (article 9 des Dispositions Générales) et l'application de prescriptions formulées à travers l'Annexe n°1 du règlement du PLU. Ces ERP sont soumis à des prescriptions listées dans les fiches thématiques annexées (patrimoine religieux, bâti traditionnel, village à préserver). Chaque thématique fait l'objet d'une description synthétique et de prescriptions particulières.

Afin de faciliter la lecture, les éléments recensés et protégés sont identifiés par leur numéro.

Localisation des éléments bâtis à protéger de La Chapelle-Glain



Code	Catégorie de l'élément *Se référer à la fiche correspondante*	Type d'élément	Localisation
1	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Rivrais
2	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Les Blaizières
3	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Grande Chauvière
4	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Chauvinais
5	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Bourlière
6	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Jutais
7	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Robinais
8	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Gérardière
9	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Les Henriais
10	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Les Henriais
11	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Bonodière
12	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Haie d'Ardenne
13	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Moulin
14	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Ménardais
15	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Petite Ardenne
16	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Sainte-Marie
17	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Vieille Ville
18	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	La Vieille Ville
19	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Petit Mauny
20	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Mauny
21	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Le Grand Mauny
22	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Saint-Jean

Patrimoine bâti traditionnel

Descriptif

L'image du patrimoine passe avant tout par l'architecture de son habitat.
Les éléments protégés ici sont en majorité des belles demeures, possédant des façades remarquables en pierre. La commune accueille de nombreux édifices d'intérêt patrimonial et historique.
Les caractéristiques des matériaux sont sensiblement les mêmes que pour les manoirs et châteaux : brique, pierre de taille, silex, ardoise, tuile, etc.
Les volumes, quant à eux, diffèrent évidemment.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- Respecter le rythme des ouvertures, de préférence pour les nouvelles ouvertures.

Quelques éléments identifiés



Code	Catégorie de l'élément *Se référer à la fiche correspondante*	Type d'élément	Localisation
23	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Auzillé
24	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Bourg
25	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Bourg
26	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Bourg
27	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Bourg
28	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Bourg
29	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Bourg
30	Patrimoine bâti traditionnel	Ancien Presbytère	Bourg
31	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Bourg
32	Patrimoine bâti traditionnel	Belle demeure	Bourg
33	Patrimoine religieux	Calvaire	La Grande Ardenne
34	Patrimoine religieux	Calvaire	La Hottée
35	Patrimoine religieux	Calvaire	Saint-Jean
36	Patrimoine religieux	Calvaire	Saint-Jean
37	Patrimoine religieux	Calvaire	La Bodinais
38	Patrimoine religieux	Calvaire	La Grande Haie
39	Patrimoine religieux	Calvaire	Le Bois Jumel
40	Patrimoine religieux	Calvaire	Les Blaizières
41	Patrimoine religieux	Calvaire	La Marquerais
42	Patrimoine religieux	Calvaire	La Gautrais
43	Patrimoine religieux	Calvaire	La Gâtinelais
44	Patrimoine religieux	Calvaire	La Joie

Le patrimoine religieux

Descriptif

Le patrimoine religieux concerne tous les éléments de culte ayant une valeur historique ou culturelle sur le territoire. On y retrouve les calvaires, répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.
Ce patrimoine ancien est très souvent à l'origine des villages et de leur organisation. Il s'agit d'éléments du paysage du quotidien, souvent marqueur d'une identité locale.
Parfois privé, souvent public, le patrimoine religieux apporte de nombreux éléments au patrimoine remarquable de la commune de La Chapelle-Glain.

Prescriptions

Les prescriptions pouvant être liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est interdite,
- Le déplacement des petits éléments (croix, calvaire, ...) est déconseillé,
- Préserver les proportions d'origine des édifices,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est déconseillée. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est déconseillée,
- Le percement de nouvelles ouvertures est déconseillé en façade comme en toiture,
- Pour le cas des églises romanes, la préservation des mortiers et enduits anciens est recommandée (pas de piquetages généraux),
- Lorsque c'est possible, revenir aux matériaux initiaux de couverture : tuile en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

Quelques éléments identifiés



Calvaire - Saint-Jean



Calvaire - La Salmonais



Calvaire - La Bodinais

Code	Catégorie de l'élément *Se référer à la fiche correspondante*	Type d'élément	Localisation
45	Patrimoine religieux	Calvaire	Auzillé
46	Patrimoine religieux	Calvaire	La Robinais
47	Patrimoine religieux	Calvaire	La Robinais
48	Patrimoine religieux	Calvaire	Bourg
49	Patrimoine religieux	Calvaire	Le Calvaire
50	Patrimoine religieux	Calvaire	Le Bois-Marie
51	Patrimoine religieux	Calvaire	Saint-Jean
52	Village à préserver – Bois Jumel		Le Bois Jumel
53	Village à préserver – La Grande Ardenne		La Grande Ardenne

E. LES ZONES HUMIDES ET LES ZONES INONDABLES

ZONES HUMIDES

La protection des zones humides identifiées par l'inventaire réalisé en 2008 trouve sa traduction dans les dispositions générales du règlement écrit et dans les prescriptions surfaciques du règlement graphique.

En zones humides, sont interdits :

- *Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au paragraphe suivant,*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau. Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article ci-dessous et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.*

En zones humides, sont autorisés, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

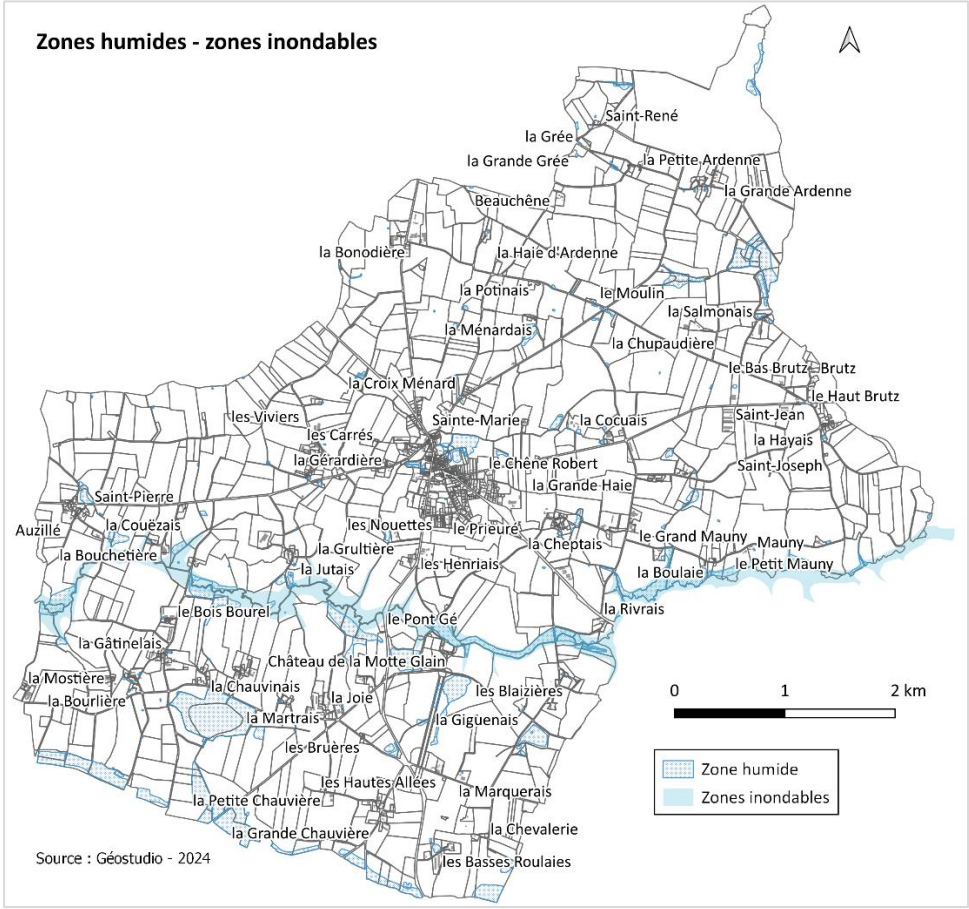
- *Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.*
- *Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial.*

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études, avec des prospections zones humides plus précises, répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

ZONES INONDABLES

Le règlement graphique fait apparaître des secteurs à risques avec notamment les zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Vilaine.

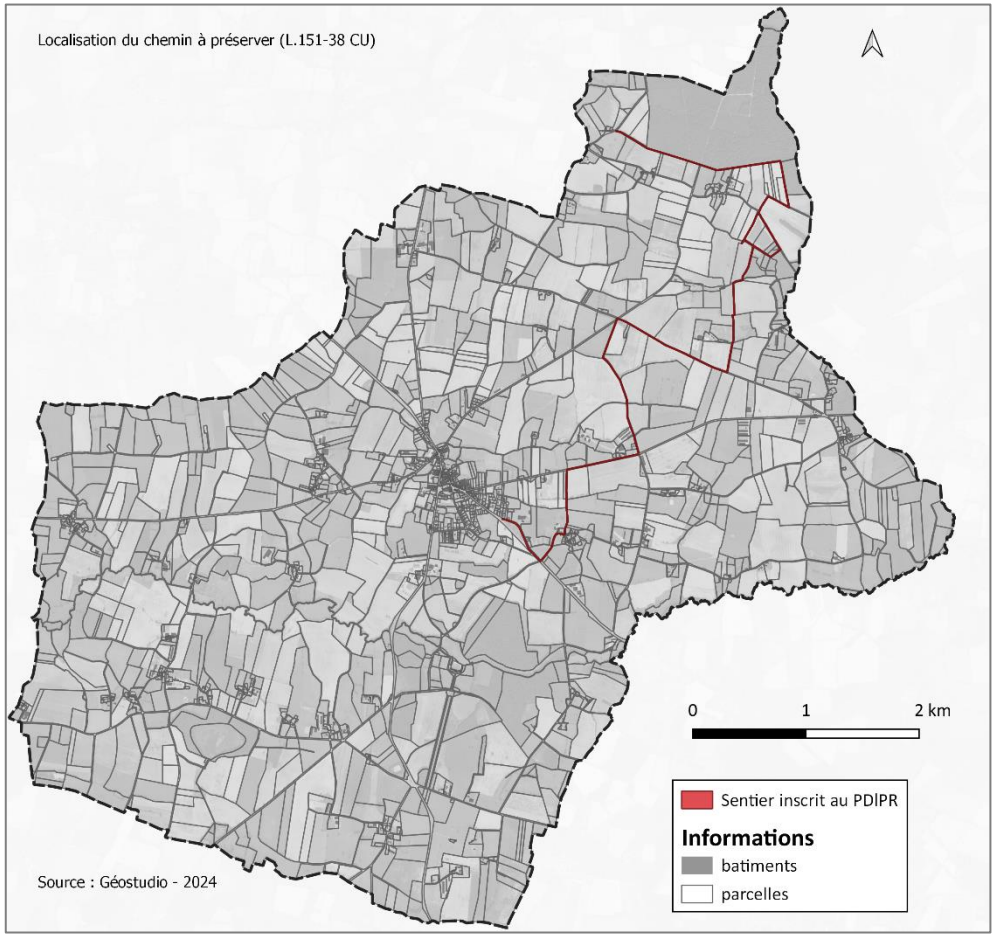
Les zones inondables ont plusieurs interdictions dans le règlement écrit : « *Les nouvelles constructions et nouveaux remblais, à l'exception des travaux d'infrastructures d'intérêt public (route, voie ferrée…) et des aménagements de protection contre les inondations, sont interdits en zone inondable. Les clôtures sont interdites si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux*. »



F. CHEMINS A PRESERVER

Selon l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.* »

Un chemin est reporté au plan de zonage : le sentier inscrit au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.



