



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHASNÉ SUR ILLET

1. RAPPORT DE PRESENTATION / TOME 1

APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION

DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 JUILLET 2017

SOMMAIRE

INTRODUCTION / 5

PRÉAMBULE / 6

LES PIÈCES DU PLU / 7

CONTEXTE / 9

BILAN DU POS EN VIGUEUR / 11

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE / 19

CONTEXTE URBAIN / 20

CONTEXTE PAYSAGER / 28

DIAGNOSTIC TERRITORIAL / 33

ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE / 34

HABITAT ET LOGEMENT / 38

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE / 47

MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS / 55

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES / 65

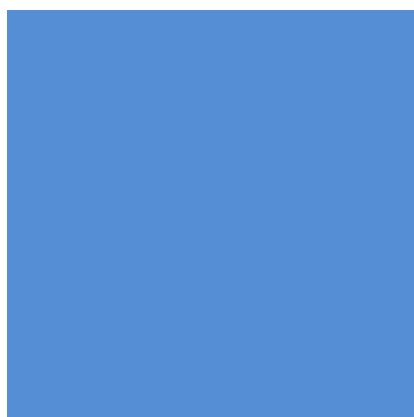
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT / 67

ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGES / 68

PATRIMOINE BÂTI ET CADRE DE VIE / 83

RISQUES ET NUISANCES / 87

GESTION DES RESSOURCES / 91



INTRODUCTION

PRÉAMBULE / 6

LES PIÈCES DU PLU / 7

CONTEXTE / 9

BILAN DU POS EN VIGUEUR / 11

PRÉAMBULE

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est l'instrument privilégié de planification territoriale des collectivités locales, par lequel elles peuvent maîtriser et orienter le développement urbain de la commune.

L'élaboration d'un PLU est l'occasion d'élaborer un projet de territoire à l'horizon 10 ou 15 ans. Ce projet doit répondre aux enjeux locaux, en termes d'habitat, d'emplois, d'équipements, de services, de commerces, de déplacements et de protection de l'environnement bâti et naturel.

Le PLU est un document accessible et opposable à tous, élaboré conformément aux dispositions des articles L.151-1 à L.151-3 du Code de l'urbanisme. Il détermine l'occupation et l'affectation des sols, et définit les règles pour quiconque veut construire, modifier, transformer, réhabiliter ou agrandir une construction.

Outil à vocation réglementaire, le PLU organise le cadre de vie des Chasnéens et exprime le projet de la commune pour les années à venir à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en compatibilité avec les documents de planification supra-communaux.

Le PLU doit être compatible avec les lois d'urbanisme et d'aménagement et permettre la mise en œuvre des principes généraux d'aménagement énoncés par le Code de l'urbanisme avec notamment comme exigences :

- Une utilisation économe de l'espace et la limitation de l'étalement urbain par le renouvellement urbain
- L'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels
- La mixité urbaine : mixité sociale, mixité des fonctions

Le 27 février 2015, le Conseil municipal a prescrit, par délibération, la révision du Plan d'occupation des sols.

Les objectifs définis dans cette délibération relative à la révision du POS sont les suivants :

- Mettre en œuvre le projet de la commune à savoir, assurer un développement mesuré et qualitatif de la commune pour favoriser la cohésion sociale de la population et garantir durablement son attractivité.
- Conforter la structuration du bourg et la connexion des quartiers alentours.
- Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le SCoT du Pays de Rennes et l'adapter au contexte réglementaire et législatif, notamment prendre en compte les lois Grenelle 2 et ALUR.

La réflexion préalable des élus sur le projet de développement de la commune a permis d'identifier les grands enjeux auxquels le futur PLU devra répondre. Chasné sur Illet doit rester « une commune à la campagne » qui se développe raisonnablement pour pouvoir maintenir et développer les services, tout en préservant son identité et la campagne alentour. Chasné sur Illet doit aussi être « une commune connectée à l'extérieur », notamment avec Liffré et Saint Aubin d'Aubigné pour que les services non présents sur la commune soient accessibles à la population.

LES PIÈCES DU PLU

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de PLU comprend :

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement comprenant la règle écrite et des documents graphiques
- Les annexes (périmètres divers)

Les pièces composant le PLU doivent être cohérentes au regard du PADD.

Le rapport de présentation

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il analyse également l'état initial de l'environnement et explique les choix retenus pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que la délimitation des zones. Il expose les motivations des dispositions du règlement.

Enfin, il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD représente le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune pour les dix à quinze années à venir.

Il définit pour l'ensemble du territoire de la commune des orientations générales en matière de développement économique, démographique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

Ces orientations apportent des réponses aux problèmes mis en évidence dans le diagnostic territorial et prennent en compte les besoins futurs.

Pierre angulaire du PLU, le PADD définit des objectifs et orientations qui sont déclinés dans toutes les autres pièces du PLU. Le PADD fait l'objet d'un débat en conseil municipal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent de façon synthétique, sous forme de fiches écrites et de schémas pour les principaux lieux de projet à venir, les enjeux urbains, les principales affectations et orientations de programme, les principes de composition urbaine ainsi que les équipements publics envisagés sur un secteur donné.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité.

Les orientations d'aménagement sont élaborées en cohérence avec le PADD d'une part (article L.151-6 du Code de l'urbanisme) et avec le règlement et ses documents graphiques d'autre part.

Le règlement

Il fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme. Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que les zones naturelles, agricoles et forestières à protéger. Il définit notamment, en fonction des zones et des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Dans certaines zones, il peut interdire les constructions nouvelles.

Il se compose d'une règle écrite et de documents graphiques. Le règlement écrit décline les différents types de zones et la réglementation qui s'y applique. Les documents graphiques précisent et délimitent des zones à l'intérieur desquelles un règlement spécifique s'applique ou qui relèvent de dispositions particulières. Ils délimitent ou identifient également des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières (emplacements réservés, espaces boisés classés, etc.).

Ces documents composant le règlement, s'imposent aux projets en termes de conformité, les règles qu'il énonce doivent être respectées strictement.

Les annexes, le plan des servitudes d'utilité publique

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier.

Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation, d'aide à la réalisation des projets et de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

Ces annexes se composent des périmètres institués indépendamment du PLU : périmètres de ZAC, droit de préemption urbain, périmètres de zones d'étude, etc.

Les servitudes d'utilité publique, communiquées par le préfet dans un but d'intérêt général, comportent notamment la liste des monuments historiques protégés, les servitudes de passage des canalisations de transport de gaz et d'électricité, les servitudes de protection des transmissions radioélectriques, etc.

CONTEXTE

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

Chasné sur Illet bénéficie d'une position géographique particulière. Elle est située au nord-est du Pays de Rennes et au centre du Bassin de Vie de Liffré. Localisée au carrefour de plusieurs villes (à 20 kilomètres de Rennes, à 5 kilomètres de Liffré et à 5 kilomètres de Saint Aubin d'Aubigné), la commune et ses habitants entretiennent des relations multiples avec les territoires voisins. En témoigne notamment les mobilités quotidiennes fortes liées au travail, mais également aux pratiques culturelles et de loisirs, aux achats, etc.

Il serait vain de croire que la commune est dépendante d'une ville particulière. Si la logique centre/périphérie reste d'actualité, elle donne lieu à des configurations nouvelles. Chasné sur Illet est de plus en plus marquée par la complexification des mobilités quotidiennes dans l'espace et le temps.

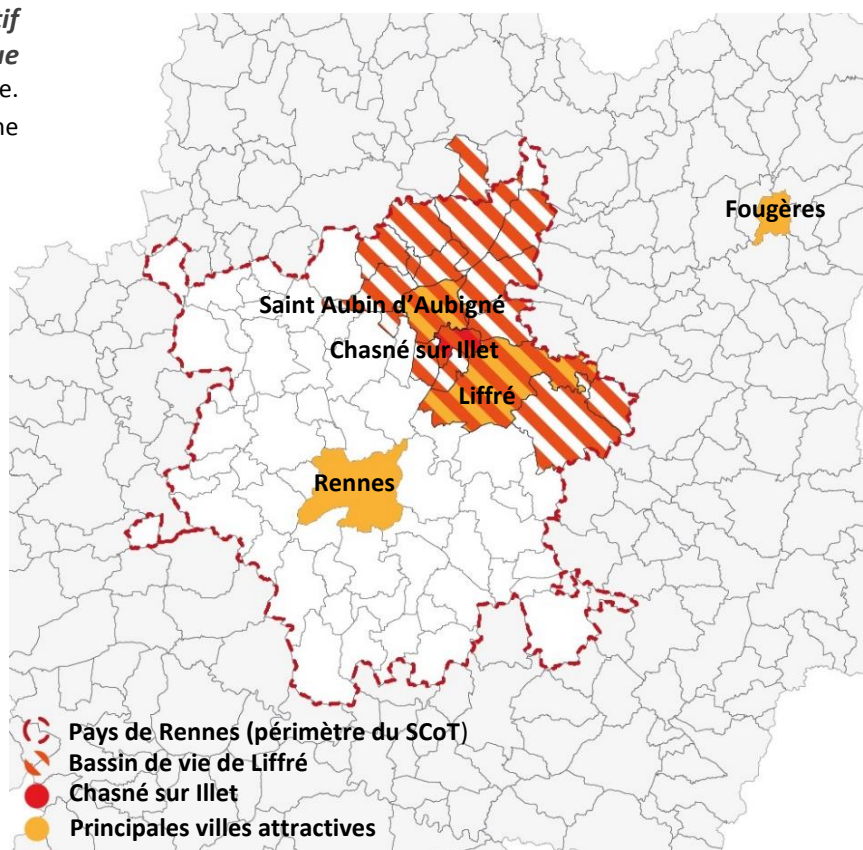
Chasné sur Illet est membre de la Communauté de communes du Pays de Liffré. Cet établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), créé en 2000, compte environ 16 000 habitants et regroupe 5 communes.

La commune adhère également au Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes. Ce dernier a été créé en 2007 par Rennes Métropole, le Pays d'Aubigné, le Pays de Chateaugiron, le Pays de Liffré et le Val d'Ille. Il a pour objet d'élaborer le Schéma de cohérence territoriale et d'en assurer l'animation dans la durée.

Le contexte administratif et géographique

Cartographie : Perspective.

Atelier d'urbanisme



ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR : SCOT, SDAGE, SAGE

Le Plan local d'urbanisme est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et doit être compatible avec les documents d'ordre supérieur.

La loi ENE du 12 juillet 2010 a hissé le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) au rang de document stratégique de référence intercommunale, en transformant ce schéma en un document pivot dont le caractère prescriptif à l'égard des documents locaux d'urbanisme est considérablement renforcé. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a récemment confirmé le rôle du SCoT comme « intégrateur » des politiques publiques en matière d'aménagement. Le Code de l'urbanisme dispose que le SCoT devient le principal document avec lequel le PLU doit être compatible. C'est au SCoT d'être compatible avec les documents d'urbanisme de rang supérieur. Il n'en demeure pas moins indispensable de s'assurer que le PLU respecte les orientations fixées par ces documents.

Le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes

La commune adhère au Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes. Le premier SCoT a été approuvé en 2007. Le contexte ayant fortement évolué (crise de la construction, évolution des modes de vie, poursuite de la périurbanisation lointaine...) et certains enjeux étant plus prégnants (notamment énergétiques et climatiques), le SCoT a été mis en révision en 2012.

Par délibération en date du 29 mai 2015, les élus du Comité syndical du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes ont approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé du Pays de Rennes.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne

Ce document cadre décrit la stratégie adoptée à l'échelle du bassin Loire Bretagne en vue de stopper la détérioration des eaux et de retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques.

Le SDAGE en vigueur pour la période 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2015.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine

À l'échelle du bassin de la Vilaine, le principal objectif est d'améliorer la qualité des milieux aquatiques. Les principaux enjeux de ce SAGE sont la qualité des eaux (problèmes de pollutions diffuses agricoles), la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable, l'hydrologie (étiages et inondations), et la restauration des poissons migrateurs (anguilles, aloses, lamproies, et salmonidés).

La révision du SAGE, approuvé en 2003, a été lancée en décembre 2009. Après enquête publique et délibération finale de la Commission Locale de l'Eau (CLE), le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

BILAN DU POS EN VIGEUR

Chasné sur Illet dispose d'un POS approuvé le 19 janvier 2001. Une modification du POS a été approuvée le 13 décembre 2012. Le POS en vigueur découpe le territoire de la commune en différentes zones :

▀ **Les zones urbaines, classées en « U »**

Les zones urbaines concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones comprennent les zones UC du centre ancien, UE des secteurs périphériques du bourg et UL pour les zones de sports et de loisirs.

Les zones urbaines regroupent un total de 37,97 hectares, soit 4,01 % du territoire.

▀ **Les zones naturelles, classées en « N »**

Les zones d'urbanisation future, classées en « NA »

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme. L'urbanisation ne pourra se faire qu'après la réalisation de voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement suffisants pour desservir les futures constructions. Le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation, les zones NA se décomposent en deux types : les zones 1NAE, dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme ; et les zones 2NA, dont l'aménagement est prévu pour le moyen/long terme.

Les zones 1NAE regroupent un total de 6,43 hectares et les zones 2NA ont une superficie de 6,93 hectares, soit 1,41 % du territoire.

Les zones d'habitat diffus, classées en « NB »

La zone NB est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fera pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres. Ce zonage concerne quatre secteurs :

- Le Champ Thébault (NBs)
- Le Chêne des Plaidis (NB)
- La Chesnaie aux Butteaux (NB)
- La Barbotais (NB)

Les secteurs NB sont inconstructibles. Seules les extensions mesurées des constructions existantes peuvent y être autorisées. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées en secteur NBs.

Les zones NB couvrent une superficie de 21,5 hectares, soit 2,27 % du territoire.

Les zones agricoles, classées en « NC »

La zone agricole comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole se développe prioritairement.

Le classement en « NC » interdit les constructions non liées aux exploitations agricoles. Les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 30 m² peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire.

La zone contient la plus grande partie du territoire de la commune, à savoir 492,77 hectares, soit 52,03 % du territoire.

Les zones naturelles, classées en « NDb »

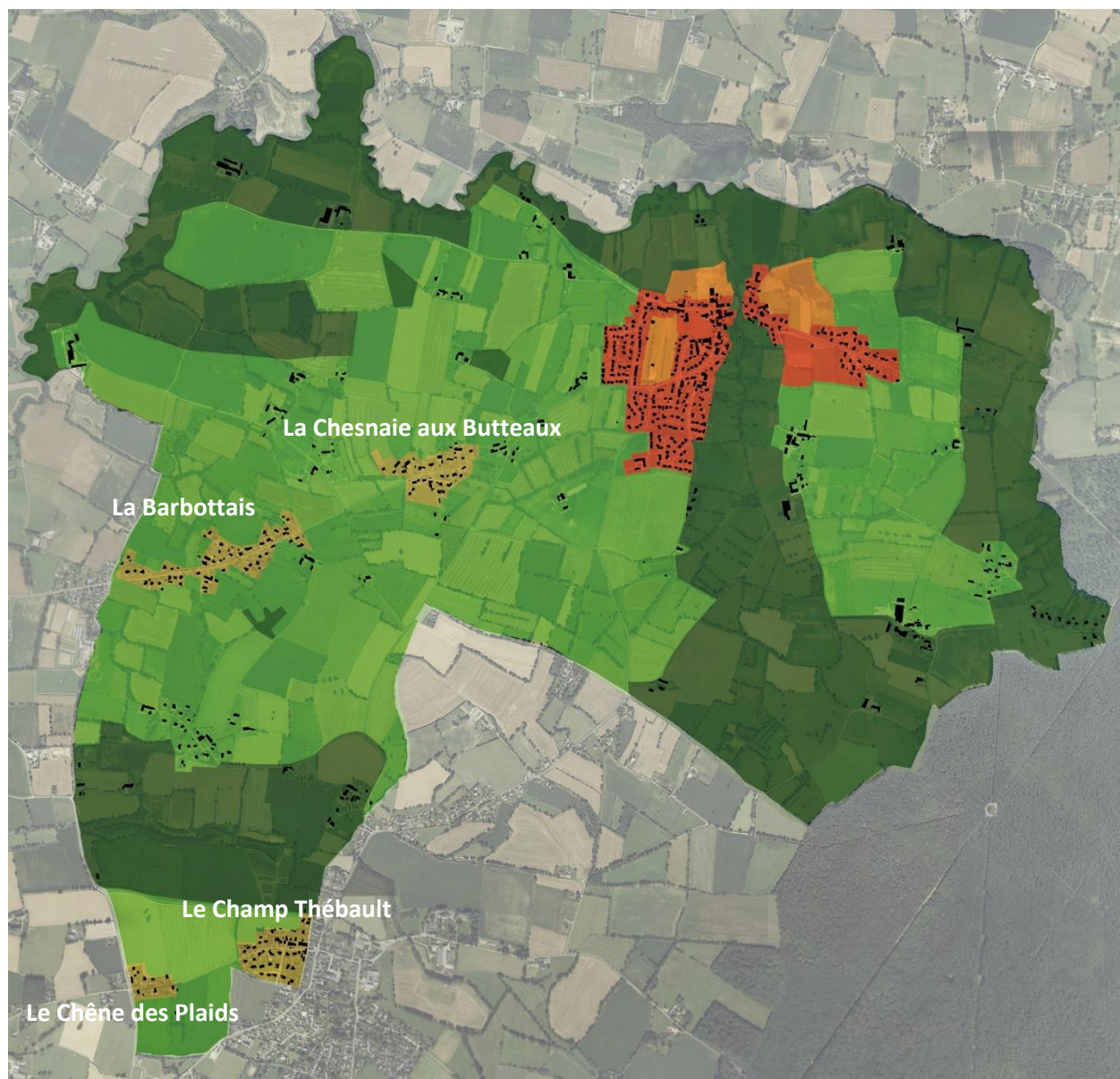
La zone NDb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Les constructions non liées aux exploitations agricoles y sont interdites. Un sous zonage NDba a été créé. Il protège strictement les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE) repérés par le SCoT du Pays de Rennes. Seule la construction d'abris d'animaux en structure bois y est permise.