G. CHANGEMENT DE DESTINATION

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

En accord avec l'objectif 2 – Axe 2 « Préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain », les bâtiments identifiés sur le plan de zonage par un figuré surfacique de couleur rose présentent une structure et un volume intéressant dans le cadre d'un changement de destination, en respectant les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée. L'enjeu étant d'autoriser voire de favoriser la diversification agricole et également la reconversion des bâtiments existants ne faisant pas partie d'une exploitation agricole.

Des critères ont été définis pour l'identification d'un changement de destination au PLU :

- Une surface minimum de 40m²
- Une desserte par les réseaux (eau, électricité, etc.)
- Une desserte par la voirie
- Un bâtiment possédant un caractère architectural
- La distance par rapport à la voie, excluant les bâtiments au milieu d'une grande parcelle agricole,
- Absence de risques naturels (zones humides, etc.)
- Un bâtiment n'étant pas à l'état de ruine (murs et toits en bon état).

En fonction de ces critères, le groupe de travail PLU a parcouru la commune à la recherche de bâtiments pouvant répondre à ces critères, dans un souci d'équité de traitement. Ce recensement effectué le 4 novembre 2022 a permis d'identifier ces bâtiments sur le règlement graphique.

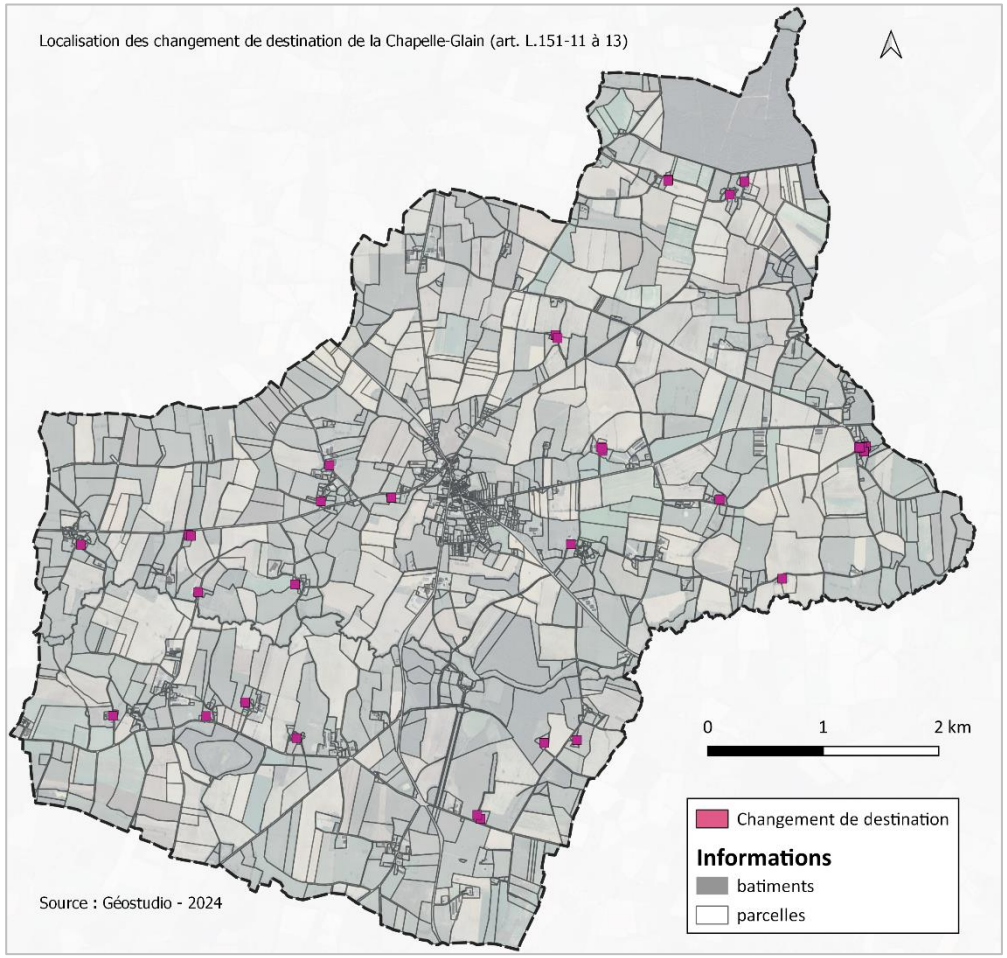
Deux autres critères ont été étudiés et ont permis d'exclure des bâtiments :

- Les bâtiments se situant au sein d'un périmètre agricole (disponibles en annexe du règlement écrit).
- Les bâtiments se situant au sein d'une marge de recul (marge définie par le département).

Au total, **40 bâtiments** sont identifiés sur le plan de zonage.

Le règlement écrit, en annexe n°3 définit les recommandations du changement de destination, qui par bon sens ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et architecturale du bâtiment

Le PADD veillait dans son objectif 2 de l'axe 2 à « identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole ». L'équipe municipale considérait également que le critère architectural du bâtiment était essentiel dans l'identification des changements de destination, permettant d'assurer la réhabilitation des bâtiments, en excluant les bâtiments qui seraient trop délabrés.










Exemples de changement de destination recensés – Géostudio 2023

H. LES MARGES DE RECUL

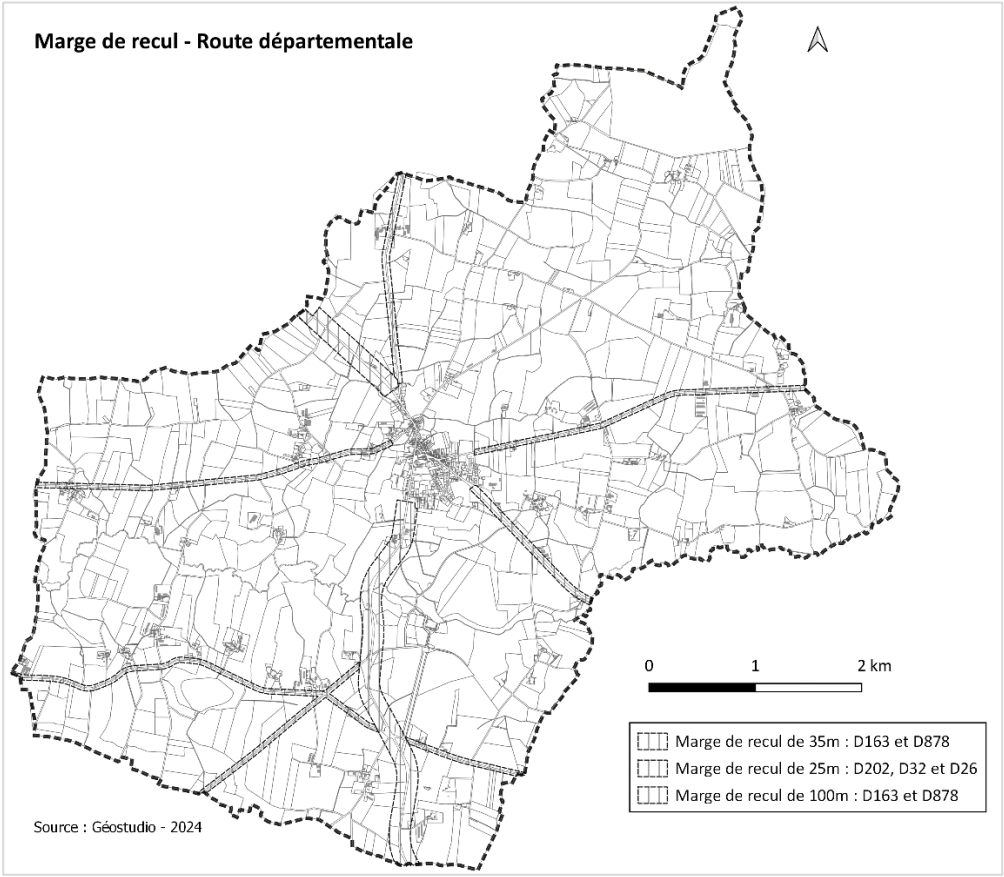
Le schéma départemental de Loire-Atlantique définit un règlement pour les voiries du département. Afin de renforcer son rôle en matière d'aménagement du territoire, les règles d'urbanisme qui lui sont associées sont renforcées, notamment celles relatives aux accès sur les routes départementales et aux marges de recul des constructions neuves, dont la transcription dans les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) constitue un enjeu important pour la préservation du niveau de service des routes départementales.

Ces mesures doivent permettre d'éviter le développement de l'urbanisation le long des routes, de limiter celle des villages et de favoriser celle des centres-bourgs, afin de maîtriser la croissance des besoins de déplacement. Elles permettent, également, de limiter les nuisances sonores auxquelles sont exposés les riverains des routes.

Ainsi, pour la Chapelle-Glain, le schéma départemental indique, en dehors des secteurs situés en agglomération, que les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de :

- RD 163 (pour la section comprise entre le bourg et la limite communale Nord) et 878 (pour la section comprise entre le bourg et la limite communale Sud) : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, de 50 mètres pour les constructions à vocation d'activités ;
- RD 163 (pour la section comprise entre le bourg et la limite communale Sud) et 878 (pour la section comprise entre le bourg et la limite communale Nord) : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- RD 26, 32, 202 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.



LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

RAPPEL SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

Comme le décrit l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

- « *1° La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi* »
- « *2° Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes* »
- « *3° Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales* ***ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1°*** *du présent III* »

Comme le décrit l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme,

« *Le PLU* ***analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme*** *et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »

Par conséquent, en accord avec les différentes lois, l'analyse de la consommation foncière sur le territoire de la Chapelle-Glain va concerner d'une part, la décennie 2011-2021 (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021) et, d'autre part, la décennie 2014-2024 (L.151-4 du Code de l'Urbanisme).

A. RAPPEL DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2011 ET 2021

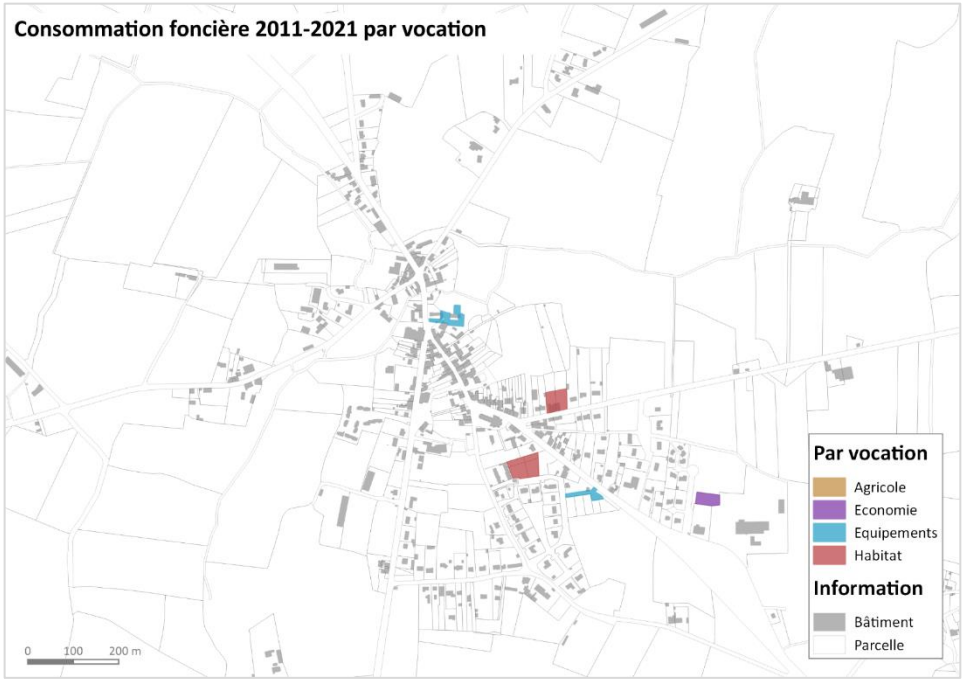
L'analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2021 est présentée à travers la première partie du rapport de présentation et permet de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.

L'analyse de la consommation foncière de la Chapelle-Glain est issue d'une comparaison entre deux photos aériennes, celle de 2012 et celle de 2021. Sont comptabilisés les nouvelles constructions à vocation d'habitation, agricole, industrielle et économique et également les nouveaux équipements publics. A l'inverse, elle ne prend pas en compte les constructions légères de type abri de jardin, mobil home, serres ou encore boxes à chevaux.

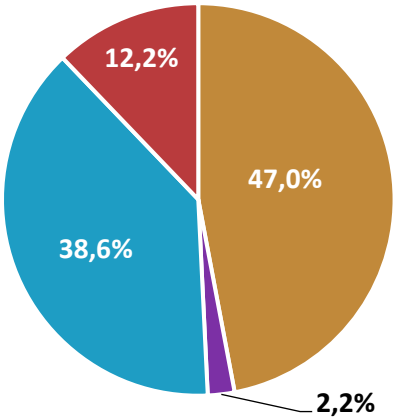
Sur l'ensemble du territoire de La Chapelle-Glain, **5,69 ha** ont été consommés entre 2012 et 2020 repartis de la façon suivante :

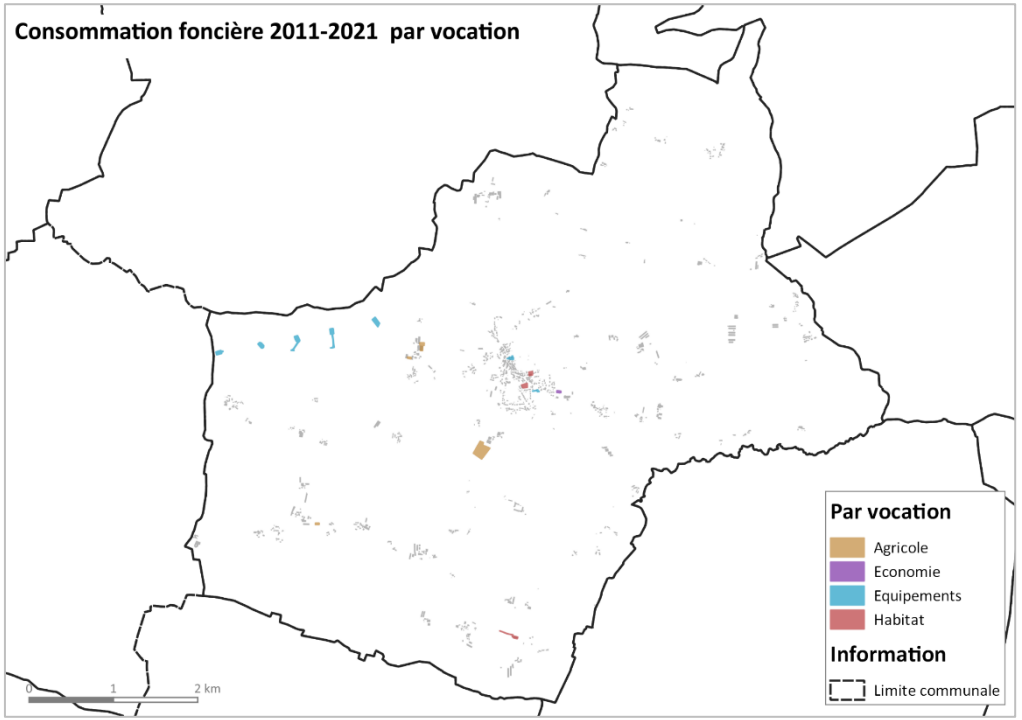
- **2,67 ha** à vocation **d'activité agricole**.
- **2,20 ha** en **équipements** : essentiellement lié à l'énergie éolienne ainsi qu'à l'extension de la mairie et de son parking.
- **0,69 ha** à vocation **d'habitat**, sous la forme de maisons individuelles.
- **0,13 ha** à vocation **d'activité économique** : construction d'un nouveau bâtiment dédiés à l'économie (artisanat).

Si l'on ne comptabilise pas l'activité agricole, **3 ha ont été consommés.**



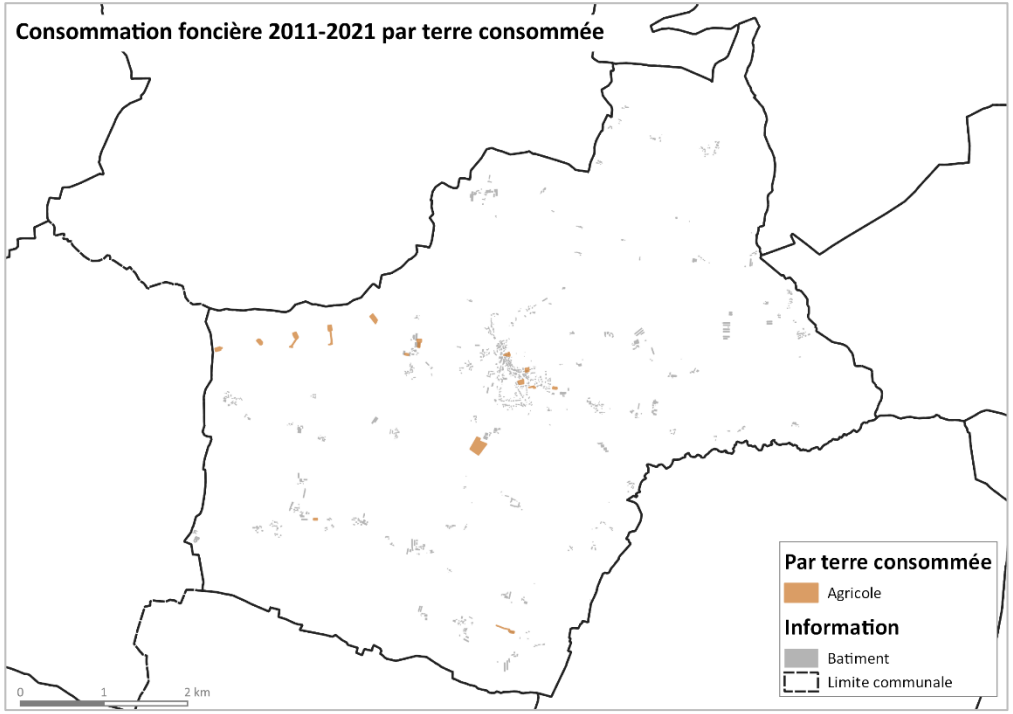
La modération de la consommation foncière porte sur les terres agricoles et naturelles, sans comptabiliser les constructions liées à l'activité agricole. Ainsi, la répartition de la consommation est la suivante :





- Parmi les 3,00 ha consommés entre 2011 et 2021, 100% étaient auparavant des terres valorisées par l'agriculture. Aucune terre naturelle n'a été consommée sur cette période.

La consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières représente **3,0 ha** entre 2011 et 2021.



B. CONSOMMATION FONCIERE OBSERVEE ENTRE 2014 ET 2024

L'article L151-4 définit les principes autour de la consommation foncière. Il considère que l'analyse de la consommation foncière doit porter sur « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

L'analyse de la consommation foncière de la Chapelle-Glain entre 2014 et 2024 est issue d'une comparaison entre plusieurs photos aériennes, en premier lieu celle de 2011 et celle de 2014. La différence au niveau de la photo aérienne entre ces deux années signifie que le bâtiment en question a été construit entre 2011 et 2014. La surface globale de différence peut être donc déduite de la consommation vue entre 2011 et 2021.

Résultat :

- Aucune consommation n'a été identifiée entre 2011 et 2014.

Dans un second temps, pour identifier ensuite l'évolution entre 2021 et 2024, il s'est agi de prendre en compte les différents permis de construire et d'aménagement déposés et validés sur le territoire communal.