Les zones d'espaces naturels regroupent un total de 381,4 hectares, soit 40,27 % du territoire.

- Zones urbaines
- Zones d'urbanisation future
- Zones d'habitat diffus
- Zones agricoles
- Zones naturelles

Le zonage du POS en vigueur (révision de décembre 2012)

La couche du bâti date de 2014



LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU POS DE 2001

Bien que certains objectifs du POS aient évolué lors de la modification de décembre 2012, il a semblé plus pertinent d'analyser les objectifs du POS révisé en 2001 afin d'évaluer la politique menée sur un temps long.

▀ Le cadre de vie

La commune de Chasné sur Illet bénéficie d'un cadre de vie rural composé essentiellement d'espaces naturels et de zones agricoles. **L'urbanisation de ces dernières années s'est essentiellement concentrée dans le bourg et sur ses espaces limitrophes. Cela a permis de limiter la banalisation des paysages.** Toutefois, la création des lotissements du bourg n'a pas toujours été accompagnée d'une réflexion sur la création de franges urbaines de qualité (frontières entre espace agricole et domaine du bourg), à l'image du lotissement de la Porte Pilet.

En matière d'espaces naturels, la particularité de la commune repose sur la présence de nombreuses vallées. La vallée de l'Illet au nord et à l'ouest, la vallée de la Choinette qui traverse le territoire du nord au sud, la vallée de la Burette à l'est et la vallée du Fresnay au sud. La préservation de ces espaces représente un atout sur les plans paysager et environnemental. Ces vallées sont protégées par un zonage approprié (NDb). La forêt de Rennes, située à la lisière sud-est du territoire est également un élément paysager qui marque fortement la commune.

Le POS fixait comme objectif la préservation de ce patrimoine. Cet objectif est globalement atteint.

Enfin, les objectifs fixés en matière de protection et de mise en valeur des espaces agricoles sont atteints. **La limitation du développement des hameaux, au sein desquels étaient uniquement autorisées les extensions modérées à plus de 100 mètres de sièges d'exploitation agricole, a notamment permis de limiter la consommation des terres agricoles et les potentiels conflits entre les enjeux agricoles et les enjeux urbains.**

▀ La démographie et les logements

Les objectifs démographiques et de production de logements formulés en 2001 correspondent à la dynamique observée lors de la période récente. Il était estimé que le niveau de population atteindrait le seuil des 1 400 habitants en 2010, soit une augmentation d'environ 260 habitants en 9 ans. Cela correspondait à une croissance moyenne annuelle de la population de 2,5%. Le recensement réalisé par l'Insee en 2012 évalue à 1 476 le nombre d'habitants. La croissance sur la période 2001 à 2010 a été de 2,05 %. À titre de comparaison, la croissance moyenne est d'environ 2,35 % depuis les années 80.

Le POS fixait comme objectif la construction de 8 à 10 logements par an. Cet objectif a également été atteint. Sur la période 1999-2012, 130 logements ont été construits, soit une moyenne d'environ 10 logements par an.

Au-delà des zones de renouvellement urbain et des possibilités de densification du tissu urbain existant, le POS de 2001 prévoyait 16,8 hectares de zones à urbaniser à vocation d'habitat (1NAE et 2NA). Avec une densité moyenne de 11 à 12 logements par hectare, le POS était calibré pour la construction de 185 à 200 nouveaux logements. Sur ces 16,8 hectares, environ 5 hectares ont été construits depuis 2001. Si l'on estime que la densité moyenne à atteindre est d'environ 20 logements

par hectare (objectif de densité minimale fixée par le SCoT du Pays de Rennes pour la commune), les surfaces du POS restantes permettraient la construction d'environ 240 logements nouveaux. **Dans l'hypothèse d'une poursuite de la tendance observée sur la période 1999 / 2012, les zones destinées à l'urbanisation dans le POS de 2001 permettraient d'accueillir les constructions nouvelles sur une période de 24 ans.**

► La mixité sociale et intergénérationnelle

La volonté d'offrir une diversité dans les formes et les statuts des logements, dans le but de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ne s'est pas traduite dans les faits. Aucun logement locatif social n'a été construit sur la période du Programme Local de l'Habitat (2008-2013).

Cependant, bien que la construction soit toujours tournée vers le logement individuel en accession, un rééquilibrage en faveur des ménages modestes est observé dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Champ des Buttes, dont les travaux ont démarré au début de l'année 2013. Le programme prévoit la construction d'environ 33 logements collectifs et/ou semi-collectifs locatifs sociaux, soit 23% du total des logements de l'opération.

► Les infrastructures et les mobilités

Dans une logique globale de déplacements, l'enjeu principal résidait dans l'amélioration du maillage routier. Le POS de 2001 ne prévoyait pas de création de nouvelles voies pour le trafic routier. Il identifiait plusieurs voies nécessitant d'être requalifiées afin de leur donner un caractère plus urbain et de sécuriser les flux piétons et automobiles. Il s'agit notamment des entrées est et ouest de la RD 106 ainsi que du carrefour situé près de l'église. Des aménagements ont été réalisés sur l'entrée est (zone 30, espaces piétons sécurisés, ralentisseurs, etc.), mais le secteur près du stade de football semble toujours poser problème. Des aménagements légers ont également été réalisés sur l'entrée ouest, mais le carrefour n'a fait l'objet d'aucun travaux.

► Les activités économiques

Le POS affichait la volonté de favoriser le développement des commerces et services au sein du bâti existant ou des futures opérations d'aménagement.

Consciente que la présence d'un réseau de commerces de proximité est un atout fragile à préserver, la municipalité engage des actions afin de maintenir le niveau d'activité existant. **La ZAC du Champ des Buttes prévoit notamment la création d'une cellule commerciale dans le centre.**

Aucune zone spécifique aux activités n'était prévue dans le POS. Une gestion des éventuels besoins a été favorisée à l'échelle intercommunale.

La qualité des sites naturels et patrimoniaux, notamment autour des vallées de l'Illet et de la Choinette, constitue également un levier en matière de développement économique. **L'accessibilité et la mise en valeur des secteurs touristiques de la commune est un enjeu qu'il semble nécessaire de réaffirmer.** À noter qu'une action de valorisation du four à pain situé sur le secteur de la ZAC est en cours de réalisation.

LA CONSOMMATION DES ESPACES

Depuis la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle) et encore davantage depuis le vote de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR), la lutte contre l'artificialisation des sols est un objectif majeur du Code de l'urbanisme. À ce titre, le PLU doit proposer une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan. Cette analyse est un outil de connaissance et de contrôle du territoire qui doit aboutir à la fixation d'objectifs chiffrés de limitation ou de modération de la consommation de ces espaces.

L'analyse proposée est basée sur le croisement entre :

- ❖ Une comparaison des photographies aériennes des années 2008 et 2014, afin de déterminer précisément la consommation du foncier par l'habitat, le développement économique et la création d'équipements.
- ❖ Les données issues de la carte d'occupation des sols Corine Land and Cover. La nomenclature Corine Land and Cover, qui identifie 13 milieux, a été simplifiée en 4 types d'espaces (espaces artificialisés, espaces agricoles, espaces naturels, espaces forestiers).

Une consommation modérée des espaces

Sur la période 2008 à 2014, 4,9 hectares ont été consommés (0,052 % de la superficie communale), soit une moyenne de 0,8 hectare par an. La consommation des espaces est très largement liée à la construction de nouveaux logements (96%).

L'urbanisation a principalement été réalisée en densification de l'enveloppe urbaine à hauteur de 75 % de la consommation des espaces, soit 3,7 hectares. Seulement 1,2 hectare d'espaces agricoles a été consommé.

À préciser que l'ensemble du périmètre de la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes a été pris en compte dans l'espace consommé car il a été viabilisé. Néanmoins, l'urbanisation de cet espace va s'opérer sur plusieurs années suivant l'approbation du PLU. Par ailleurs, il a été considéré que cette surface a été consommée sur un espace artificialisé alors que les vues aériennes de 2008 laissent percevoir des champs agricoles sur la zone.

Un étalement urbain très limité

0,76 hectare a été consommé en extension urbaine pour la construction de 10 logements. La densité moyenne du lotissement réalisé en 2011 à l'est de la rue du Gué est d'environ 13 logements à l'hectare.

La tâche urbaine a augmenté de 13,5% entre 2008 et 2014, dont 10% à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ce qui témoigne d'un très faible étalement urbain.

L'artificialisation des sols s'est répartie de la manière suivante :

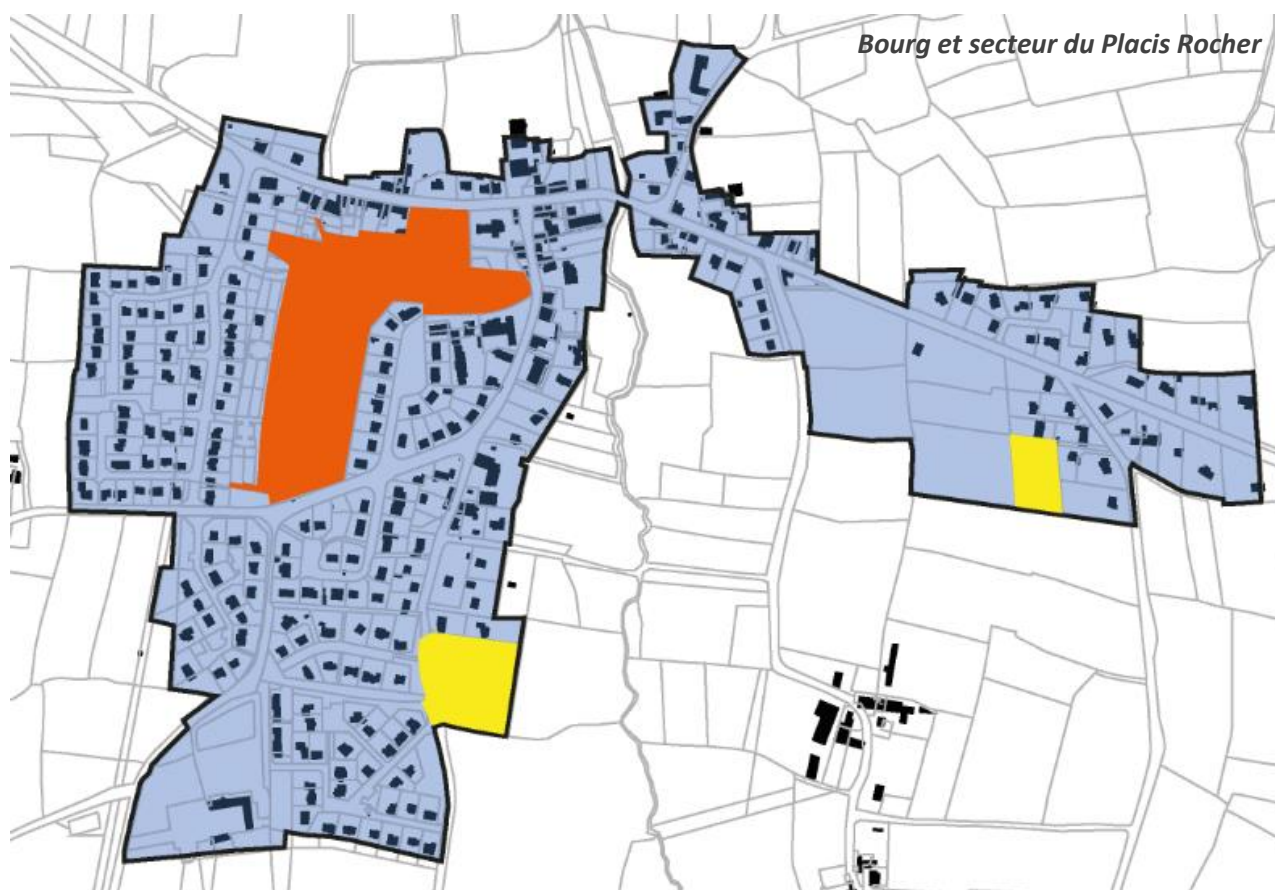
- ❖ 24 % au sein des zones U.
- ❖ 76 % au sein des zones 1NAE.

▼ **Bilan de la consommation des espaces (Pays de Liffré)**

Période analysée : 2008/2014	Consommation par l'habitat	Consommation par l'activité économique	Consommation par la création d'équipements	Consommation tendancielle sur :	
				10 ans	15 ans
Espaces artificialisés	3,54 ha	0 ha	0,16 ha	5,3 ha	7,9 ha
Espaces agricoles	1,2 ha	0 ha	0 ha	1,7 ha	2,6 ha
Espaces naturels	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Espaces forestiers	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
TOTAL	4,74	0 ha	0,16 ha	7 ha	10,5 ha
	4,9 ha				

▼ **Analyse spatiale de la consommation des espaces entre 2008 et 2014**

Source : Pays de Liffré



- Tâche urbaine de 2008 / 36,1 ha
- Tâche urbaine de 2014 / 41 ha
- Espaces consommés / 4,9 ha
- Consommation d'espaces agricoles / 1,2 ha
- Consommation d'espaces « artificialisés » / 3,7 ha



PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

CONTEXTE URBAIN / 20

CONTEXTE PAYSAGER / 28

L'origine gauloise du nom de la commune témoigne également d'une occupation ancienne du territoire. La paroisse de Chasné sur Illet est fondée au 11^{ème} siècle et fait ensuite l'objet d'une donation à l'Abbaye de Saint-Florent de Saumur. A partir de 1330, l'église de Chasné sur Illet rentre sous le giron de l'Abbaye de Saint-Sulpice-la-Forêt. Sous l'Ancien Régime, les paroissiens se rendent à l'Abbaye de Saint-Sulpice pour les processions.

Le développement de Chasné sur Illet s'est opéré, au fil des siècles, sous la forme d'une urbanisation diffuse. **Le bâti ancien (manoirs, fermes, etc.) est principalement implanté le long des routes et chemins secondaires. La présence du bourg de Chasné sur Illet sur le flanc ouest de la vallée de la Choinette peut s'expliquer par la proximité de l'eau et le souhait de se protéger des vents.** Les cadastres datant du 19^{ème} siècle présentent une multitude de hameaux et d'écarts, de petites tailles. Cette dispersion est le fruit d'une nécessaire optimisation de l'utilisation des terres agricoles de qualité. De ce fait, **les hameaux sont essentiellement localisés sur le plateau agricole.**

Source : géoportail.fr



LA REPARTITION ACTUELLE DU BATI

L'urbanisation du bourg

La comparaison entre les cadastres du 19^{ème} siècle et le cadastre actuel révèle un développement urbain important du bourg.

Sous l'influence d'une politique volontariste, le bourg s'est peu à peu étoffé ces dernières décennies.

Les dernières périodes de forte activité en constructions correspondent à l'aménagement de plusieurs lotissements (le Vallon, le Clos Lorin ou plus récemment la Porte Pilet), qui ont étendu le périmètre du bourg. Cette urbanisation s'est réalisée sous forme de maisons individuelles disposées en milieu de parcelle.

Cette extension s'est essentiellement réalisée vers l'ouest et le sud. Le centre historique s'est ainsi retrouvé géographiquement décentré et éloigné des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation. Ce phénomène est notamment lié à la présence de zones régulièrement inondées par la Choinette à l'est du bourg, ainsi qu'aux opportunités foncières. Ce processus d'urbanisation a laissé des terrains disponibles et enclavés dans la zone urbanisée qui font aujourd'hui l'objet d'une zone d'aménagement concertée.

Peu à peu, des hameaux et de l'habitat dispersé se retrouvent à proximité immédiate du bourg, et tendent à l'intégrer à l'image du hameau du Val dont certains bâtis en terre ou en pierre sont encore visibles.

Le bourg s'organise autour d'une centralité, symbolisée par l'église paroissiale et la rue de l'école. Il est caractérisé par une polarisation des fonctions culturelles et administratives. Il regroupe également la majorité des commerces et des services. Sa structure urbaine est relativement concentrée. **La majorité de l'habitat est située à moins de 500 mètres de la place de l'Église.** Le noyau central se compose d'un bâti moyennement dense aligné en limite de voirie.

L'urbanisation « hors bourg »

En dehors du bourg, le territoire de la commune est essentiellement occupé par des corps de ferme relativement bien préservés, constituant un patrimoine architectural de qualité. Ces bâtiments, auxquels s'ajoutent des hangars nécessaires à l'activité agricole, sont groupés autour de cours, formant de petites entités autonomes, séparées les unes des autres dans le paysage général. On trouve notamment les fermes de la Cormerais, les Pouteaux et le Bouessay.

Les autres hameaux importants implantés le long de la voirie sont le Haut Noyer et la Mettrie.

Une urbanisation diffuse et linéaire s'est développée le long de la RD25 en direction de Mouazé et le long de la RD106 en direction de Liffré. Elle se superpose **aux corps de ferme et aux hameaux historiques**.

Ce processus concerne particulièrement les lieux-dits du Placis Rocher, de la Chesnaie aux Butteaux et de la Barbotais. Leur caractère rural (talus et fossés en bord de voie, maillage bocager...) s'est estompé au profit d'un paysage urbain diffus. L'hétérogénéité des constructions les plus récentes tranche avec le patrimoine environnant. L'urbanisation de ces secteurs s'est opérée de manière linéaire, le long des axes routiers, sans création de liens à l'intérieur et entre ces lieux-dits.

Ces zones urbanisées créent un linéaire quasi continu le long de la RD 25 jusqu'au hameau Mouazéen Les Bignons. Cependant, elles restent peu perceptibles dans le grand paysage grâce à la présence de bosquets et du bocage.

Par ailleurs, le hameau des Champs Thébault se distingue par son appartenance à l'agglomération de Saint-Sulpice-la-Forêt.

- Plan local d'urbanisme – Rapport de présentation – Tome 1

LA TYPOLOGIE DES TISSUS URBAINS

Architecture et formes urbaines du bourg

La morphologie urbaine du bourg est à l'image du modèle de développement de la majorité des communes périurbaines bretonnes.

Chasné sur Illet s'est construite progressivement, avec une accélération au court du XX^{ème} siècle qui a entraîné une diversification des formes urbaines et architecturales. Cette variété architecturale observée sur le terrain garde une cohérence d'ensemble grâce à des gabarits de bâtiments et des formes urbaines relativement homogènes.

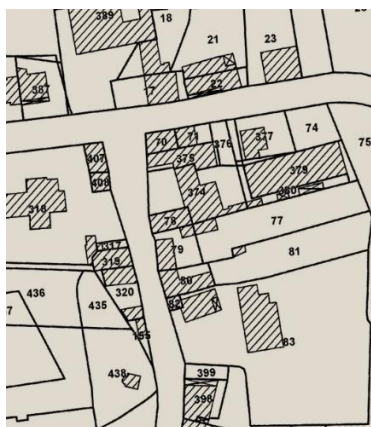
■ Le tissu traditionnel :

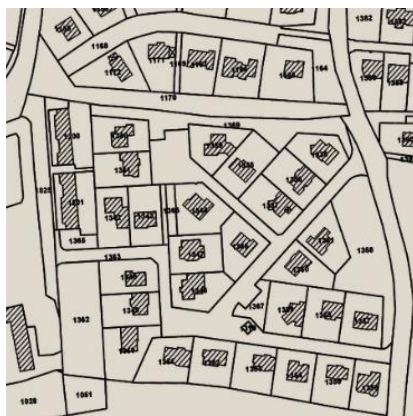
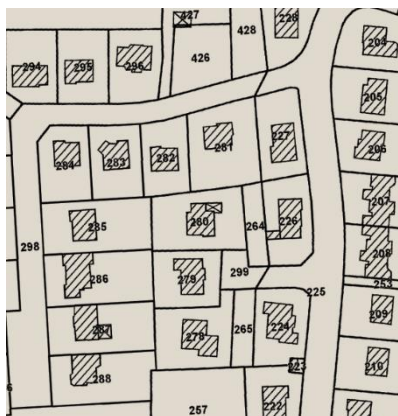
De taille relativement réduite, le centre-bourg se structure le long de la rue de l'école qui concentre des fonctions diversifiées (habitat, équipements publics, commerces de proximité) qui affirment, encore aujourd'hui, la centralité du lieu.

Il se caractérise par des bâtis alignés sur la voirie, des rues étroites et des trottoirs peu larges.

Le bâti est constitué de quelques maisons de ville de hauteur modeste (R+1+combles). Elles se caractérisent par le nombre important d'ouvertures et leur composition souvent symétrique. Elles sont principalement couvertes par un toit à deux pans d'ardoises. Constitutif d'une part importante de l'identité du centre bourg, ce type de bâti est associé au secteur de l'église.

Avec le développement du bourg, quelques hameaux se sont faits rattraper par l'urbanisation, et font aujourd'hui partie intégrante des espaces agglomérés. Il s'agit principalement du hameau du Val et de La Porte Pilet. Ce dernier, aux qualités architecturales très bien conservées (bâtiments en pisé), accueille aujourd'hui la mairie.





Les lotissements :

À partir des années 1980, l'urbanisation de la commune se réalise principalement par la création de quartiers pavillonnaires, à l'image de celui du Vallon. Les maisons individuelles prédominent au sein de ces quartiers.

Les lotissements présentent des formes urbaines différentes selon leur époque de conception.

Celui du Vallon a été aménagé à l'ouest du bourg sans continuité avec l'urbanisation existante. L'espace public se compose essentiellement de voies dédiées à l'automobile, de trottoirs, de stationnements et de quelques plantations et candélabres. Le lotissement du Clos Lorin s'organise le long d'une voie qui serpente à travers l'habitat. Les espaces publics sont traités mais les voies sont conçues sous la forme d'impasses. Le lotissement plus récent de la Porte du Pilet présente globalement les mêmes caractéristiques. Il comprend des logements groupés situés le long de la rue de la résidence de la mairie.

Cette forme d'urbanisation tient compte des spécificités du lieu dans son plan d'ensemble, notamment par le maintien des haies bocagères avoisinantes. En revanche, elle crée des quartiers un peu à part en ne créant que des voies de desserte sans véritable rue.

Ces lotissements se singularisent par leur caractère très résidentiel, notamment en matière de voirie (absence de rues et de places), d'implantation du bâti et d'homogénéisation architecturale. Implantés en périphérie du bourg, ces lotissements modifient fortement le paysage des entrées de ville. Bien que partiellement perceptibles grâce à la trame bocagère encore bien présente autour du bourg de Chasné sur Illet, ces lotissements tendent à réduire son caractère rural.

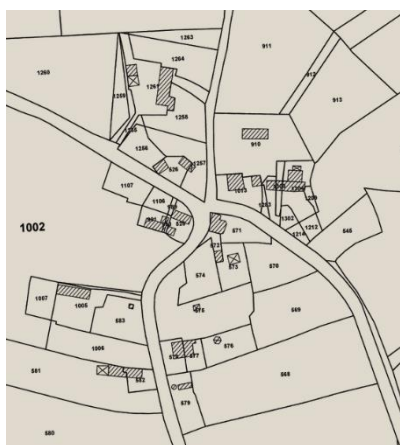
Architecture et formes urbaines « hors bourg »

La commune s'est développée au fil du temps hors du bourg, préservant de sa longue histoire des supports de mémoire et des modèles architecturaux reflets d'une culture rurale à caractère agricole.

Plusieurs hameaux présentent des bâtiments anciens de grand intérêt architectural. Il s'agit essentiellement de bâtiments en pisé : la Roualle, le Haut Janson, les Planches, le Placis Moulin.

Cette architecture reprend les caractéristiques de l'architecture agricole traditionnelle, qu'il s'agisse de son organisation, des techniques de constructions utilisées (le pisé), de son orientation par rapport aux points cardinaux ou aux vents dominants, du jeu des ouvertures, du principe d'accumulations successives de fonctions (bâtiment principal, cour, puits, étables, etc.), du jeu entre les volumes principaux et annexes. Les volumes les plus fréquemment rencontrés présentent une hauteur limitée à R+1+Combles et possèdent des plans rectangulaires allongés.

Des hangars plus récents ont été bâtis afin de répondre aux évolutions de l'activité agricole. Sur les secteurs d'urbanisation linéaire et diffuse, c'est l'habitat de type pavillonnaire qui s'est exclusivement développé. Cela entraîne une réduction du caractère rural dans ces lieux-dits.



UN CADRE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITÉ

Chasné sur Illet dispose d'un environnement de qualité. Entre paysage agricole et paysage rural, le territoire est caractérisé par un relief légèrement vallonné. Le plateau agricole descend doucement vers les vallées de l'Illet et de la Choinette. Ces dernières dominent le paysage. Le bocage, les coteaux nord de la vallée de l'Illet et la forêt de Rennes constituent les autres éléments forts du paysage.

La répartition du bocage sur l'ensemble du territoire communal, associé au relief légèrement vallonné, donne l'image d'une forte présence végétale dans le paysage rural.

Les milieux naturels (bosquets, prairies humides, etc.) sont principalement présents le long de l'Illet, de la Choinette, de la Burette et du Fresnay. Ces petites vallées qui entaillent la commune constituent les principales coulées vertes dans le paysage.

La faible présence de bois sur le territoire est compensée par un bocage dense, notamment sur la partie haute du plateau agricole et le long de la vallée de la Choinette. La présence de la forêt de Rennes en limite communale renforce également l'impression d'un territoire boisé.

Ces ensembles paysagers, supports d'une biodiversité riche, participent à la qualité de vie de Chasné sur Illet. La présence d'arbres et de haies bocagères remarquables ainsi que de zones humides traduit l'existence d'enjeux environnementaux.

► *Le paysage de bocage de Chasné sur Illet*



LES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

La commune se divise en plusieurs composantes paysagères :

▀ Les secteurs urbanisés

L'urbanisation traditionnelle, constituée principalement de fermes et d'écarts, s'intègre bien dans le paysage.

La visibilité du bourg (noyau ancien et extensions récentes) depuis le secteur rural est atténuée par la présence de bosquets et de haies qui créent un maillage protecteur pour le bâti. Cependant, l'urbanisation linéaire le long des axes routiers (RD 25, RD 528 et RD 106) a modifié le paysage rural de ces secteurs.

▀ Les massifs forestiers

La forêt de Rennes, qui forme la limite communale au sud-est, constitue un cadre végétal fort. Sa situation sur une ligne de crête renforce son impact paysager.

Les boisements situés sur les coteaux nord de la vallée de l'Illet (hors limites communales), constituent également un cadre végétal en raison de leur position topographique.

Malgré le sentiment d'une commune boisée, celle-ci ne compte pas de bois important sur son territoire. A noter toutefois, quelques peupleraies de faibles tailles répartis dans le fond de la vallée de l'Illet qui participe à son image singulière.

▀ Le bocage

Le bocage est réparti sur l'ensemble du territoire mais la densité de la maille bocagère varie selon les secteurs.

Il est encore dense sur une large zone du plateau ouest de la commune, entre les hameaux de la Boudelais au nord, la Porte Pilet à l'est, les Bargaignes au sud-est et la Chêne Chaugon au sud.

Dans une moindre importance, de petites zones de bocage dense subsistent autour des hameaux du Bas Janson, des Pouteaux, de La Mettrie et de la Barbottais.

Des zones de bocage très éclairci apparaissent sur le coteau sud de la vallée du Fresnay, sur le coteau sud de la vallée de l'Illet entre les hameaux des Ecobues et du Bas Montmeyer. Ces zones sont cependant peu étendues.

▀ Les rivières et ruisseaux

Le réseau hydrographique est un élément structurant qui marque fortement le territoire. Toutefois, hormis l'Illet et la Choinette, les rivières et ruisseaux sont globalement peu accessibles et peu visibles.

Le réseau hydrographique, particulièrement dense, comprend principalement :

- ❖ l'Illet
- ❖ la Choinette
- ❖ le ruisseau du Fresnay
- ❖ le ruisseau de la Burette

- ❖ l'étang du Gué
- ❖ l'étang du Champ Hamon

▀ **Les vallées**

Les vallées se sont formées avec le réseau hydrographique et la composition des sols. Elles caractérisent fortement le territoire. Les principales vallées sont :

- ❖ la vallée de l'Illet et de la Burette : il présente un relief vallonné fortement appuyé au nord par des coteaux abrupts, et s'ouvre en pente douce au sud. Elle se caractérise par une végétation spécifique de prairies humides et de peupleraies.
- ❖ la vallée de la Choinette forme un doux vallonnement au fond duquel serpente un ruisseau. Elle relie la forêt de Rennes à la vallée de l'Illet.
- ❖ la vallée du ruisseau du Fresnay associe à la fois un relief vallonné, un coteau nord bocager et par contraste un coteau sud très ouvert.

▀ **Les autres composantes**

Les sites répertoriés dans le SCoT comme Milieu Naturel d'Intérêt Écologique (MNIE) participent également au caractère « champêtre » de Chasné sur Illet :

- ❖ les prairies humides de la Mettrie près du carrefour des Changes : ce site est niché au creux d'un talweg et bordé par la forêt de Rennes
- ❖ les prairies humides de la Motte aux Chouans jouxtant la forêt de Rennes
- ❖ l'étang situé au sud du hameau de la Barbotais
- ❖ le verger du Bas Montmeyer
- ❖ la Mare du Haut Montmeyer
- ❖ les Prairies de Launay Blanchet en limite de Saint Aubin d'Aubigné

Certains micro-sites et éléments de qualité ponctuent également le territoire communal :

- ❖ le micro-site du hameau du Placis Moulin : il est constitué de bâtiments en pisé, d'un beau verger et d'un groupe de grands chênes
- ❖ le chemin creux près du hameau Les Pouteaux
- ❖ le verger à côté du hameau Les Petits Champs

LES VUES SUR LE GRAND PAYSAGE

La trame bocagère relativement dense sur les lignes de crête limite fortement les vues depuis les points hauts de la commune.

C'est depuis les flancs des coteaux que se dégagent les plus beaux points de vue sur le grand paysage.

1 / La voie communale n° 10 offre un large et beau panorama sur la vallée de l'Illet et ses coteaux boisés. On aperçoit également l'ouest de la vallée depuis le point haut de la route après le hameau de la Roualle, ainsi que le clocher de l'église de Saint Aubin d'Aubigné.

2 / Le paysage rural de la vallée de la Choinette se découvrent le long de la RD 97 entre les hameaux du Gué et de la Porte Pilet, et de façon plus furtive entre la Porte Pilet et l'agglomération.

3 / Depuis la RD 106, au niveau du hameau du Placis Rocher, un panorama remarquable s'ouvre sur la vallée de la Burette et la forêt de Rennes.

4 / Depuis le hameau de Bouessay, on découvre un large panorama sur la vallée de la Choinette et le paysage rural de la commune. Au nord, des vues se dégagent sur les toits de l'agglomération, le clocher et le château d'eau. Elles se prolongent jusqu'aux massifs boisés des coteaux nord de l'Illet.