Résultat :

- Aucune consommation n'a été identifiée entre 2021 et 2024.

La consommation 2014-2024 représente donc le solde entre le résultat 2011-2014 et 2021-2024 + la consommation 2011-2021 : 0 + 0 = soit 0 ha. La consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières représente, au total, 3,0 ha entre 2014 et 2024.

C. L'IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

SURFACE DES ZONES DU PLU ET COMPARATIF AVEC LE PLU ACTUEL

La Commune de la Chapelle-Glain dispose actuellement d'un PLU Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 27 mai 2010. Le PLU a connu une procédure de modification en mars 2017.

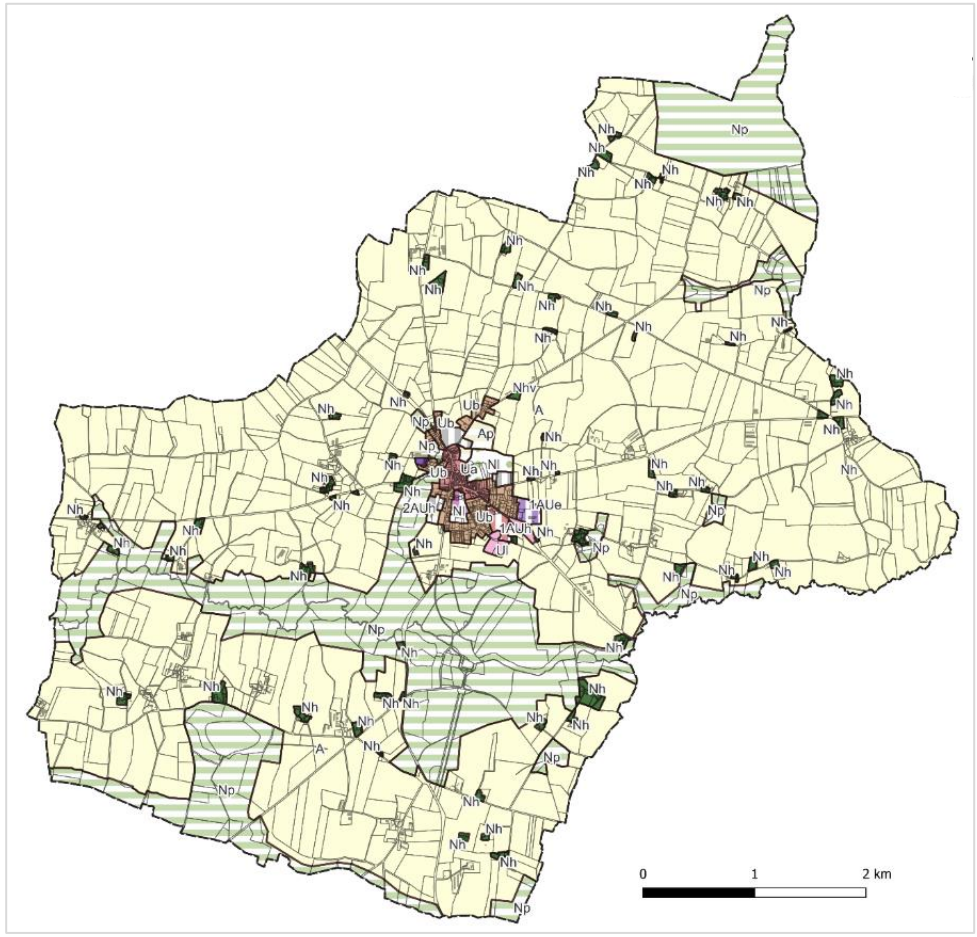
L'objectif est ici de comparer les surfaces entre le PLU actuel et le PLU en projet pour constater la différence entre les deux PLU et démontrer l'effort produit par la commune dans le but de modérer sa consommation.

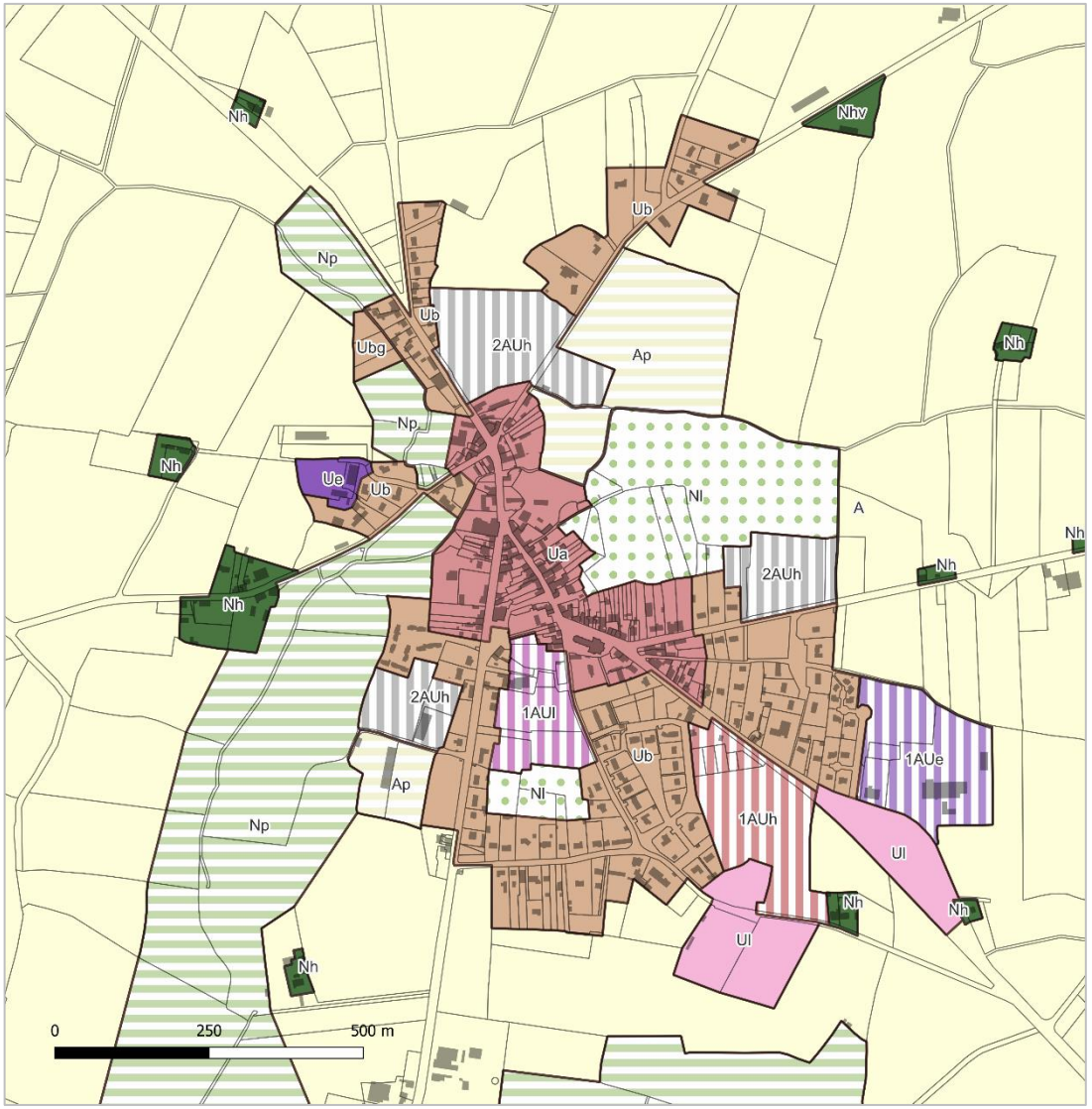
Bâtiment
Parcelle

Zonage actuel

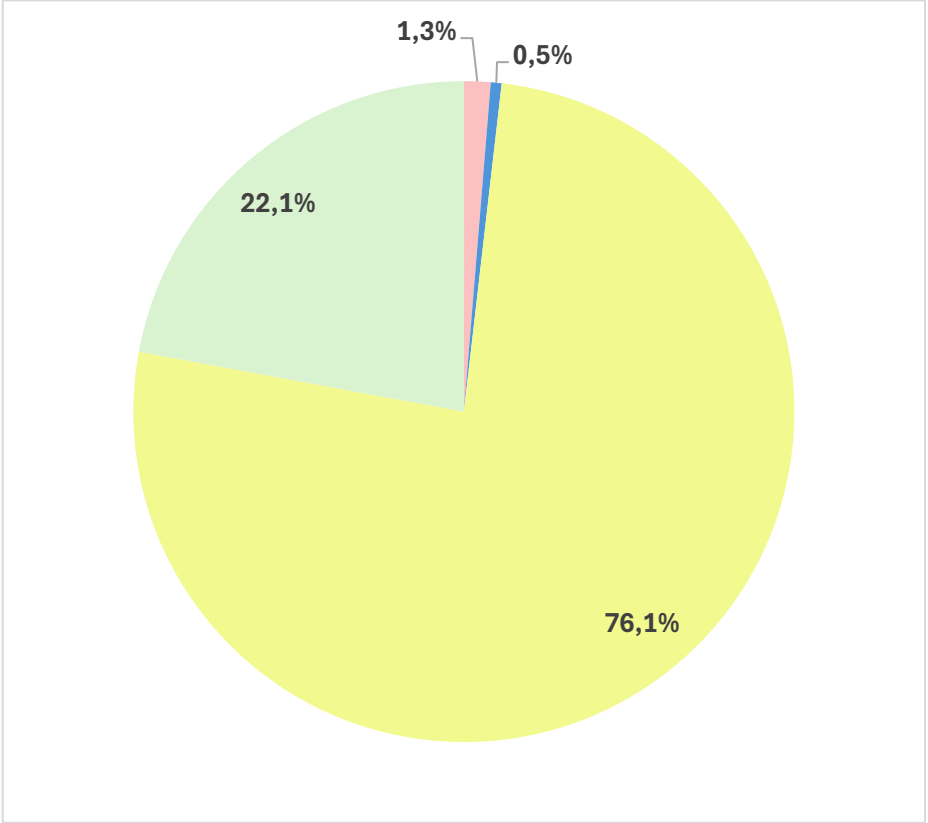
- Ua : zone urbaine à vocation mixte et dominante résidentielle
- Ub : zone urbaine sous la forme d'extension de l'urbanisation
- Ubg : zone urbaine sous la forme d'extension de l'urbanisation avec un réglement spécifique
- Ul : zone urbaine à vocation d'activités de loisirs
- Ue : zone urbaine à vocation d'activités économiques
- 1AUh : zone à urbaniser à destination de l'habitat
- 1AUl : zone à urbaniser à destination de loisirs
- 1AUe : zone à urbaniser à destination d'activités économiques
- 2AUh : zone à urbaniser à long terme (vocation habitat)
- A : zone agricole
- Ah : secteur d'habitat isolé en zone agricole
- Ap : zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères
- N : zone naturelle
- Nh : secteur d'habitat isolé en zone naturelle
- Np : zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères
- Nl : zone naturelle de loisirs
- Nhv : secteur d'habitat isolé en zone naturelle avec un réglement spécifique