5 / Les coteaux sud de la vallée du ruisseau du Fresnay, très dégagés, offrent une vue générale sur la vallée depuis la voie communale au nord du Champ Thébault.

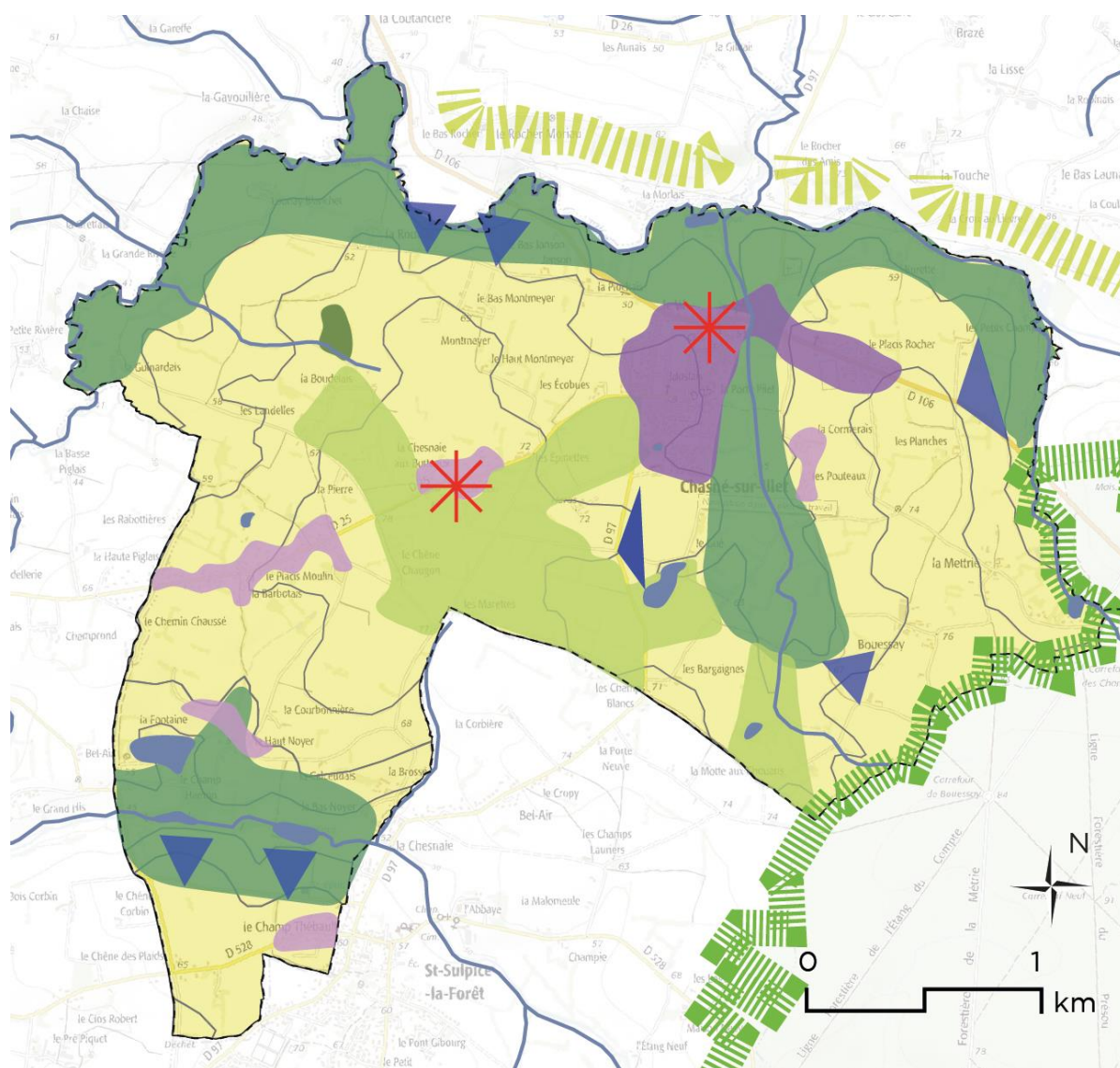
En limite de commune, au hameau de la Barbotais, on découvre le bourg de Mouazé, son clocher et les coteaux ouest de la vallée de l'Illet.



▀ *Vues ouvertes sur le paysage*



Les principales composantes paysagères de la commune



● Le bourg : noyau ancien et extension récente

● Urbanisation diffuse

● Espace agricole ouvert

● Vallées

● Secteur de bocage dense

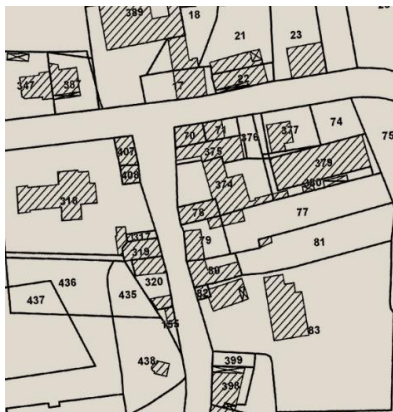
● Bois

● Coteaux de la Vallée de l'Illet et de la Burette

● Forêt de Rennes

● Vue remarquable

● Repère visuel



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE / 34

HABITAT ET LOGEMENT / 38

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE / 47

MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS / 55

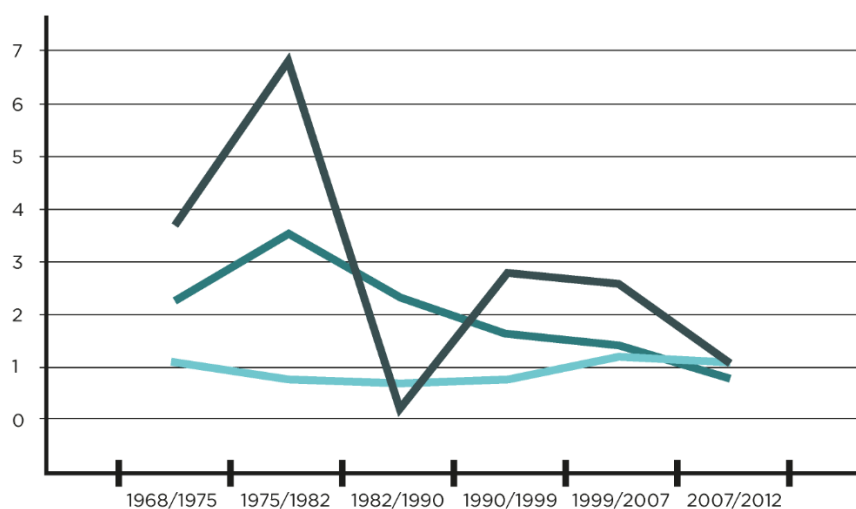
ÉQUIPEMENTS ET SERVICES / 65

1. ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

L'ESSENTIEL

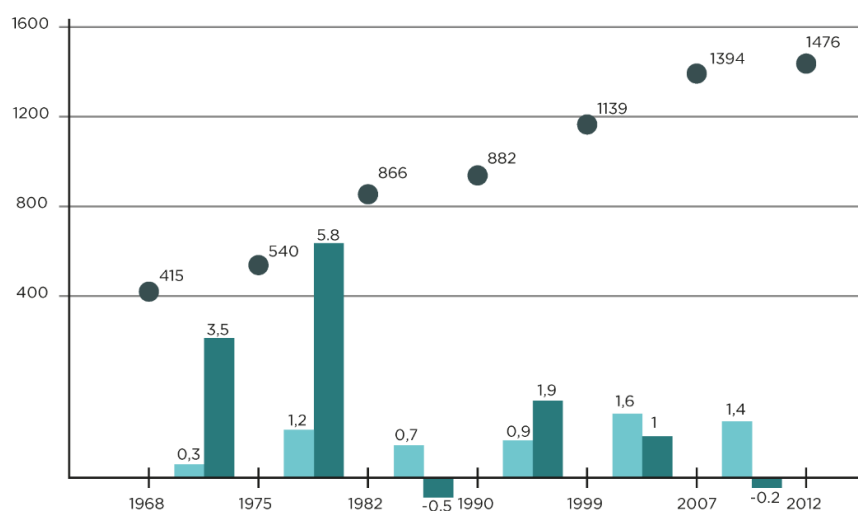
- ❖ Une population en hausse constante depuis les années 70
- ❖ Une structure démographique jeune et active mais légèrement vieillissante
- ❖ Une réduction de la taille moyenne des ménages
- ❖ Une augmentation significative du nombre de ménages
- ❖ Des ressources par ménage dans la moyenne intercommunale, mais plus élevées que le niveau départemental

DÉMOGRAPHIE ET POPULATION



■ Chasné sur Illet
■ Ille et Vilaine
■ Pays de Liffré

Graphique 1. Variation annuelle moyenne de la population (en %)
Source : Insee (données 2012)



■ Solde naturel (en %)
■ Solde migratoire (en %)

Graphique 2. Évolution démographique
Source : Insee (données 2012)

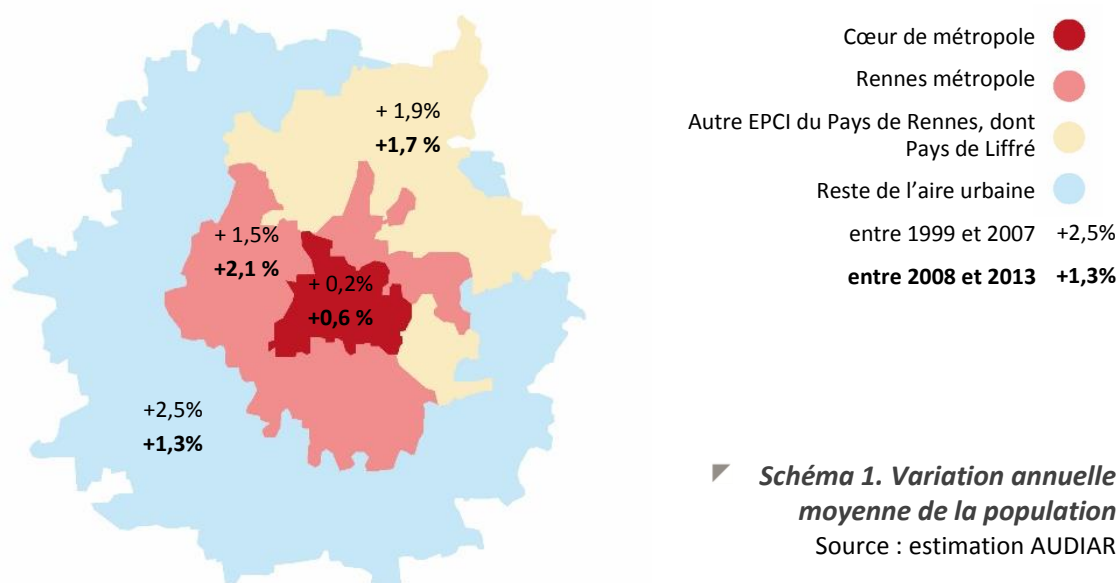
■ Une population en hausse constante

La variation annuelle moyenne de la population (graphique n°1) est positive depuis 1968. La commune bénéficie du dynamisme de l'aire urbaine de Rennes, qui est placée au 2^{ème} rang des aires urbaines les plus dynamiques en termes de croissance démographique depuis 1975.

Cette dynamique s'est accompagnée d'une importante périurbanisation résidentielle, dont a largement profité le Pays de Liffré. Au sein de l'aire urbaine, la croissance démographique ne se répartit pas de manière homogène (schéma n°1). Si elle a, jusqu'à la fin des années 2000, largement bénéficié aux communes des secondes et troisièmes couronnes de l'aire urbaine, la tendance actuelle profite davantage à la périphérie proche de Rennes. L'augmentation des coûts du transport, les phénomènes de ralentissement automobile à proximité des pôles d'emploi et la baisse des prix du logement dans les centres urbains peuvent expliquer en partie ce phénomène. Malgré une légère décélération de son dynamisme démographique depuis 2007, Chasné sur Illet, à l'instar du Pays de Liffré, reste attractive (graphique n°1).

Depuis les années 2000, l'évolution démographique de Chasné sur Illet est portée par un solde naturel positif (graphique n°2). Le solde naturel est aujourd'hui nettement supérieur au solde migratoire qui est devenu négatif depuis 2007. Toutefois, si la part du solde migratoire dans la dynamique communale s'est réduite depuis les années 2000, le projet du Champ des Buttes pourrait initier un nouveau cycle démographique lié à un solde migratoire en hausse. Cette réalité permettra certainement de maintenir un développement endogène dans les années à venir.

À l'échelle départementale, 70 % des arrivants s'installent dans l'aire urbaine de Rennes, attirés par les emplois et le pôle universitaire. Sur la commune, le dynamisme économique de l'aire urbaine semble le moteur principal de l'attractivité. En effet, la commune a accueilli 63 nouveaux actifs entre 2007 et 2012.

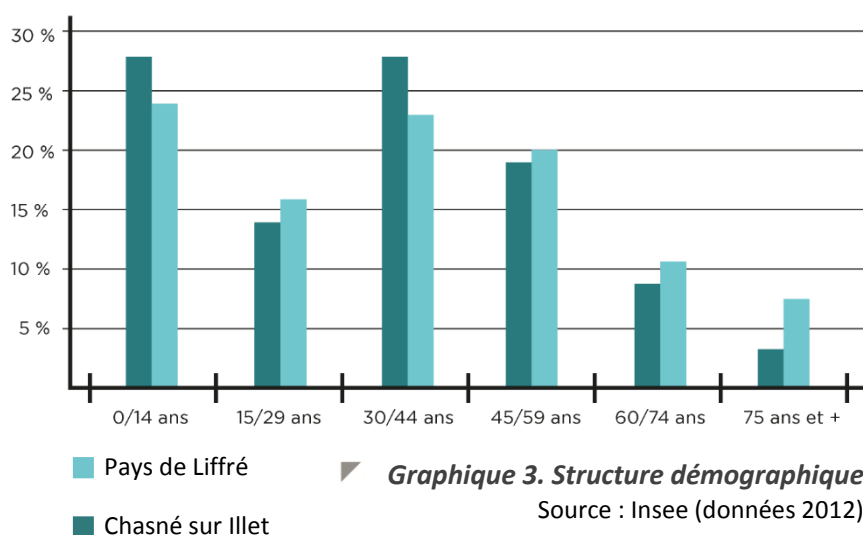


■ Une structure démographique jeune et active

La structure démographique est caractérisée par une surreprésentation des moins de 45 ans (graphique n°3) par rapport à la moyenne régionale, départementale et intercommunale. L'importance des familles transparaît fortement dans la structure démographique : la part des enfants de moins de 14 ans (28 % de la population) et des personnes de la classe d'âge 30-44 ans (également 28 % de la population) y est particulièrement importante.

A préciser toutefois qu'un léger vieillissement de la population s'est opéré entre 2007 et 2012. Sur cette période, les catégories qui ont gagné le plus de population sont les tranches d'âges des 45-59 ans (plus 37 personnes) et 60-74 ans (plus 24 personnes). Ce vieillissement de la population est dû à la combinaison de la stabilisation des moins de 45 ans (plus 11 habitants entre 2007 et 2012) et de l'arrivée d'une population âgée (supérieure à 60 ans) attirée par la qualité du cadre de vie de la commune.

Malgré ce phénomène de vieillissement de la population, la part des plus de 75 ans est très faible sur la commune. Cela s'explique notamment par l'absence de services et de commerces de proximité.



Des ménages plus nombreux et plus petits

Le nombre moyen de personnes par ménage n'a cessé de se réduire depuis les années 80 (graphique n°4). A noter toutefois que le nombre de personnes par ménage reste supérieur à celui observé sur l'ensemble de la Communauté de communes, soit 2,9 contre 2,6.

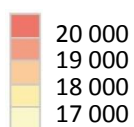
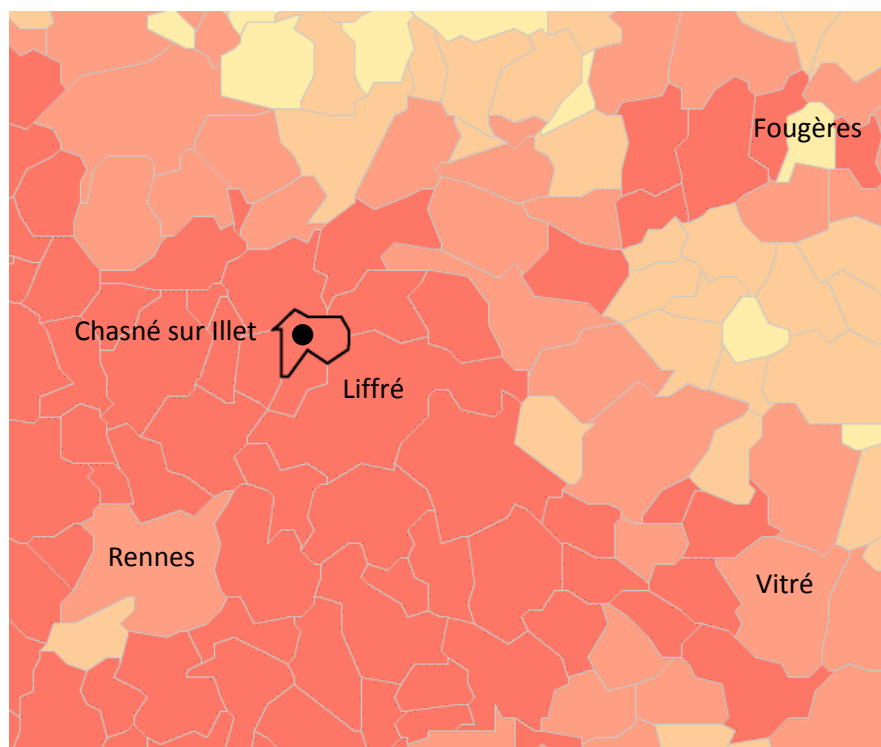
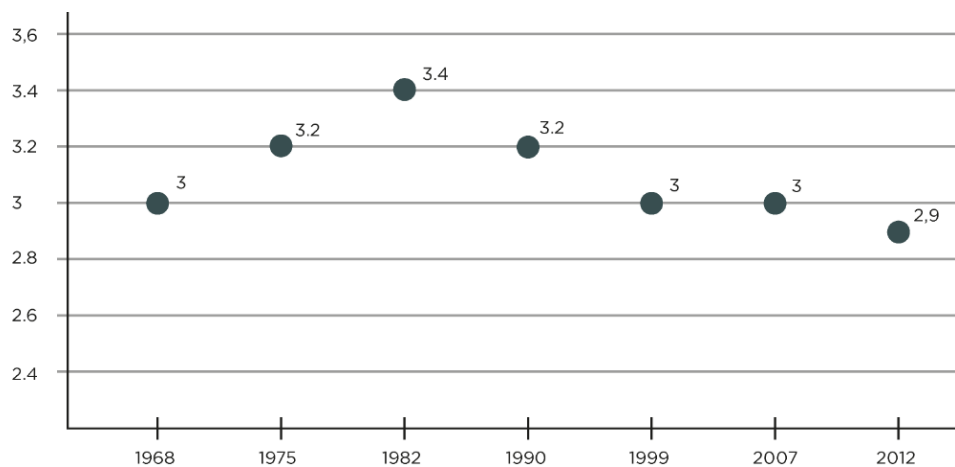
Cette tendance entraîne une autre évolution de fond : l'augmentation significative du nombre de ménages. La commune comptait, selon l'Insee, 139 ménages en 1968, contre 513 en 2012.

■ Les ressources des ménages

En 2012, le revenu par unité de consommation annuel médian était de 21 669 €. Soit un niveau de vie proche de la moyenne intercommunale, dont le revenu par unité de consommation annuel médian est de 21 404 €. Le revenu des ménages est supérieur au niveau départemental (20 280 €).

Graphique 4. Desserrement des ménages

Source : Insee (données 2012)



Revenu médian par unité de consommation

Source : Insee (données 2012)

2. HABITAT ET LOGEMENT

L'ESSENTIEL

- ❖ Un rythme de construction limité mais relativement stable depuis 2011
- ❖ Un taux élevé de constructions individuelles et de propriétaires, caractéristique d'une petite commune périurbaine
- ❖ Un nombre de résidences secondaires en léger recul et une légère augmentation du nombre de logements vacants
- ❖ Une offre locative insuffisante
- ❖ Des prix du foncier relativement élevés
- ❖ En dehors de la ZAC du Champ des Buttes, un potentiel de densification limité au sein des enveloppes urbaines

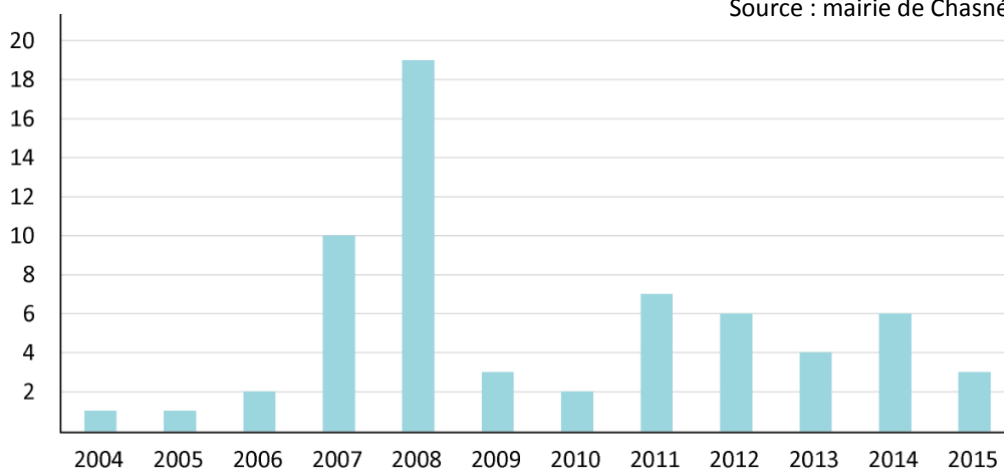
LE PARC DE LOGEMENTS

■ Une construction limitée mais stable

Après un rythme de constructions neuves élevé, constaté lors des années 2007 et 2008 et le net ralentissement observé lors des années 2009 et 2010, le rythme s'est stabilisé depuis 2011 (graphique n°1). Sur la période 2010 / 2015, 28 logements ont été construits, soit une moyenne légèrement inférieure à 5 logements par an. Ce faible niveau de production s'inscrit dans un contexte généralisé de baisse de la construction à l'échelle intercommunale et nationale, en partie dû à un contexte économique défavorable.

■ **Graphique 1. Nombre de logements livrés**

Source : mairie de Chasné sur Illet



► Un parc de logements caractéristique des communes périurbaines

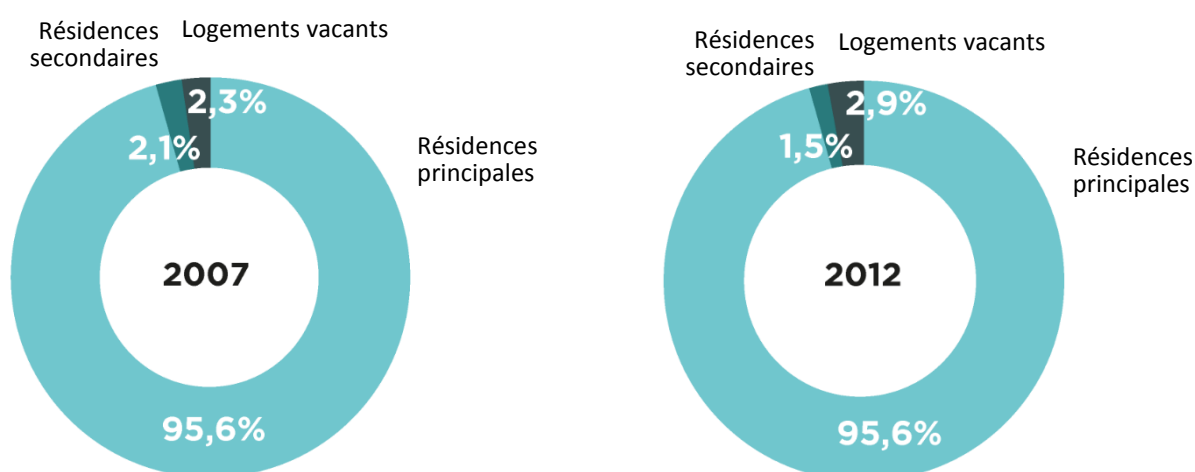
La construction neuve se poursuit exclusivement en faveur de la maison individuelle et pavillonnaire. La totalité de la production entre 2004 et 2014 est de l'habitat individuel. En 2012, plus de 97 % du parc de logements est composé par l'habitat individuel. Seuls treize appartements sont recensés sur la commune en 2012.

► Une construction principalement absorbée par la construction de résidences principales

Sur la période 2007 / 2012, 48 nouvelles résidences principales ont été recensées, contre une augmentation de 4 logements vacants. Le nombre de résidences secondaires est passé de 10 logements en 2007 à 8 en 2012.

► Graphique 2. Répartition des catégories de logements

Source : Insee



LE POINT MORT

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

La construction d'un logement neuf ne permet pas uniquement une croissance démographique. Il contribue aussi à couvrir les besoins « non-démographiques ».

Les quatre caractéristiques du parc de logements sur lesquelles s'appuie le calcul du point mort sont : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc (destruction de logements/transmutations d'usage), la part de logements vacants et la part de résidences secondaires.

Sur la période 2007 – 2012

❖ **Renouvellement du parc : - 0,7**

0,7 logement par an a été créé par changement de destination ou restructuration de bâti.

❖ **Desserrement des ménages : + 2,6**

2,6 logements par an ont été absorbés par le desserrement des ménages : il faut construire davantage de logements pour conserver un même nombre d'habitants.

❖ **Variation des résidences secondaires et des logements vacants : + 0,3**

0,6 logement par an est devenu un logement vacant

- 0,3 logement par an est devenu une résidence secondaire : la transformation de résidences secondaires en résidences principales entraîne l'accroissement de la population.

Le point mort est égal à 2,3 logements / an, c'est-à-dire qu'il fallait construire 14 logements sur la période 2007 – 2012 pour maintenir la population.

L'OFFRE EN LOGEMENTS

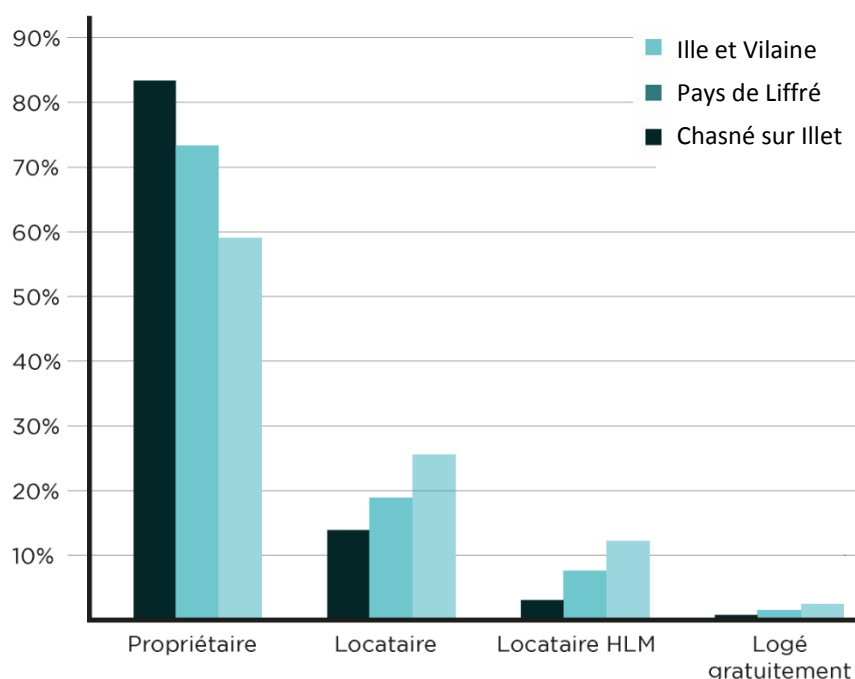
Une large majorité de propriétaires

En 2012, plus de 80 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires (graphique n°3). Ce chiffre relativement élevé, caractéristique des communes périurbaines et rurales, est supérieur à ceux constatés à l'échelle intercommunale et à l'échelle départementale.

Une offre locative et un parc social limités

La part de locataires est relativement faible sur la commune. Il existe aujourd'hui une offre insuffisante de location (parc privé ou parc locatif social). La politique communautaire en matière de développement du parc social n'est pas favorable aux communes périphériques, et notamment à Chasné sur Illet. Cela rend le parcours résidentiel difficile notamment pour les jeunes ménages.

La commune compte 14 logements sociaux en 2012. Le Programme local de l'habitat (PLH) du Pays de Liffré prévoyait la construction de 18 logements sociaux sur la commune sur la période 2008 / 2013. Ces derniers n'ont pas été construits. La délibération du 15 janvier 2014 relative à la politique de l'habitat sur le Pays de Liffré prévoit la construction de 18 logements locatifs sociaux supplémentaires sur la période 2014 / 2020, soit 20 % de l'objectif de production de logements sur la période (90). La ZAC devrait permettre d'atteindre cet objectif.



Graphique 3. Statuts d'occupation des logements

Source : Insee (données 2012)

■ Le marché de l'immobilier et des terrains à bâtir

En 2015, l'AUDIAR observe un resserrement des ventes de l'immobilier sur l'agglomération rennaise et la ville-centre. Si les mises en chantier se maintiennent à l'échelle du Pays de Rennes, la part des couronnes se réduit.

Concernant le niveau des ventes de l'existant, celui-ci reste faible et les mises en ventes se tassent. À noter que les maisons de la période 1949-75 enregistrent de fortes décotes sur l'ensemble des territoires. Au contraire, le marché des terrains à bâtir est en forte progression depuis deux ans. Le

différentiel entre Rennes et les couronnes s'accroît : de 16 000 € en 2007, il est passé à 20 000 € en 2012. Sur les couronnes du Pays de Rennes, une baisse régulière de la surface moyenne des terrains à bâtir est observée. Avec une moyenne de 17 lots/hectare, la moyenne s'établit à 588 m².

Concernant Chasné sur Illet, la commercialisation des terrains de la ZAC du Champ des Buttes n'atteint pas les objectifs fixés initialement. Depuis le début 2013, 7 à 8 lots sont vendus par an contre un objectif initial de 13 lots par an. Seul des lots libres ont été vendus. Les lots avec maisons groupées ne trouvent pas preneurs. Ils souffrent notamment d'un niveau de prix élevé (entre 130 et 135 €/m²), équivalent aux lots libres.

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU CHAMPS DES BUTTES

La ZAC du Champ des Buttes a été créée par délibération du conseil municipal le 16 mars 2007.

Le projet d'aménagement de la ZAC prévoit le réaménagement du centre-bourg, ainsi que la création de deux nouveaux secteurs d'habitat à fort caractère paysager. L'ensemble a été conçu dans une réflexion globale d'aménagement. La ZAC se situe au cœur des espaces urbanisés de la commune. Elle permettra de connecter les différentes entités du tissu existant.

D'une superficie de 9,15 hectares, le périmètre de la ZAC se divise en deux tranches, situées de part et d'autre de la route départementale 106. Le programme prévisionnel comprend :

- ❖ 108 logements individuels
- ❖ 33 logements collectifs et/ou semi-collectifs locatifs sociaux, soit 23 % du total des logements.
- ❖ Une maison intercommunale d'environ 400 m².
- ❖ 1030 m² pour des activités de commerces et de services.

La commercialisation des lots de la tranche 1 (au sud de la RD106) a commencé début 2013. En octobre 2016, une quarantaine de logements ont été construits ou sont en cours de construction.

En prenant en compte le point mort (2,3 logements par an) et en considérant que la construction de l'ensemble des logements se réalisera en 15 ans, la ZAC devrait permettre d'accueillir environ 310 nouveaux habitants.

► **Carte 1. Plan de composition de la ZAC**

Source : Mairie de Chasné sur Illet

Equipe : Atelierphilippemadec - Architecte, urbaniste

BET Setur, VRD

Pierre Leber, paysagiste



HORMIS LA TRANCHE 1 DE LA ZAC DU CHAMP DES BUTTES, UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT LIMITÉ AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

En vue de répondre aux exigences législatives en matière de limitation de la consommation d'espace, il est nécessaire d'évaluer la capacité de densification des enveloppes urbaines. Cette analyse permet de calibrer au mieux les besoins en extension au regard des projections démographiques et des besoins en logements identifiés à l'échelle de la commune, en accord avec son projet de développement.