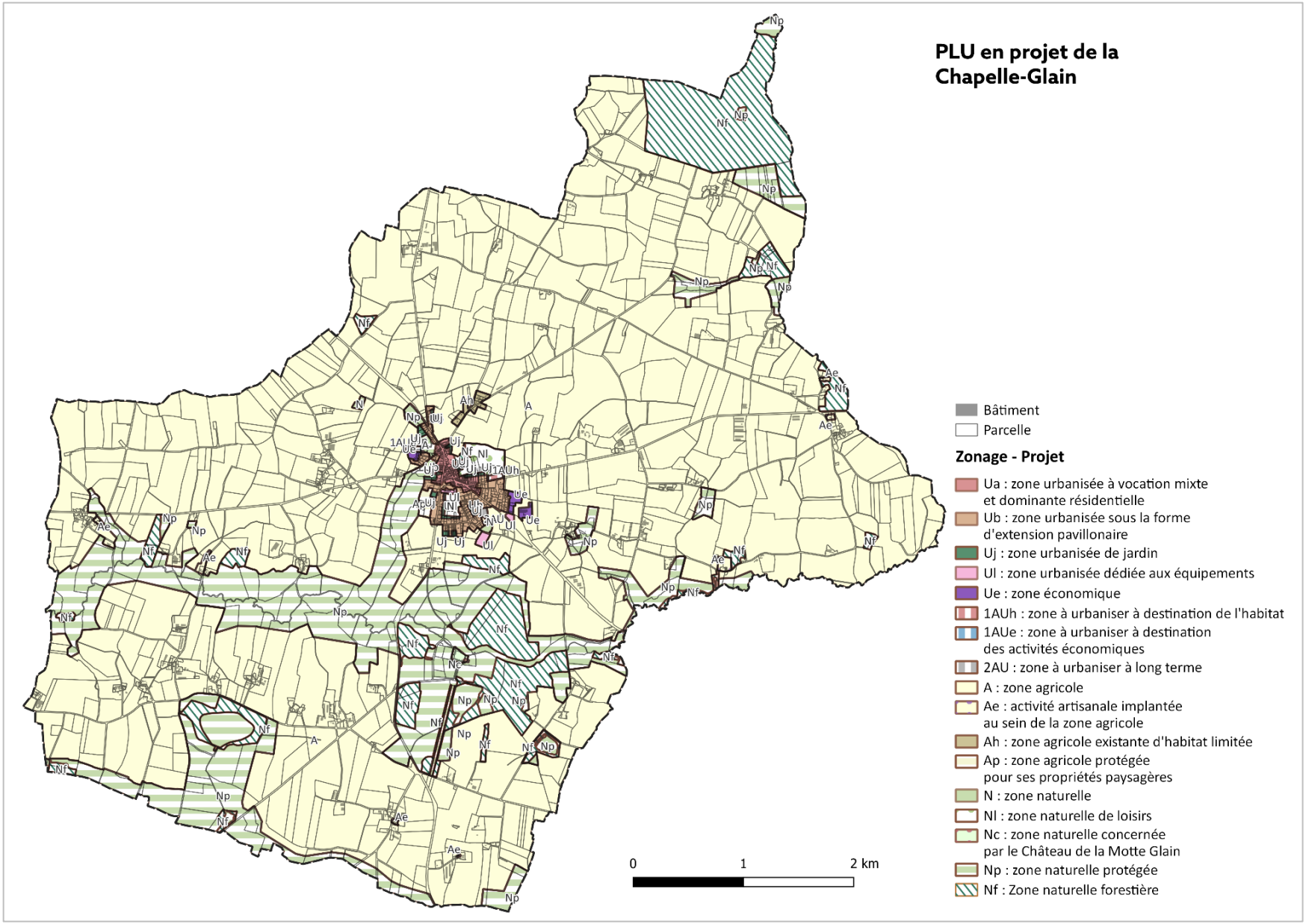
PLU ACTUEL

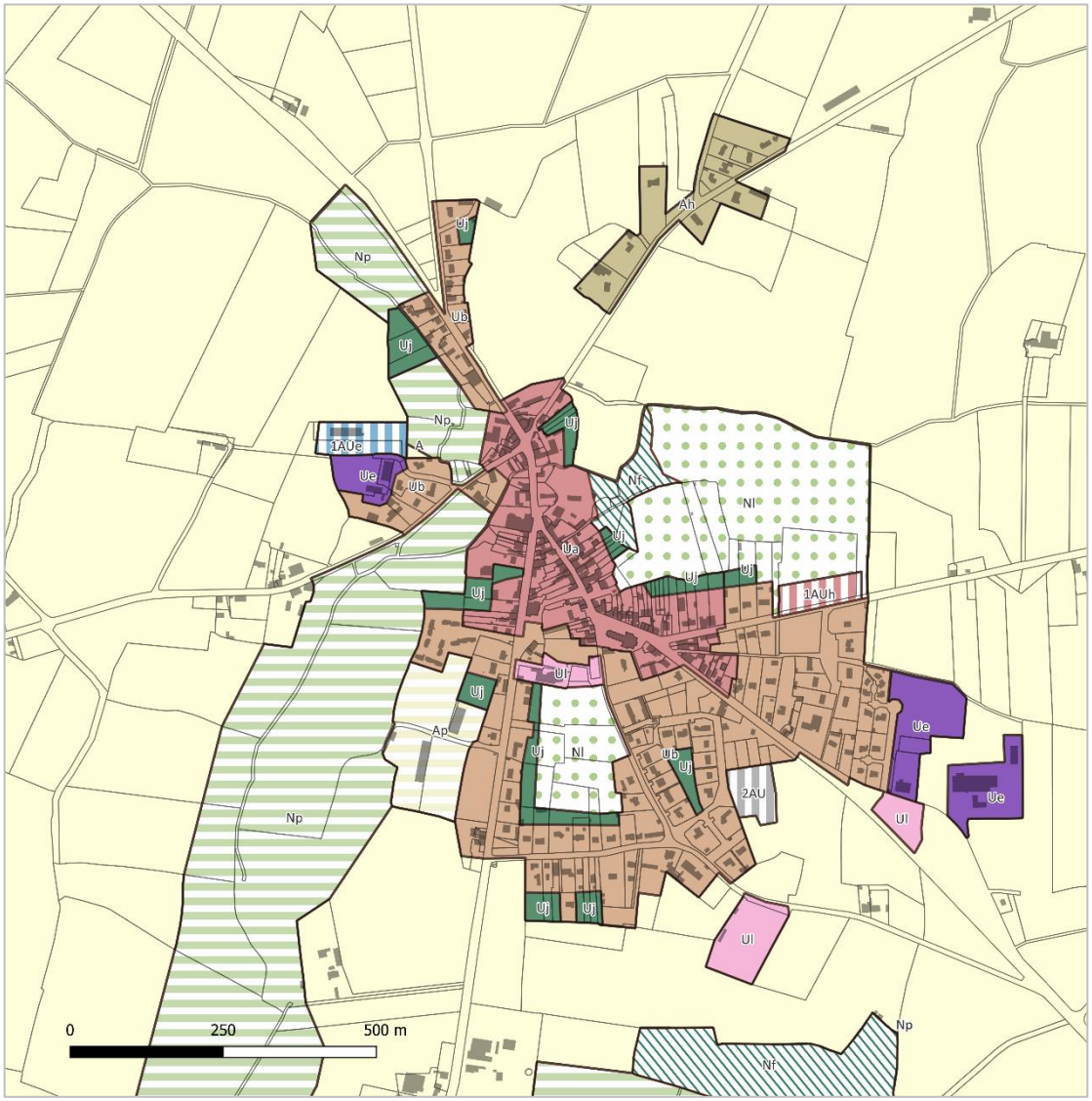




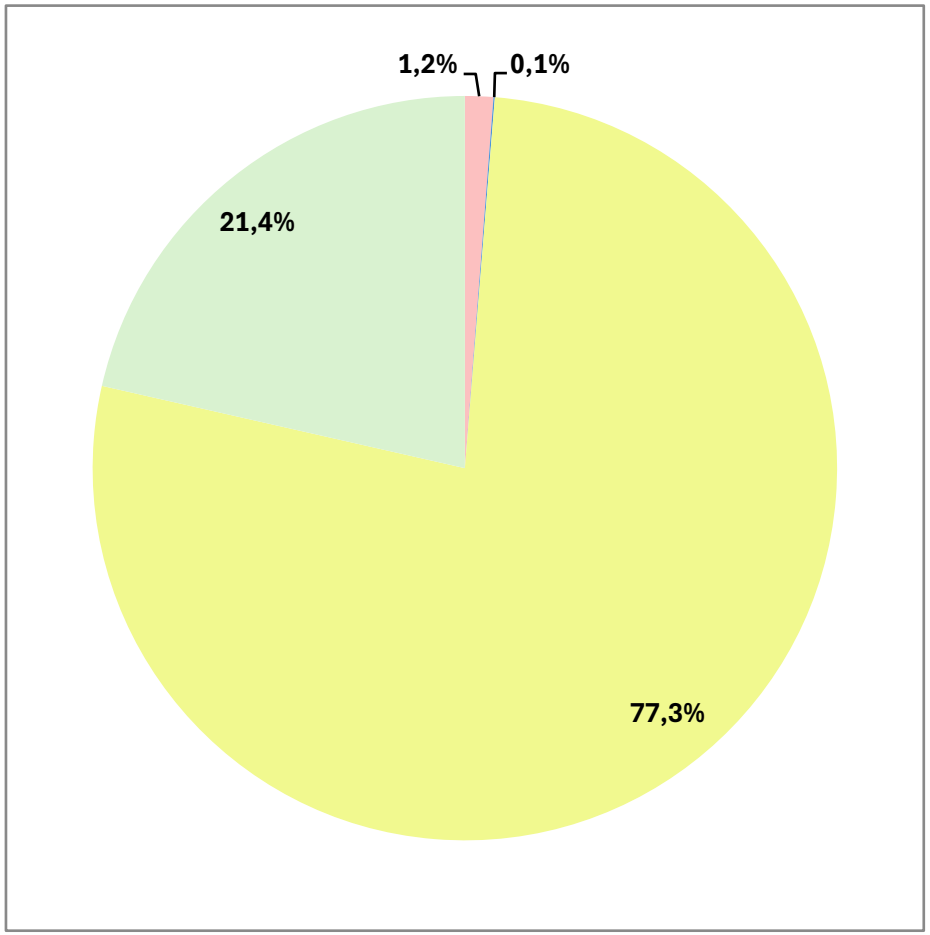
PLU ACTUEL	TOTAL (en ha)	TOTAL (en %)
U	45,2	1,3
AU	18,4	0,5
A	2645,6	76,1
N	768,5	22,1
TOTAL	3477,7 ha	