Le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine comprend :

- ❖ Des dents creuses, situées de manière diffuse au sein des zones urbaines. La collectivité peut difficilement avoir la maîtrise de ce foncier et la temporalité de l'urbanisation de ces terrains est difficilement estimable.
- ❖ Des parcelles potentiellement constructibles dans le cadre de divisions parcellaires. Leur urbanisation future dépend également de la volonté de chaque propriétaire et est donc difficilement mesurable.
- ❖ Des secteurs urbanisables du bourg, qui correspondent à des groupements de dents creuses et/ou de divisions parcellaires, sur lesquelles des projets d'ensemble sont envisageables. Ces secteurs stratégiques peuvent faire l'objet d'acquisition par la commune ou encore d'orientations d'aménagement permettant de développer une urbanisation d'ensemble cohérente.
- ❖ Des potentiels de renouvellement urbain, à savoir les parcelles mutables.

Les perspectives d'évolution de ces secteurs doivent prendre en compte une série de filtres pour évaluer le potentiel de développement réel au sein de l'enveloppe urbaine. En effet, cette analyse ne saurait se limiter à l'application d'une densité moyenne sur l'ensemble des secteurs identifiés. Il s'agit notamment de considérer :

- ❖ Les contraintes environnementales (zones humides, espaces boisés, etc.)
- ❖ Les densités et formes urbaines existantes au sein des quartiers environnants
- ❖ La situation géographique du terrain par rapport aux centralités de la commune
- ❖ Les formes parcellaires qui peuvent limiter le potentiel de densification

Capacité de densification du bourg et du Placis Rocher

À la date d'application du PLU, il est estimé qu'il restera une quarantaine de logements à construire dans la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes. Ces logements seront donc produits en densification du tissu urbain existant.

En dehors de la ZAC du Champ des Buttes, 0,87 hectare de potentiel de densification est recensé dans l'enveloppe urbaine du bourg et du Placis Rocher. Cela correspond, suite à l'application des filtres environnementaux, à un potentiel d'environ 13 logements, soit une densité moyenne de 15 logements par hectare. Le faible potentiel en dehors de la tranche 1 s'explique principalement par la faible taille des parcelles dans le bourg. Par ailleurs, aucun cœur d'îlot ou secteur de renouvellement urbain significatif n'a été repéré.

Capacité de densification du Champ Thébault

Le secteur du Champ Thébault actuellement classé NBs au POS dispose de 0,89 hectare de potentiel de densification essentiellement en division parcellaire. Ce potentiel relativement important pour la

taille limitée du secteur s'explique par des superficies plus grandes que dans le bourg. Cela correspond à un potentiel d'environ 10 logements, soit une densité moyenne de 11 logements par hectare.

Capacité de densification des hameaux de la Barbotais-le Placis Moulin et de la Chesnaie aux Butteaux

Les secteurs de la Barbotais-le Placis Moulin et de la Chesnaie aux Butteaux actuellement classés NB au POS dispose de 0,27 hectare de potentiel de densification. Ce faible potentiel s'explique par le fait qu'une marge de recul de 25 mètres de part et d'autre de la RD 25 a été appliquée pour le futur PLU, notamment pour des raisons de sécurité. La densification du tissu existant ne peut donc s'opérer en direction de la RD 25. Cela correspond à un potentiel d'environ 3 logements, soit une densité moyenne de 11 logements par hectare.

Capacité de densification totale

En cumulant l'ensemble du potentiel, celui-ci atteint un total de 2,03 hectares. Cela correspond donc à un potentiel total d'environ 26 logements, soit une densité moyenne d'environ 13 logements par hectare.

Carte 2. Capacité de densification du bourg
Source : Perspective. Atelier d'urbanisme



3. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'ESSENTIEL

- ❖ Une forte dépendance vis-à-vis des pôles d'emploi du bassin de vie (Rennes, Liffré)
- ❖ Des activités primaires et tertiaires qui occupent une place importante dans l'économie locale
- ❖ Une activité agricole qui se maintient
- ❖ De nombreuses entreprises individuelles, dispersées sur le territoire

LA POPULATION ACTIVE ET L'EMPLOI

■ Une population active stable

Le taux d'actifs ayant un emploi parmi les 15 ans et plus a très légèrement baissé entre 2007 et 2012, avec un passage de 81,3 % en 2007 à 79,2 % en 2012. Cette variation est, à l'échelle de Chasné sur Illet, minime. Ce taux d'activité est supérieur à la moyenne départementale (73,4 % en 2012 selon l'Insee).

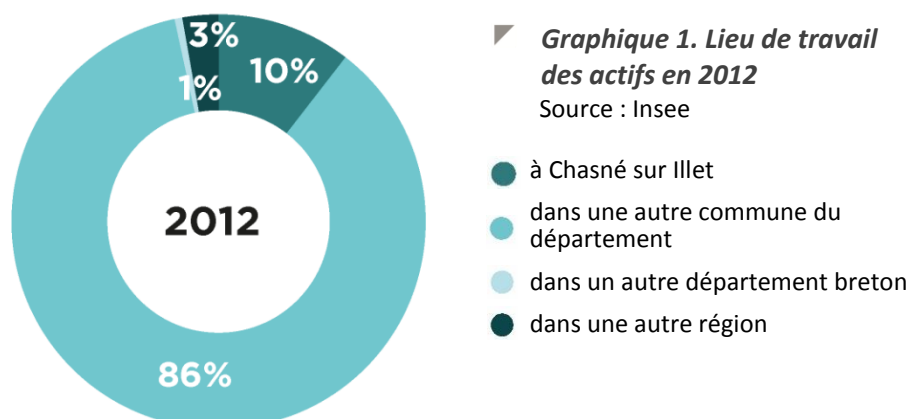
En 2012, la population active totale est de 760 personnes. L'Insee estime que 724 actifs ont un emploi et 36 personnes sont au chômage.

■ Un nombre d'emplois également stable

Le volume d'emplois sur la commune est resté stable entre 2007 et 2012 (moins 4 emplois sur la période).

Le rapport entre actifs ayant un emploi et nombre d'emplois sur la commune permet d'établir un indicateur de concentration d'emploi. Cet indicateur définit le niveau de polarité que joue un territoire par rapport à son bassin de vie. En 2012, Chasné sur Illet disposait d'un indicateur de concentration d'emploi égal à 14,8, c'est-à-dire que pour 100 actifs ayant un emploi et résidant à Chasné sur Illet, la commune dispose de 14,8 emplois (contre 66,1 à l'échelle du Pays de Liffré et 101,9 pour l'Ille et Vilaine). Cet indicateur témoigne de la dépendance de la commune par rapport aux emplois situés hors de la commune.

Seulement 10 % des actifs ayant un emploi travaillent à Chasné sur Illet (graphique n°1). Cela induit de nombreuses migrations pendulaires entre la commune et les pôles d'emploi du bassin de vie (principalement les communes de Rennes Métropole et Liffré).



LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

Un territoire agricole

Les activités primaires, outre leur participation au maintien d'un paysage de qualité, ont longtemps joué un rôle important dans l'économie locale. Une attention particulière doit donc être portée à ce secteur lors de l'élaboration du PLU.

A cet égard, un diagnostic agricole participatif a été réalisé. L'étude a permis de localiser les bâtiments d'élevage, les îlots de culture des exploitants et de connaître les perspectives d'évolution des exploitations à court et moyen terme.

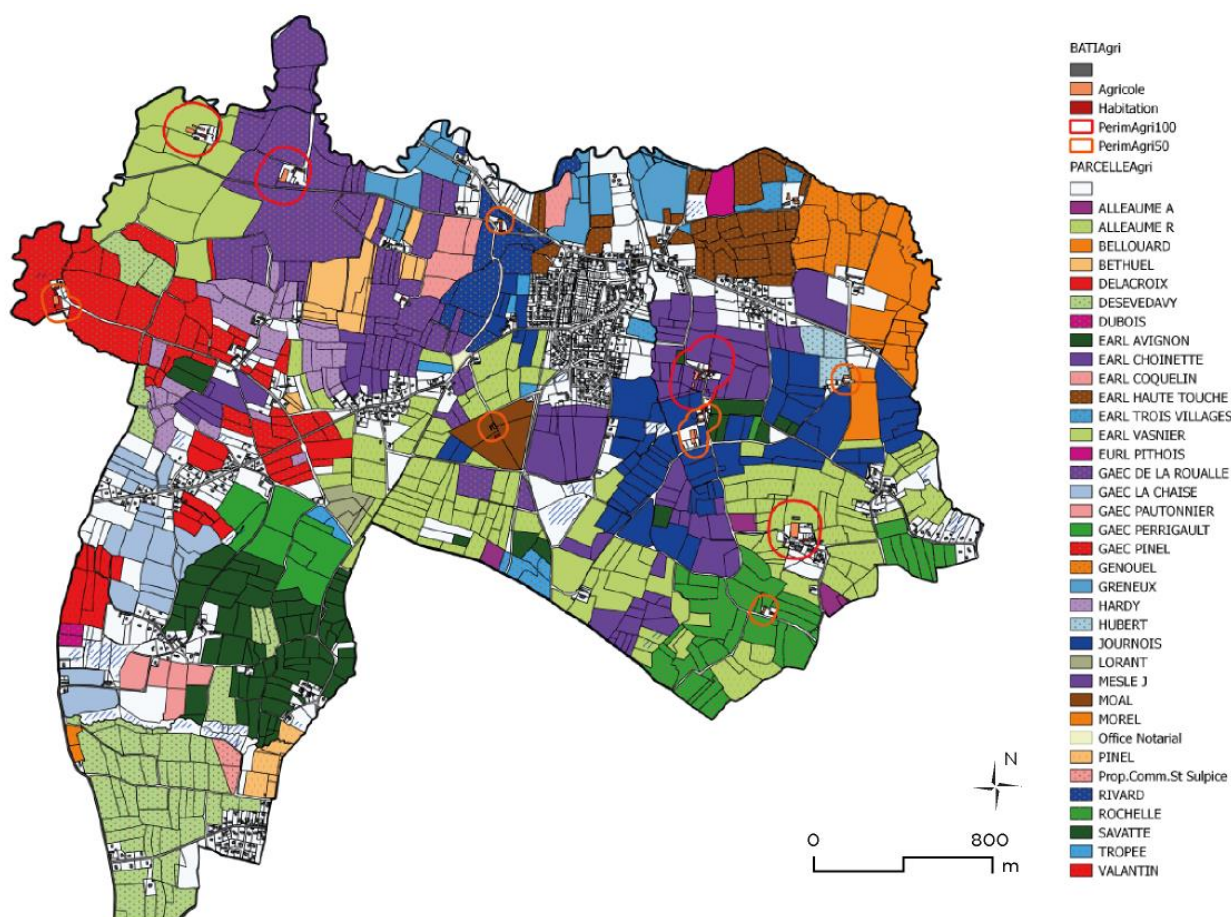
En outre, les enjeux agricoles liés à l'aménagement du territoire ont pu être identifiés, notamment les déplacements des engins agricoles, le principe de réciprocité et l'impact des extensions urbaines sur l'activité agricole.

La méthode du diagnostic agricole

L'étude s'est déroulée en plusieurs étapes. Dans un premier temps, les données existantes ont été récupérées et analysées (Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2012, Recensement Général Agricole (RGA) de 2010). Un questionnaire a ensuite été transmis aux agriculteurs exploitant des terres sur la commune afin de mettre à jour les données sur les exploitations, de prendre connaissance des productions et des problèmes identifiés par les exploitants.

Carte 1. Cartographie des sièges d'exploitation et leurs îlots de culture (janvier 2016)

Source : Pays de Liffré



Sur les 30 questionnaires envoyés, 11 questionnaires ont été retournés en Mairie dont 6 d'exploitants ayant leur siège à Chasné sur Illet. Deux réunions de travail ont été réalisées avec ces derniers afin de leur présenter la démarche et les enjeux du PLU, de compléter les informations récoltées via les questionnaires et de restituer le travail réalisé. Dans un dernier temps, un travail cartographique a synthétisé le travail réalisé (voir carte ci-contre).

L'activité agricole

La production est principalement orientée vers les vaches laitières, les viandes bovines et les céréales. A noter la présence d'un élevage de chevaux à Porte Pilet.

L'évolution de l'activité

L'évolution du secteur fait apparaître, comme dans l'ensemble du département, une baisse importante du nombre d'exploitations depuis 30 ans (41 exploitations en 1988, 19 en 2000 et 10 en 2010). En outre, les données RGA indiquent une baisse significative du nombre de travailleurs dans les exploitations (50 en 1988, 25 en 2000 et 12 en 2010) et des surfaces agricoles utiles (727 hectares en 1988, 641 hectares en 2000 et 453 en 2010). L'activité agricole semble toutefois s'être stabilisée depuis 2010 avec 10 sièges d'exploitations recensés sur la commune en 2016.

20 cultivateurs (25 en 2010) dont le siège d'exploitation est situé sur une autre commune exploitent également des terres agricoles sur le territoire en 2016.

Quatre exploitations ayant leur siège sur la commune sont en régime Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et génèrent donc des périmètres de réciprocité de 100 mètres. Les six autres exploitations ayant leur siège sur la commune sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RDS) et génèrent des périmètres de réciprocité de 50 mètres. Ces périmètres sont à prendre en compte dans le PLU dans le cadre des changements de destination et des extensions de constructions présentent en zone rurale.

Les problématiques soulevées

60% des exploitants ayant répondu estiment que leur parcellaire est « morcelé » mais aucun « très éclaté ». La commune n'a pas fait l'objet de remembrement et les échanges de parcelles entre exploitants ne sont pas toujours faciles à mettre en œuvre.

Les contraintes évoquées par les exploitants sont : le morcellement (2), le voisinage (2), les zones constructibles (2), les voies de circulation (2), les arbres non élagués (1).

En matière de déplacement, les problèmes soulevés se situent essentiellement au niveau de la traversée du centre-bourg avec la présence de dos d'ânes non adaptés aux engins agricoles. Un exploitant a émis la suggestion d'un contournement du bourg par l'ouest depuis la route de Saint-Sulpice-la-Forêt vers celle de Saint-Aubin-d'Aubigné.

Deux exploitations indiquent avoir perdu du foncier ces cinq dernières années en raison des zones constructibles (2,5 et 1,25 hectares). Deux exploitants indiquent qu'ils risquent d'en perdre dans les années à venir sans préciser l'impact sur leur activité.

Des activités complémentaires assez répandues et des démarches de qualité engagées

Quatre exploitations ont déclaré avoir des activités complémentaires : gîte, entreprise de travaux agricoles, divers. Leur motivation est économique, l'activité agricole seule ne permettant pas de répondre aux besoins.

Sept exploitations sont engagées dans une démarche de qualité. Une exploitation est certifiée Label Rouge et une autre est en cours de certification. Au travers de ces démarches, les exploitants démontrent une volonté de pérennisation de leur activité.

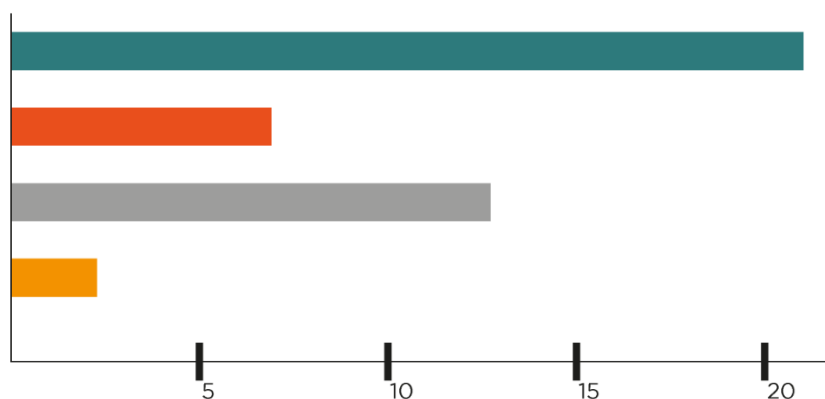
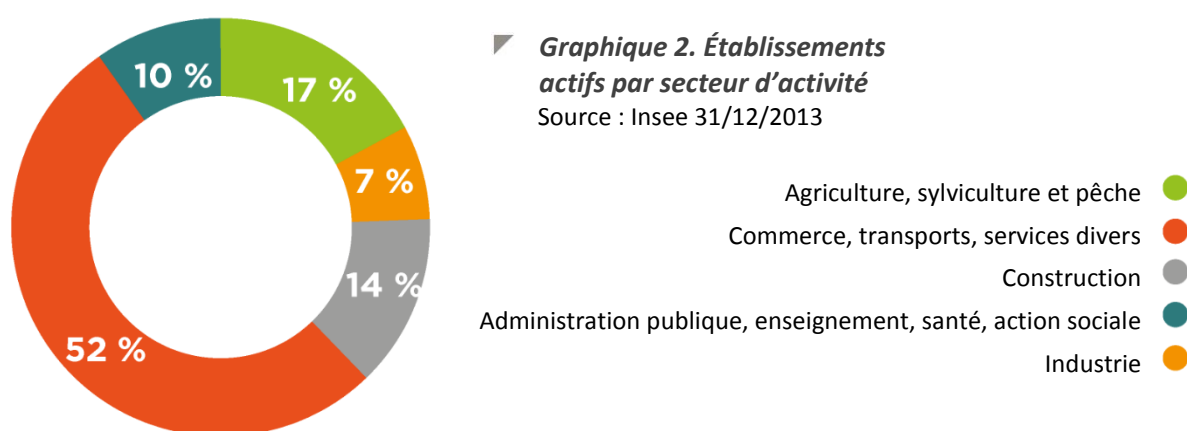
Les perspectives d'évolutions

Peu d'évolutions sont prévues. Deux exploitations, dont une ayant son siège sur la commune, sont sans successeur connu. Elles n'indiquent pour le moment pas de cessation d'activité. Trois déclarent un maintien de l'exploitation sans changement, une déclare un maintien du chef d'exploitation avec installation d'un jeune agriculteur. Les autres exploitants ont exprimé le souhait de maintenir l'activité et n'ont pas de cessation de prévue.

▀ L'emploi porté principalement par le secteur public et la construction

50 % des salariés appartiennent à la catégorie « Administration publique, enseignement, santé, action sociale ». Les principaux employeurs sont l'école publique et la mairie. L'activité est donc majoritairement portée par l'emploi public.

Le secteur de la construction joue également un rôle important dans l'emploi puisqu'il représente 31 % des salariés travaillant sur la commune.



▀ **Graphique 3. Emploi par secteur d'activité**
Source : Insee 31/12/2013

De nombreuses entreprises individuelles

L'INSEE affiche 82 établissements à la fin 2013 sur la commune.

Le secteur le mieux représenté sur la commune (graphique n°2), en nombre d'établissements, est le secteur du «commerces, transports, services divers» avec 43 établissements.

La commune ne disposant pas de zone d'activités, ses entreprises sont dispersées sur l'ensemble du territoire. Cela rend peu lisible l'activité économique pourtant relativement dynamique pour une commune de cette taille.

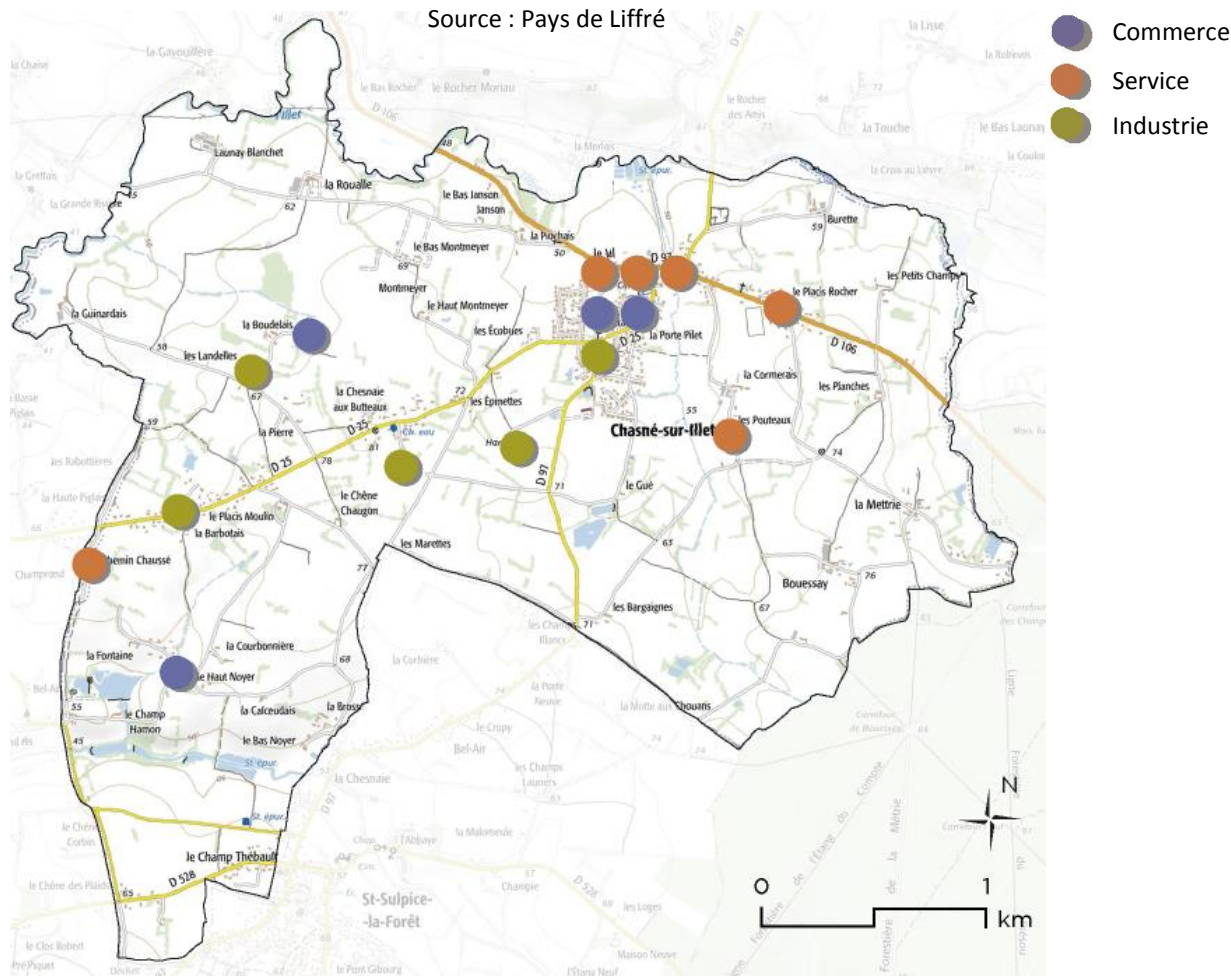
Cependant, il s'agit essentiellement d'entreprises individuelles, qui ne nécessitent pas nécessairement de vitrine commerciale. En 2014, six nouvelles entreprises individuelles ont été créées, dont cinq dans le secteur du «commerces, transports, services divers».

29 entreprises sont immatriculées à la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA).

L'écart entre le nombre d'entreprises enregistrées par l'INSEE et celles enregistrées par la CCI et la CMA s'explique en partie par les professions agricoles et libérales qui ne sont pas répertoriées auprès de ces chambres consulaires. En outre, beaucoup d'activités de service ont le statut d'auto-entrepreneurs. Ils sont enregistrés par l'INSEE mais pas par la CCI.

Carte 2. Localisation non exhaustive des activités (hors libéraux et activité agricole)

Source : Pays de Liffré



Rencontres des entreprises

Dans l'optique de prendre en compte les besoins et les attentes des entreprises dans le cadre de l'élaboration du PLU, la Communauté de communes du Pays de Liffré a prospecté les entreprises pouvant être intéressées par une offre immobilière ou foncière. Les commerçants et les holdings n'ont donc pas été ciblés. 13 entreprises ont été contactées parmi lesquelles 11 entreprises artisanales.

Il ressort de ces échanges que les artisans installés depuis plus de 15-20 ans disposant d'un entrepôt à domicile et ayant parfois des salariés ne cherchent pas nécessairement à développer leur activité.

Les artisans en démarrage d'activité (2-3 ans) sont quant à eux dans une logique de développement. Ils sont favorables à la location d'un atelier partagé avec des loyers réduits.

Ce local leur permettrait de stocker leurs matériels et/ou leur marchandises. En plus de soutenir les jeunes entreprises déjà présentes sur la commune, cet outil pourrait favoriser l'arrivée de nouveaux artisans ou déclencher des projets de création d'entreprises. La demande restant actuellement limitée, la mise en place d'un local flexible pouvant être amené à changer de vocation serait à privilégier.

Par ailleurs, au vu de la différence entre le chiffre de l'INSEE et celui de la CCI et de la CMA, on peut en déduire que de nombreux auto-entrepreneurs ayant des activités de service sont présents à Chasné sur Illet. En outre, de nombreux habitants travaillent dans l'informatique et la tendance est au télétravail. Afin de dynamiser ces activités souvent isolées, des bureaux partagés pourraient être proposés par la collectivité.

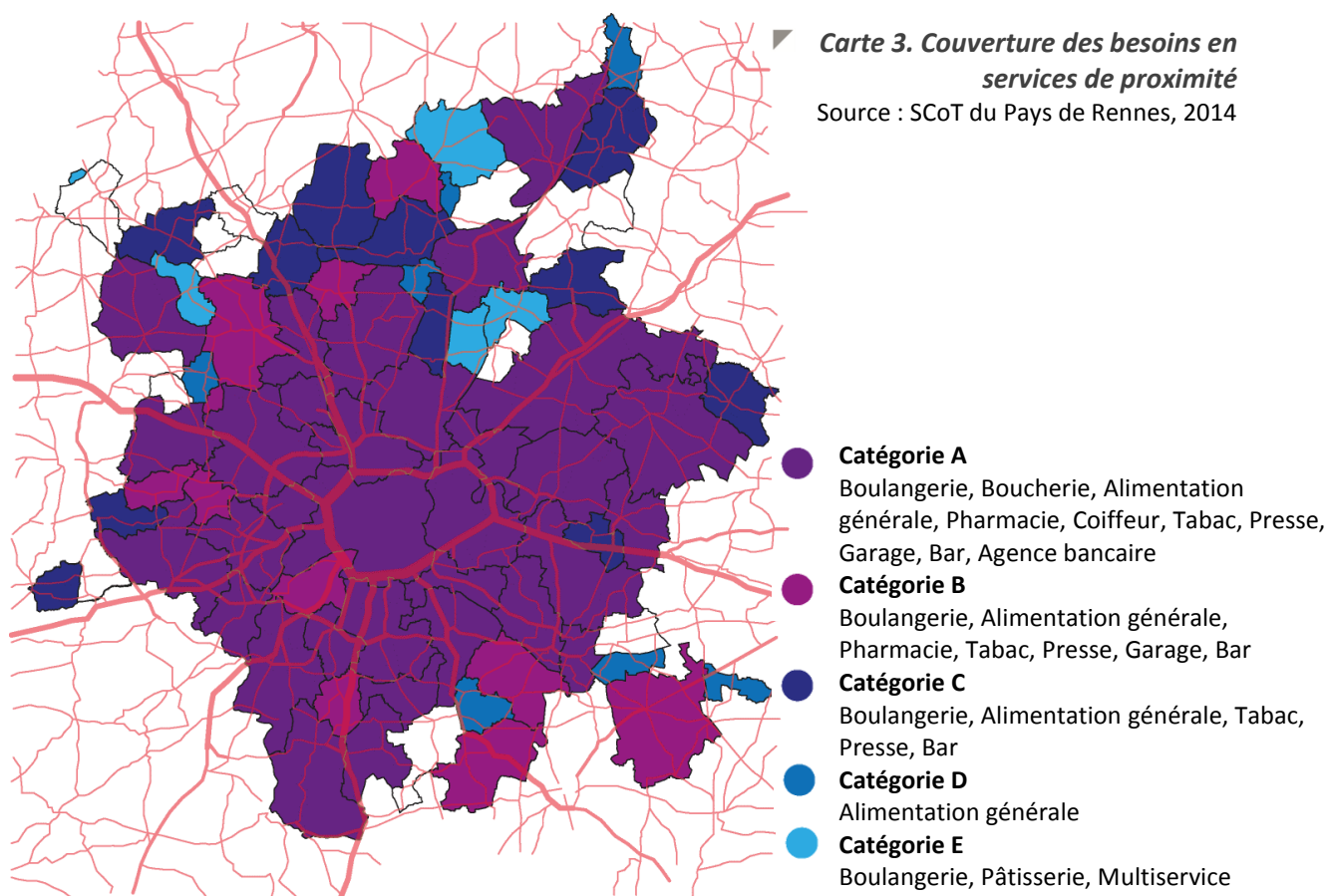
Le local d'activités artisanales et les bureaux partagés pourraient éventuellement se concentrer dans un même lieu.

Le commerce

La commune dispose d'une offre de commerces de proximité limitée (une boulangerie, deux cafés dont un avec un service de presse et deux coiffeurs). Le SCoT classe la commune en catégorie E en termes de couverture des besoins en services de proximité. Cette faiblesse s'explique en partie par la proximité des bourgs de Saint Aubin d'Aubigné et de Liffré qui disposent d'un appareil commercial répondant aux besoins courants. Les Chasnéens se déplacent de manière équitable vers ces deux pôles.

Une cellule commerciale est prévue dans le projet du Champ des Buttes. L'arrivée de nouveaux ménages dans le cœur du bourg pourrait conforter les commerces existants voir favoriser l'implantation de nouveaux commerces.

Par ailleurs, des commerces ambulants sont présents sur la commune pendant la semaine et un marché anime le bourg le samedi.



Les activités touristiques

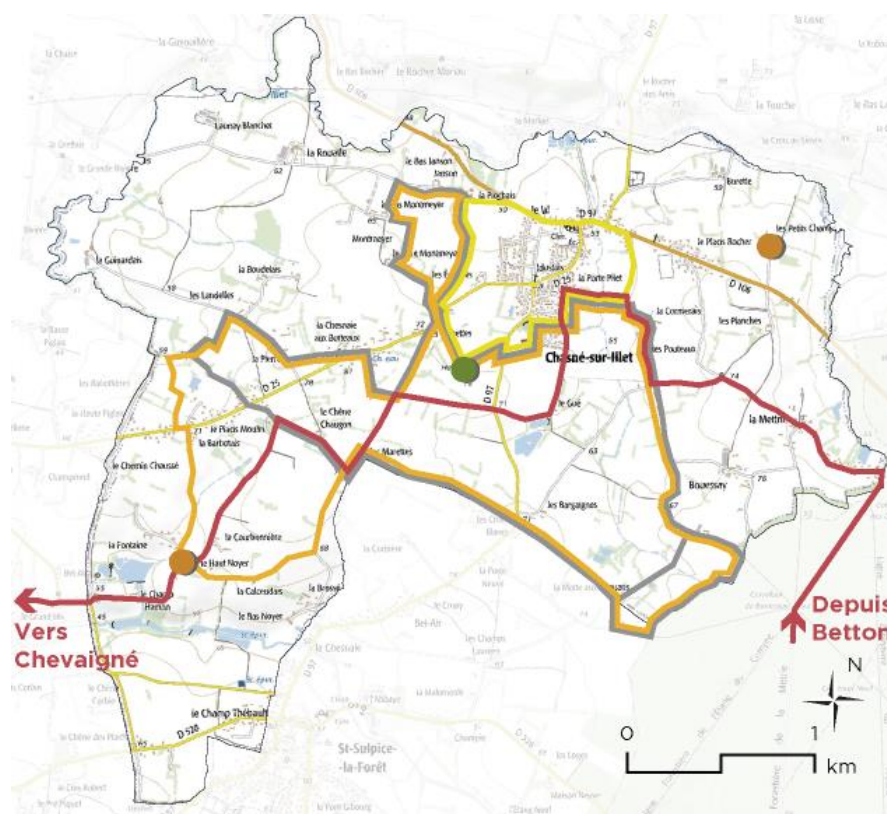
Chasné sur Illet n'est pas un pôle d'attraction touristique important. Il existe cependant un tourisme journalier « de passage », notamment lié aux chemins de randonnées (vélo promenade n°5 du Pays de Rennes, trois sentiers pédestres) qui valorisent les atouts du territoire (patrimoine bâti, environnement et paysage bocager). La mise en valeur de ces sentiers est un potentiel levier d'actions pour le développement touristique de la commune.

La proximité de la forêt de Rennes et de l'Abbaye de Saint-Sulpice est également un élément à prendre en compte pour le développement touristique de la commune.

L'offre en hébergement

L'offre en hébergement est très limitée, la commune n'étant pas identifiée comme commune touristique. Les chemins de randonnées ne passent pas dans le centre-bourg.