PLU en projet de la Chapelle-Glain
Bâtiment
Parcelle
Zonage - Projet
Ua : zone urbanisée à vocation mixte et dominante résidentielle
Ub : zone urbanisée sous la forme d'extension pavillonaire
Uj : zone urbanisée de jardin
Ul : zone urbanisée dédiée aux équipements
Ue : zone économique
1AUh : zone à urbaniser à destination de l'habitat
1AUe : zone à urbaniser à destination des activités économiques
2AU : zone à urbaniser à long terme
A : zone agricole
Ae : activité artisanale implantée au sein de la zone agricole
Ah : zone agricole existante d'habitat limitée
Ap : zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères
N : zone naturelle
Nl : zone naturelle de loisirs
Nc : zone naturelle concernée par le Château de la Motte Glain
Np : zone naturelle protégée
Nf : Zone naturelle forestière
0
1
2 km



PLU en projet	TOTAL (en ha)	TOTAL (en %)
U	42,7	1,2
AU	2,0	0,1
A	2687,0	77,3
N	746,0	21,4
TOTAL	3477,7 ha	



La comparaison des surfaces des zones du PLU en vigueur lors de la révision et celui en projet met en avant plusieurs évolutions.

Ci-dessus, les deux plans de zonage sont proposés avec une légende similaire pour en simplifier la comparaison.

De manière générale, le projet de zonage du PLU a réduit considérablement les possibilités de développement de la Chapelle-Glain, les réflexions menées pendant l'élaboration du zonage avaient pour objectif de modérer la consommation, faciliter la lecture et la compréhension du fonctionnement de la commune, et ainsi conforter le centre bourg de la Chapelle-Glain. L'analyse par type de zone met en évidence les évolutions suivantes :

Les zones urbanisées (U) :

Zone urbanisée (en ha)			
PLU actuel		**PLU en projet**	
Ua (bourg)	11,0	**Ua (bourg)**	9,2
Ub (extension)	27,7	**Ub (extension)**	23,9
Ubg (extension)	0,6	**Ue (économie)**	3,6
Ue (économie)	0,7	**Uj (jardin)**	3,8
Ul (loisirs et équipements)	5,2	**Ul (loisirs et équipements)**	2,2
TOTAL	45,2	**TOTAL**	42,7
TOTAL % territoire	1,3 %	**TOTAL % territoire**	1,2 %

Les zones urbanisées ont légèrement diminué, passant de 45,2 ha à 42,7 ha, soit une baisse de 5 % (- 2,5 ha). Certaines zones ont connu des modifications :

- La **zone Ua** a été réduite très légèrement (-1,8 ha). Certaines zones Ua en fond de jardin ont été transformés en zone Uj, n'autorisant que la construction d'annexes à une construction principale, pour prendre en compte des risques, la forme urbaine ou les accès. De plus, certaines zones Ua ont été transformées en zone Ub car il s'agissait, dans les zones concernées, d'une forme urbaine plus adaptée à la zone Ub. Une zone Ua au nord-est du bourg a été transformé en zone Nf car celle-ci était répertorié en tant que boisements ou bosquets devant être préservé.
- Plusieurs changements sont constatés au niveau de la **zone Ub** connaissant, au même titre que la zone Ua, une baisse de sa superficie (-3,8 ha). Comme la zone Ua, certaines zones Ub en fond de jardin ont été transformés en zone Uj, n'autorisant que la construction d'annexes à une construction principale, pour prendre en compte des risques, la forme urbaine ou les accès. De plus, des modifications portent sur l'intégration des zones AU et U qui ont connu des nouvelles constructions durant le PLU actuel (exemple : rue des Lilas). Enfin, le hameau Saint-Joseph était référencé en Ub, il est désormais classé en zone Ah (densification de l'habitat en milieu agricole). Ce hameau a été choisi à l'aide de critères précis (proximité avec le bourg…).
- La **zone Ubg** a été transformée en Uj, avec une règlementation similaire, pour la prise en compte des risques et proximité avec le cours d'eau.
- La **zone Ue** a connu une augmentation de son emprise. Cela s'explique par le classement d'une partie de la zone 1AUe en zone Ue. Cette zone a connu une viabilisation durant le dernier PLU et n'entraine pas de consommation de terres agricoles ou naturelles. Une entreprise est déjà implantée sur le secteur et des demandes ont été faites par des porteurs de projets pour s'implanter sur cette zone. Pour rappel, la délimitation des zones a été réalisée en fonction de l'occupation des sols actuelle et de la surface qui a été viabilisée. Une deuxième zone Ue était existante dans le dernier PLU. L'activité étant toujours active, la zone a été conservée. Une zone 1AUe a été ajoutée en continuité de cette zone pour permettre le développement de l'entreprise existante en cohérence avec l'objectif 1 – Axe 2 « Maintenir et renforcer la dynamique économique » du PADD.
- Enfin, la **zone Ul** a connu une baisse drastique de sa superficie. Tout d'abord, l'aire de repos concernée le long de la RD 163 a été réduite au strict essentiel de cette zone pour permettre le fonctionnement de l'aire. Ensuite, au niveau du terrain de football, la zone Ul concernait à la fois le terrain de football ainsi qu'une zone d'extension de cette zone sur une zone agricole jouxtant le terrain de football. Elle a donc été réduite à la seule emprise du terrain de football. Enfin, une zone Ul a été ajoutée au niveau du bourg. Elle fait suite à la construction d'équipements au niveau de l'ancienne zone 1AUl (zone à urbaniser à vocation d'équipements et de loisirs).

Les zones à urbaniser (AU) :

Zone à urbaniser (en ha)			
PLU actuel		**PLU en projet**	
1AUh (habitat)	4,1	**1AUh (habitat)**	0,6
1AUl (équipements et loisirs)	2,5	**1AUe (économie)**	0,3
1AUe (économie)	4,2	**2AU**	0,6
2AUh	7,6		
TOTAL	18,4	**TOTAL**	1,5
TOTAL % territoire	0,5 %	**TOTAL % territoire**	0,04 %

Les zones **à urbaniser** ont considérablement diminué, passant de 18,4 ha à 1,5 ha, soit une baisse de 91% (-16,9 ha). Une grande partie des zones AU ont été classées en zone agricole.

La zone à urbaniser à vocation habitat (**1AUh**) du PLU en projet était classée en zone à urbaniser 2AUh sur au précédent PLU. Elle fait désormais l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Au regard du besoin en logement et des objectifs de modération de la consommation foncière, aucune autre zone 1AUh n'est délimitée au plan de zonage.

Une zone à urbaniser à vocation économique (**1AUe**) est mise en place au nord-ouest de la commune dans le but de permettre à l'entreprise située à proximité de se développer. Également, certaines zones ou parties de zones 1AUh, 1AUe ou 1AUl ont été urbanisées et donc transformées en zone déjà urbanisée (U). Une zone 2AU a enfin été créée pour permettre un développement de l'habitat à plus long terme. Cette zone reprend une partie de la zone 1AUh du PLU actuel.

On constate en conséquence une baisse du pourcentage des zones urbanisées sur le territoire. Cela montre, comme pour les zones urbanisées, l'impact de la révision du PLU, et ainsi la volonté des élus d'être en accord avec les enjeux et les objectifs du PADD (développement démographique, production de logements, réduction de la consommation foncière, etc.) et des différentes lois.

Les zones naturelles (N) :

Zone naturelles (en ha)			
PLU actuel		**PLU en projet**	
Nh (habitat)	39,9	**Nc (château de la Motte-Glain)**	1,4
Nhv (habitat)	0,6	**Nf (naturelle forestière)**	234,1
Nl (loisirs)	10,4	**Nl (loisirs)**	12,3
Np (protection stricte)	717,6	**Np (protection stricte)**	496,8
TOTAL	768,5	**TOTAL**	744,6
TOTAL % territoire	22,1 %	**TOTAL % territoire**	21,4 %

Les **zones naturelles** ont légèrement diminué passant de 768,5 ha à 744,6 ha (-23,9 ha), de part notamment la suppression de la zone Nh et la zone Nhv, zone de hameaux au sein de la zone naturelle (l'équivalent 40 ha de zones dites « naturelles »). Ces hameaux ont été classés en zone agricole permettant la création d'annexe et d'extension uniquement.

Des nouveaux sous-secteurs ont été créés pour répondre aux évolutions réglementaires et au contexte local :

- Le château de la Motte-Glain en **zone Nc** permettant l'installation de bâtiments dits « modulables » ou hors-sol
- Les espaces boisés couvert par un plan de gestion ou ceux supérieurs à 1 ha en **zone Nf**, zone.

La **zone Nl** a globalement été réduite malgré l'agrandissement sur le secteur de la Mairie (lié à la réduction de la zone 1AUh). Cela s'explique par la création de la zone Nf, une partie de son emprise au sud est classée en Nf.

La **zone Np** est la zone naturelle ayant la plus grande superficie, elle comprend les cours d'eau et leur ripisylves. Celle-ci a été réduite au bénéfice de la zone Nf.

Les zones agricoles (A) :

Zone agricoles (en ha)			
PLU actuel		**PLU en projet**	
A (agricole)	2 637,4	**A (agricole)**	2 679,2
Ap (agricole protégée)	8,2	**Ae (activité artisanale)**	3,5
		Ah (habitat)	3,2
		Ap (agricole protégée)	3,0
TOTAL	2 645,6	**TOTAL**	2 688,9
TOTAL % territoire	76,1 %	**TOTAL % territoire**	77,3 %

Les **zones agricoles** ont connu une évolution à la hausse (+41,3 ha). Cette évolution est expliquée par quelques terres classées en zones urbaines ou à urbaniser par le précédent PLU désormais classées en zone agricole mais surtout par le classement des anciens secteurs Nh en zone agricole (soit environ 40 ha), en cohérence avec les objectifs du PADD sur l'organisation du développement cohérent du bâti (obj 4 - axe 1),

La **zone Ap** a été conservée mais sa superficie globale est réduite, notamment par l'intermédiaire de la suppression de la zone Ap au nord remplacée par une zone agricole classique.

L'équipe municipale a cependant choisi une seule zone référencée en tant que **zone Ah**, il s'agit du hameau de Saint-Joseph, anciennement référencée en zone Ub. Ce hameau a été choisi à l'aide de critères précis (proximité avec le bourg, absence d'enjeu agricole et naturel…).

Enfin, des **zones Ae** ont été ajoutées permettant le développement de l'activité artisanale en campagne, soit 4 ha au global.

TABLEAU RECAPITULATIF

PLU actuel		PLU en projet	
Zone urbanisée (en ha)			
Ua (bourg)	11,0	Ua (bourg)	9,2
Ub (extension)	27,7	Ub (extension)	23,9
Ubg (extension)	0,6	Ue (économie)	3,6
Ue (économie)	0,7	Uj (jardin)	3,8
Ul (loisirs et équipements)	5,2	Ul (loisirs et équipements)	2,2
TOTAL	45,2	**TOTAL**	42,7
TOTAL % territoire	1,3 %	**TOTAL % territoire**	1,2 %
Zone à urbaniser (en ha)			
1AUh (habitat)	4,1	1AUh (habitat)	0,6
1AUl (équipements et loisirs)	2,5	1AUe (économie)	0,3
1AUe (économie)	4,2	2AU	0,6
2AUh	7,6		
TOTAL	18,4	**TOTAL**	1,5
TOTAL % territoire	0,5 %	**TOTAL % territoire**	0,04 %
Zone naturelles (en ha)			
Nh (habitat)	39,9	Nc (château de la Motte-Glain)	1,4
Nhv (vente et réparation automobile en campagne)	0,6	Nf (naturelle forestière)	234,1
Nl (loisirs)	10,4	Nl (loisirs)	12,3
Np (protection stricte)	717,6	Np (protection stricte)	496,8
TOTAL	768,5	**TOTAL**	744,6
TOTAL % territoire	22,1 %	**TOTAL % territoire**	21,4 %
Zone agricoles (en ha)			
A (agricole)	2 637,4	A (agricole)	2 678,7
Ap (agricole protégée)	8,2	Ae (activité artisanale)	4,0
		Ah (habitat)	3,2
		Ap (agricole protégée)	3,0
TOTAL	2 645,6	**TOTAL**	2 688,9
TOTAL % territoire	76,1 %	**TOTAL % territoire**	77,3 %
TOTAL			
TOTAL (toutes zones)	3 477,7 ha	TOTAL (toutes zones)	3 477,7 ha

PLU actuel		PLU en projet	
Total (toutes zones)	***3 477,7 ha***	Total (toutes zones)	***3 477,7 ha***
Total zones constructibles (Ua, Ub, Ue, Ul, 1AU, 2AU)	63,0 ha	Total zones constructibles (Ua, Ub, Ue, Ul, Ah, 1AU, 2AU)	40,6 ha
Soit (% du territoire) :	1,8 %	Soit (% du territoire) :	1,2 %
Total zones non constructibles (A, Ap, Nl, Np, Nh, Ubg)	3414,7 ha	Total zones non constructibles (A, Ae, Ap, N, Nc, Nf, Nl, Np, Uj)	3434,1 ha
Soit (% du territoire) :	98,2 %	Soit (% du territoire) :	98,8 %

La commune enregistre également une baisse de la surface des zones constructibles entre le PLU actuel et celui en cours de révision, passant de 63,0 ha de zones constructibles à 40,6 ha sur le PLU en projet soit une baisse de 22,4 ha (35% de diminution) passant d'une surface de 1,8% de zones constructibles sur l'ensemble du territoire à 1,2%.

Globalement, le PLU s'est attaché à délimiter les espaces constructibles au plus près des parcelles actuellement bâties voire des bâtiments dans les secteurs les plus denses (au sein de l'enveloppe urbaine et dans les deux hameaux densifiables), en fonction de l'occupation actuelle des sols.

Le PLU veille au respect d'équité voire d'égalité de traitement entre les différents hameaux et également au sein d'un hameau, entre les différentes parcelles. De nombreuses parcelles ou certaines parties de parcelles dans le PLU actuel ne bénéficient plus de la constructibilité dans le nouveau PLU en accord avec les objectifs du PADD (Axe 1 - Objectif 4 : « Organiser un développement cohérent du bâti », Objectif 5 : « Modérer la consommation d'espace agricole et naturel »).

LA CONSOMMATION FONCIERE PREVUE A TRAVERS LE PLU

Au regard de son projet démographique, un besoin d'environ 38 logements est estimé d'ici à 2036 en privilégiant l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie de la commune (dents creuses et parcelles mutables). Les OAP à vocation résidentielle quant à elles prévoient la construction d'une douzaine de nouveaux logements.

Pour rappel, la consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières représente **3,02 ha entre 2011 et 2021**.

En lien avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, les élus s'engagent à modérer la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières (qui était de 3,0 ha entre 2011 et 2021, soit en moyenne 0,3 ha par an). A l'horizon 2036, les élus entendent modérer leur consommation de terres agricoles, naturelles et forestières et de tendre vers une réduction de 50%. Ainsi, l'objectif de modération de consommation foncière est fixé à -50% par rapport à celle enregistrée entre 2011 et 2021, soit une enveloppe annuelle d'environ 0,15 ha. Ainsi **entre 2021 et 2031, l'enveloppe approximative globale est de 1,5 hectares de terres agricoles naturelles et forestières, pour toutes les vocations (équipement, habitat et économie locale).**

CONSOMMATION A VOCATION **RESIDENTIELLE** (2021 A 2036)

Consommation avant arrêt du PLU (2021-2024)

Aucune consommation de terre agricole, naturelle ou forestière n'a été constatée entre 2021 et l'arrêt, de même, aucune consommation n'est projetée ou envisagée entre l'arrêt et l'approbation du PLU.

Consommation habitant entre l'approbation du PLU et à l'horizon 2036

- La zone 1AUh rue du Pressoir, d'une superficie totale de **0,54 ha.**
- La zone 2AU rue des Lilas d'une superficie de **0,6 ha**

CONSOMMATION A VOCATION **ECONOMIQUE (**2021 A 2036)

Consommation avant arrêt du PLU (2021-2024)

Pas de consommation à vocation économique entre 2021 et 2024.

Consommation entre l'approbation du PLU et à l'horizon 2036

- La zone 1AUe au nord du bourg rue de Saint-Louis, d'une superficie de 0,33 ha.

Ainsi, le total de consommation à vocation économique sur la zone artisanale situé au niveau de Saint-Louis s'élève à **0,33 ha**, soit une enveloppe inférieure à celle octroyée par le SCoT. L'enveloppe octroyée par le SCoT de CCCD est de **1,5 ha**. Le PLU de la Chapelle-Glain est compatible avec cet objectif (enveloppe inférieure à celle octroyée par le SCoT) et s'explique par un besoin d'agrandissement d'une entreprise actuellement en place.

CONSOMMATION POUR **TOUTE VOCATION** PREVUE A TRAVERS LE PLU (2021–2036)

La consommation observée entre 2011 et 2021 est de 3,02 ha, soit une consommation de terres agricoles et naturelles de 0,3 ha par an. Le PADD précise que « à l'horizon 2031, temporalité déterminée par la loi Climat et Résilience, La Chapelle-Glain se fixe comme objectif de modérer sa consommation de terres agricoles, naturelles et forestières, à hauteur de 50%, soit une enveloppe approximative de 1,5 hectare de terres agricoles, naturelles ou forestières consommées, pour tout type de vocation (habitat, économie, équipements). A l'horizon 2036, La Chapelle-Glain entend réduire l'artificialisation, avec pour objectif de tendre vers une zéro artificialisation nette en 2050. »

La consommation engendrée par le PLU est de 1,47 ha entre 2021 et 2036, comprenant la zone 1AUe à Saint-Louis (0,33 ha), la zone 1AUh du Pressoir (0,54 ha) et la zone 2AU rue des Lilas (0,6 ha). Sur cette période de 15 ans, la consommation est estimée à 0,1 ha par an.

Enfin, en prenant en compte les différentes temporalités de la loi, entre 2021 et 2031, l'enveloppe octroyée est de 0,15ha par an, et entre 2031 et 2036 l'enveloppe est de 0,075 ha par an, soit une enveloppe globale (2021 à 2036) d'environ 1,875 ha.

Ces deux analyses mettent en évidence que l'objectif de modération de la consommation de terres agricoles et naturelles est ainsi respecté, comme le stipule la loi Climat et Résilience et en cohérence avec le PADD de la Chapelle-Glain.

ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

CADRE REGLEMENTAIRE

Tel que le prévoit l'article R.151-1, 3° du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU «*analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement* ».

L'ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU DE LA CHAPELLE-GLAIN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des effets et incidences du PLU de la Chapelle-Glain sur l'environnement est réalisée à travers **l'Evaluation environnementale du document d'urbanisme** (se reporter au document 1E « Evaluation environnementale »).

LES INDICATEURS DE SUIVI

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU transparaît à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153- 27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29 ».*

L'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, cité précédemment par l'article R 151-4, fixe le fait que « *Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à* ***l'article L. 101-2*** *et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION DU PLU DE LA CHAPELLE-GLAIN

Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus d'analyser les résultats de l'application du PLU dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées dans la commune grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLU. Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le règlement et les OAP)	Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi	Les indicateurs de suivi concernés	Document au sein duquel la donnée peut être recherchée	Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée	Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées	Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé

Les indicateurs de suivi pour le PLU de la Chapelle-Glain

Cf. tableaux aux pages suivantes

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Ligne n°	*Objectif L. 101-2 CU : 1°a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*						
1	Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire **Objectif 1 : Prévoir et favoriser une augmentation de la population**	La commune souhaite augmenter la croissance démographique, avec un taux moyen de variation de +0,58%/an, soit l'**accueil d'environ 70 habitants d'ici 2036, permettant d'atteindre environ 890 habitants**.	Recensement de la population	Recensement de la population - INSEE	Nombre	INSEE	Tous les 6 ans
2	Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire **Objectif 4 : Organiser un développement cohérent du bâti**	Afin de préserver l'équilibre territorial et fonctionnel, la commune souhaite : • Privilégier, en priorité, l'exploitation du potentiel foncier disponible à l'intérieur du bourg. • S'étendre sur les bordures extérieures de l'enveloppe urbanisée du bourg si cela s'avère nécessaire. • Favoriser la réhabilitation des bâtiments existants dans les hameaux sans compromettre l'activité agricole. • Limiter le développement des hameaux, en interdisant les nouvelles constructions d'habitation (hors annexe). • Limiter les constructions en double rideau ou en second rang (situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau -hors annexe - sur le même terrain)	Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	BD parcellaire-SIG Photo aérienne Autorisation d'urbanisme Tout autre outil potentiellement disponible lors de la future révision	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Tous les 6 ans
	Objectif L. 101-2 CU : 1°b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain						
3	Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire **Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace agricole et naturel**	A l'horizon 2031, temporalité déterminée par la loi Climat et Résilience, La Chapelle-Glain se fixe comme objectif de modérer sa consommation de terres agricoles, naturelles et forestières, à hauteur de 50%, soit une enveloppe approximative de 1,5 hectare de terres agricoles, naturelles ou forestières	Cf ligne 2				

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
		consommées, pour tout type de vocation (habitat, économie, équipements).[1] A l'horizon 2036, La Chapelle-Glain entend réduire l'artificialisation, avec pour objectif de tendre vers une zéro artificialisation nette en 2050.					
	Objectif L. 101-2 CU : 1°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						
4	Axe 2 : Une attractivité à préserver **Objectif 2 : Préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain**	• Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles. • Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture. • Prendre en compte les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation. • Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole.	Evolution du nombre d'exploitants agricoles Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Diagnostic agricole BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme Tout autre outil potentiellement disponible lors de la future révision	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU
5	Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser **Objectif 1 : Préserver et conforter la qualité environnementale du cadre de vie de la Chapelle-Glain**	• Préserver le maillage bocager en concertation avec les principaux usagers et la commission bocage en place. • Identifier et protéger de manière adaptée le patrimoine boisé et arboré de la commune (boisements et arbres remarquables). • Préserver les cours d'eau présents sur la commune et leurs abords, et notamment la vallée du Petit Don. • Identifier et protéger les mares publiques et privées.					

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

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
	Objectif L. 101-2 CU : 1°d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel						
6	Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser **Objectif 2 : Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune**	• Préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune (château de la Motte-Glain, bâtiments agricoles en pierre, longères, maisons de maitre …). • Favoriser les bonnes pratiques de restauration de ces bâtiments. • Identifier et préserver le petit patrimoine bâti constitutif de l'identité communale (lavoir, statues et calvaires notamment).	Protection des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en annexe du règlement du PLU	-	Commune en lien avec l'ABF	Tous les 6 ans
	Objectif L. 101-2 CU : 1°e) Les besoins en matière de mobilité						
7	Axe 2 : Une attractivité à préserver **Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements et en stationnement des habitants, touristes et travailleurs**	• Maintenir l'offre de stationnement à son niveau actuel. • Prévoir des stationnements visiteurs proportionnées aux besoins dans les futures opérations d'habitat. • Préserver les cheminements doux existants, tant dans le bourg que dans les campagnes. • Renforcer l'offre de cheminement, notamment à l'ouest du bourg en direction du Petit-Auverné et de Saint-Julien-de-Vouvantes et au sud vers le Château de la Motte.	Satisfaction des habitants, les commerces et les activités économiques	-	Fréquentation des cheminements Evolution du nombre de places de stationnement	Commune	Au moment de la révision du PLU
	Objectif L. 101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville						
8	Axe 2 : Une attractivité à préserver **Objectif 5 : Prendre en compte les besoins en déplacements et en stationnement des habitants, touristes et travailleurs**	• Sécuriser les axes routiers majeurs de la commune en collaboration avec le Département, lorsque cela est possible. • Porter une attention particulière sur les entrées de bourg et de hameaux traversés par les axes stratégiques.	Satisfaction des habitants, les commerces et les activités économiques	BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU
9	Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser	• Préserver les espaces verts et de nature existants dans les espaces urbanisés (jardins et espaces publics végétalisés / parc).					

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
	Objectif 2 : Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune	• Conforter les liaisons douces déjà existantes pour favoriser un usage quotidien des modes doux et un cadre urbain apaisé.					
	Objectif L. 101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat						
10	Axe 2 : Une attractivité à préserver **Objectif 2 : Préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain**	• Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles. • Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture. • Prendre en compte les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.	Evolution du nombre d'exploitants agricoles et la SAU Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme Eventuellement futur MOS Pays de la Loire ou autre outil disponible lors de la future révision	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU
11	Axe 2 : Une attractivité à préserver **Objectif 1 : Maintenir et renforcer la dynamique économique**	• Pérenniser les activités économiques en place, notamment en autorisant leur développement (extension, construction de nouveaux bâtiments) y compris les activités artisanales ou économiques implantées dans les hameaux. • Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, notamment des activités artisanales.	Evolution du nombre d'entreprises et du domaine d'activité Nombre de demandes d'urbanisme pour les zones Ae et Ue Comparaison de la photo aérienne entre l'arrêt et 2036 pour voir les évolutions en termes de surfaces	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU
12	Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire **Objectif 3 : Adapter l'offre de logements à ce projet démographique**	• Poursuivre la construction de grands logements (T5) pour permettre l'accueil de ménages avec enfant(s). • Permettre la construction de plus petits logements (T3, T4) participant à la diversification de l'offre de logements. • Accompagner la réalisation de logements sociaux sur la commune.	Evolution démographique de la commune Evolution du nombre de logements dans la commune	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
	Objectif L. 101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques						
13	Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser **Objectif 3 : Construire un projet qui protège les personnes, les biens et les ressources**	• Travailler à la réduction de l'emprise des voiries et des espaces de stationnement dans les futurs projets d'aménagement de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et à réguler l'écoulement des eaux. • Favoriser les dispositifs « d'hydraulique douce » et des aménagements paysagers (noues, bassins paysagers…) plutôt que des réseaux enterrés. • S'assurer de la conformité et de la capacité des équipements d'assainissement, et notamment de la station d'épuration, à accueillir de nouveaux raccordements. • Prendre en compte les activités (Installations Classées pour l'Environnement, bâtiments d'élevage) et infrastructures (route départementale à forte circulation) susceptibles de générer des nuisances dans les choix de développement résidentiel de la commune. • Limiter l'exposition aux risques inondation par une prise en compte des zones inondables du Petit Don.	Evolution des risques naturels Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	SIG Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, Communauté de communes	Annuelle
14	Axe 2 : Une attractivité à préserver **Objectif 2 : Préserver la dynamique agricole qui façonne les paysages de la Chapelle-Glain**	• Prendre en compte les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.	Evolution du nombre d'exploitants agricoles Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme Eventuellement futur MOS Pays de la Loire ou autre outil disponible lors de la future révision	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
	Objectif L. 101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature						
15	Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser **Objectif 3 : Construire un projet qui protège les personnes, les biens et les ressources**	• Travailler à la réduction de l'emprise des voiries et des espaces de stationnement dans les futurs projets d'aménagement de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et à réguler l'écoulement des eaux. • Favoriser les dispositifs « d'hydraulique douce » et des aménagements paysagers (noues, bassins paysagers…) plutôt que des réseaux enterrés. • S'assurer de la conformité et de la capacité des équipements d'assainissement, et notamment de la station d'épuration, à accueillir de nouveaux raccordements. • Prendre en compte les activités (Installations Classées pour l'Environnement, bâtiments d'élevage) et infrastructures (route départementale à forte circulation) susceptibles de générer des nuisances dans les choix de développement résidentiel de la commune. • Limiter l'exposition aux risques inondation par une prise en compte des zones inondables du Petit Don.	Evolution des risques naturels Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	SIG Cartographie et localisation des risques	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, Communauté de communes	Annuelle
	Objectif L. 101-2 CU : 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						
16	Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser **Objectif 2 : Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune**	• Accompagner l'activité agricole qui façonne les paysages pour assurer l'avenir du paysage bocager et vallonné de la Chapelle-Glain. • Préserver les espaces verts et de nature existants dans les espaces urbanisés (jardins et espaces publics végétalisés / parc).	Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme Eventuellement futur MOS Pays de la Loire ou autre outil disponible lors de la future révision	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
17	Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser **Objectif 1 : Préserver et conforter la qualité environnementale du cadre de vie de la Chapelle-Glain**	• Préserver le maillage bocager en concertation avec les principaux usagers et la commission bocage en place. • Identifier et protéger de manière adaptée le patrimoine boisé et arboré de la commune (boisements et arbres remarquables). • Préserver les cours d'eau présents sur la commune et leurs abords, et notamment la vallée du Petit Don. • Identifier et protéger les mares publiques et privées.	Évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.	BD parcellaire-SIG Autorisation d'urbanisme Eventuellement futur MOS Pays de la Loire ou autre outil disponible lors de la future révision	Superficie (ha)	Commune/ Service instructeur Région	Au moment de la révision du PLU
	Objectif L. 101-2 CU : 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme						
18	Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire **Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace agricole et naturel**	Se référer à l'objectif L. 101-2 CU : « *1°b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain* »					
	Objectif L. 101-2 CU : 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						
19	Axe 3 : Un environnement rural de qualité à valoriser **Objectif 2 : Assurer la préservation du patrimoine et des paysages de la commune**	• Permettre le développement des installations de production d'énergie renouvelable en restant vigilant à leur bonne intégration paysagère.	Evolution du nombre d'entreprises et du domaine d'activité	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU
20	Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire **Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace agricole et naturel**	Cf ligne 2					

	Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
21	Axe 1 : Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire **Objectif 4 : Organiser un développement cohérent du bâti**	Cf ligne 2					
	Objectif L. 101-2 CU : 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales						
22	Axe 2 : Une attractivité à préserver **Objectif 1 : Maintenir et renforcer la dynamique économique**	• Pérenniser les commerces de proximité. • Favoriser l'implantation de nouveaux commerces.	Evolution du nombre d'entreprises et du domaine d'activité	INSEE	Nombre	INSEE	Au moment de la révision du PLU
23	Axe 2 : Une attractivité à préserver **Objectif 4 : Assurer la pérennité et la complémentarité de l'ensemble des équipements**	• Favoriser la pérennité des équipements actuellement en place, notamment l'école privée Notre-Dame du Sacré-Cœur. • Permettre l'installation et/ou la construction de nouveaux équipements, notamment des services de santé.	Satisfaction des habitants, les commerces et les activités économiques	-	-	Commune	Au moment de la révision du PLU



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay
environnement