Hormis les huit résidences secondaires recensées en 2012, la capacité d'accueil touristique de la commune se traduit par une chambre d'hôtes (2 personnes), située au lieu-dit « Haut Noyer » et un gîte rural aux Petits Champs (6 personnes).



Carte 4. Offre touristique
Source : Mairie de Chasné

- Vélo promenade / 34 km
- Chemin jaune / 3,5 km
- Ronde des chênes / 10 ou 11,5 km
- Chemin orange / 14,5 km
- Chambre d'hôtes et gîtes
- Pension équestre

4. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

L'ESSENTIEL

- ❖ Un territoire à proximité des grands axes de circulation automobile et des pôles d'emplois de Rennes et de Liffré
- ❖ Une offre en transport en commun réduite, un modèle de développement qui rend difficile le compromis entre offre attractive et maîtrise des coûts d'exploitation
- ❖ Des habitants mobiles et une forte dépendance à l'automobile
- ❖ Une offre en stationnement sur-calibrée

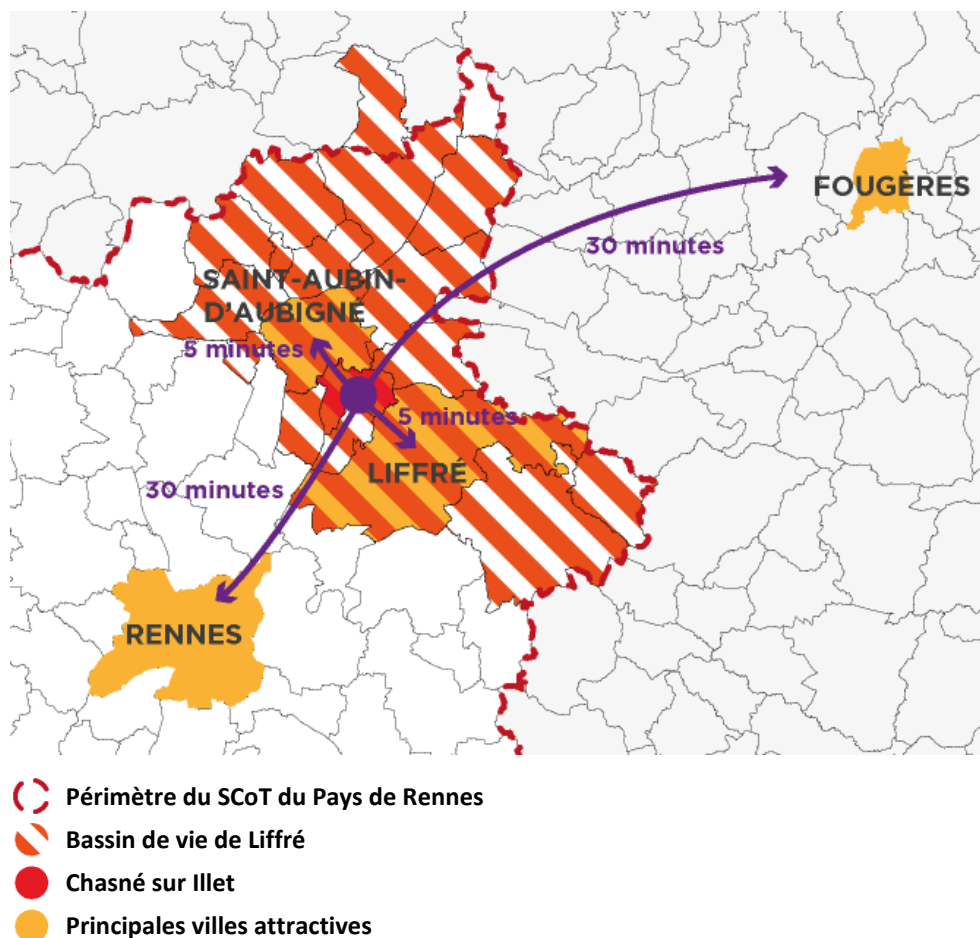
ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE DE LA COMMUNE

► Un territoire à proximité des grands axes de communication

Le Pays de Liffré bénéficie d'une localisation privilégiée vis à vis de Rennes. Il est notamment traversé par l'A84 dont le flux dépasse les 35 000 véhicules/jour au niveau de Liffré.

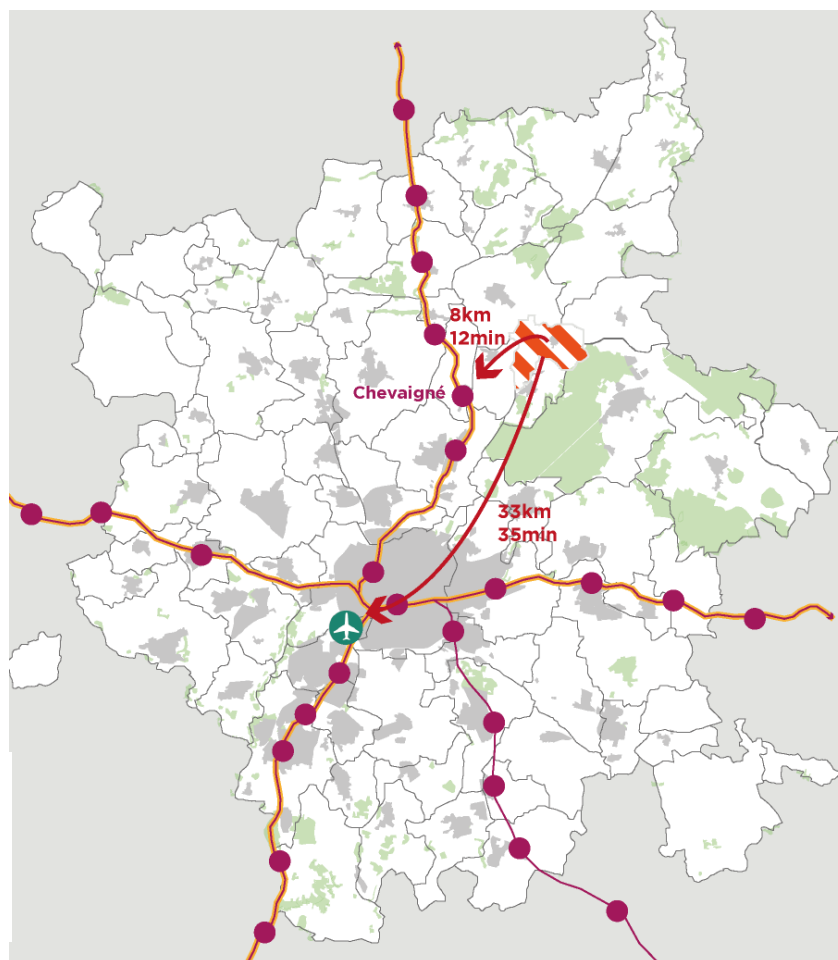
Pour sa part, Chasné sur Illet est localisée à une distance raisonnable des axes et des équipements structurants (aéroport, gare) du secteur (carte n°1). La commune est située à environ 30 minutes des gares de Rennes et de Fougères.

► *Carte 1. Position de la commune*



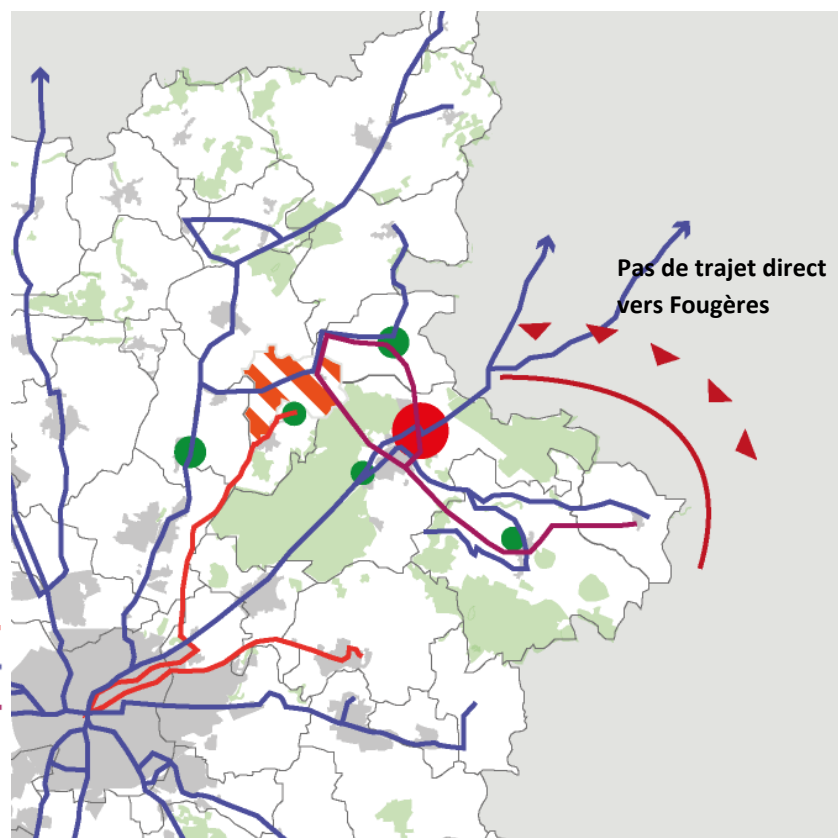
► **Carte 2. Les grandes infrastructures**

- Réseau TGV ———
- Étoile ferroviaire périurbaine ———
- Gares de proximité ●
- Aéroport de Rennes-Saint-Jacques ✈



► **Carte 3. Le réseau de transports collectifs**

- Réseau STAR ———
- Réseau Illenoo ———
- Réseau Coccinelle ———
- Aires de covoiturage ●
- En projet : Aire de connexion intermodale à proximité ●



La gare de Rennes permet de se rendre à Paris en un peu plus de 2h10. Avec l'ouverture de la LGV prévue en 2017, ce trajet durera moins d'1h30. La ligne ferroviaire Rennes-Saint-Malo dessert la commune voisine de Chevaigné dont la gare est située à environ 10 minutes en voiture. Certains chasnéens se rendent en voiture à la gare pour prendre le train jusqu'à Rennes.



La ligne propose une dizaine d'horaires quotidiens dans les deux sens dont certains horaires ont été adaptés pour répondre aux besoins de déplacements liés au travail. Il n'est toutefois pas possible de se rendre directement à Saint-Malo depuis la gare de Chevaigné. Le temps de trajet jusqu'à la gare de Pontchaillou est d'environ 12 minutes et jusqu'à la gare de Rennes d'environ 17 minutes.

➤ **Gare de Chevaigné**

Source : ville-chevaigne.fr

➤ **Horaires 2016-2017 ligne TER Rennes-Saint-Malo**

Source : Région Bretagne

Rennes>Saint-Malo	6h16	7h21	8h25	12h43	13h41	15h21	16h54	16h58	17h21	17h51	18h21
Saint-Malo> Rennes	6h53	7h21	7h55	8h17	8h57	11h14	13h19	14h28	15h53	17h32	

L'aéroport de Rennes-Saint-Jacques propose trois trajets quotidiens en direction de Paris Charles-de - Gaulles (1h10 de trajet) et plusieurs liaisons en Europe et à l'international.

➤ **Une offre en transports en commun limitée**

La commune est desservie, aux arrêts « École » et « La Grotte », par la ligne 4b du réseau Illenoo reliant la ville de Rennes à la commune de Gahard. Le fonctionnement de cette ligne est assuré par le Conseil départemental d'Ille et Vilaine. La ligne propose dix allers-retours quotidiens dont certains horaires ont été adaptés pour répondre aux besoins de déplacements liés au travail. Le temps de trajet jusqu'à la gare de Rennes est d'environ 45 minutes. En 2011, 3146 personnes ont pris le bus à l'arrêt « École » et 4051 à l'arrêt « la Grotte », représentant à eux deux, 5% de la part de fréquentation de la ligne.

➤ **Horaires 2016-2017 ligne 4b Illenoo en direction de Rennes**

Source : illenoo-services.fr

Ecole	7:02	7:53	8:02	8:52	9:47	13:18	14:17
La Grotte	7:04	7:54	8:04	8:54	9:49	13:20	14:19

➤ **Horaires 2016-2017 ligne 4b Illenoo en direction de Gahard**

Source : illenoo-services.fr

La Grotte	12:59	13:04	14:04	15:03	16:52	17:52	18:42	19:03	19:45
Ecole	13:01	13:06	14:06	15:05	16:54	17:54	18:44	19:05	19:48

Par ailleurs, les lignes 70 et 94 du réseau Star desservent la commune de Saint-Sulpice. Des arrêts sont situés à proximité du hameau du Champ Thébault. La ligne 70 permet de se rendre à Rennes (Place

Hoche) en 35 minutes. La ligne 94 rejoint le centre de Betton avec une correspondance possible avec la ligne 51.

► **Horaires 2017 lignes 70 et 94 en direction de Saint-Sulpice-la-Forêt**
Source : star.fr



Bourg	7.33	8.05	8.30	9.01		10.35			11.40		12.36	12.51		13.47		14.56		16.01	16.38	17.44	18.13	18.38
Cropy	7.36	8.08	8.33	9.04		10.37			11.42		12.38	12.54		13.50		14.59		16.04	16.41	17.47	18.16	18.41

► **Horaires 2017 lignes 70 et 94 en direction de Rennes**
Source : star.fr

Cropy	6.30	6.55	7.15	7.45	8.15	8.45	9.26			10.38		11.43		12.52		13.05	13.57		15.02		16.14
Bourg	6.33	6.58	7.19	7.48	8.18	8.48	9.28			10.40		11.45		12.54		13.08	13.59		15.04		16.16

Le Pays de Liffré a mis en place le service « La Coccinelle ». Il fonctionne à l'année sur des lignes régulières le mercredi après-midi et le vendredi matin et est couplé à un service de transports à la demande pour les personnes à mobilité réduite.

► **Un trafic automobile en baisse sur la commune**

La commune est marquée par l'importance de l'usage de la voiture individuelle correspondant à une forte dépendance vis-à-vis des pôles du bassin de vie.

Bien que ne desservant pas directement Chasné sur Illet, la RD 175 est le principal axe de communication entre la commune et Rennes via Mouazé, Chevaigné et Betton. Selon les comptages réalisés par les services du Conseil départemental, sa fréquentation a nettement augmenté entre 2004 et 2014, passant de 9 000 véhicules journaliers à plus de 11 000.

Le trafic est globalement en baisse sur la commune depuis 2004. La route la plus empruntée est la RD 106 qui traverse le nord du bourg. Le trafic journalier a toutefois nettement diminué depuis 2004, passant de 3 500 véhicules journaliers à moins de 2 400.

La baisse du trafic sur la RD 106 entre le bourg de Chasné sur Illet et Liffré s'explique par l'ouverture du dernier tronçon de l'A84 entre Liffré et Thorigné-Fouillard en 2002. La baisse du trafic sur la RD 97 est due en partie à la réalisation d'un aménagement routier à Betton. Les usagers utilisent plus facilement la RD 106, la RD 25 ou la RD 528 pour accéder à la RD 175.

Globalement, la commune ne subit pas d'effet de saturation qui pourrait nuire au bon fonctionnement des déplacements automobiles.

Un maillage routier dense et bien connecté aux communes voisines

La commune est bien connectée aux communes voisines. La RD 106 relie Chasné sur Illet à Saint Aubin d'Aubigné et Liffré. La RD 97 rejoint Ercé près Liffré, la RD 25 Mouazé et la RD 528 Chevaigné. Toutes passent par le bourg.

La commune possède un maillage relativement dense de voies communales qui dessert l'ensemble des hameaux et écarts. Une partie de ces voies est conçue sous la forme d'impasse. Elles sont étroites, rendant difficile le développement d'une offre alternative à l'automobile.

A noter que l'aménagement existant de la RD 106, au niveau du complexe sportif au Placis Rocher, n'est pas considéré comme satisfaisant par les élus, notamment du point de vue de la sécurité.

Une aire de covoiturage a été mise en place rue de la Forêt. D'une capacité totale de 32 places, elle reste toutefois peu utilisée (voir graphique ci-dessous). Par ailleurs, des aires de covoiturage ont été mises en place à la gare de Chevaigné et à l'arrêt Cropy à Saint-Sulpice. Cette dernière est située à moins de 5 minutes du bourg de Chasné et permet de prendre la ligne 70 du réseau Star.

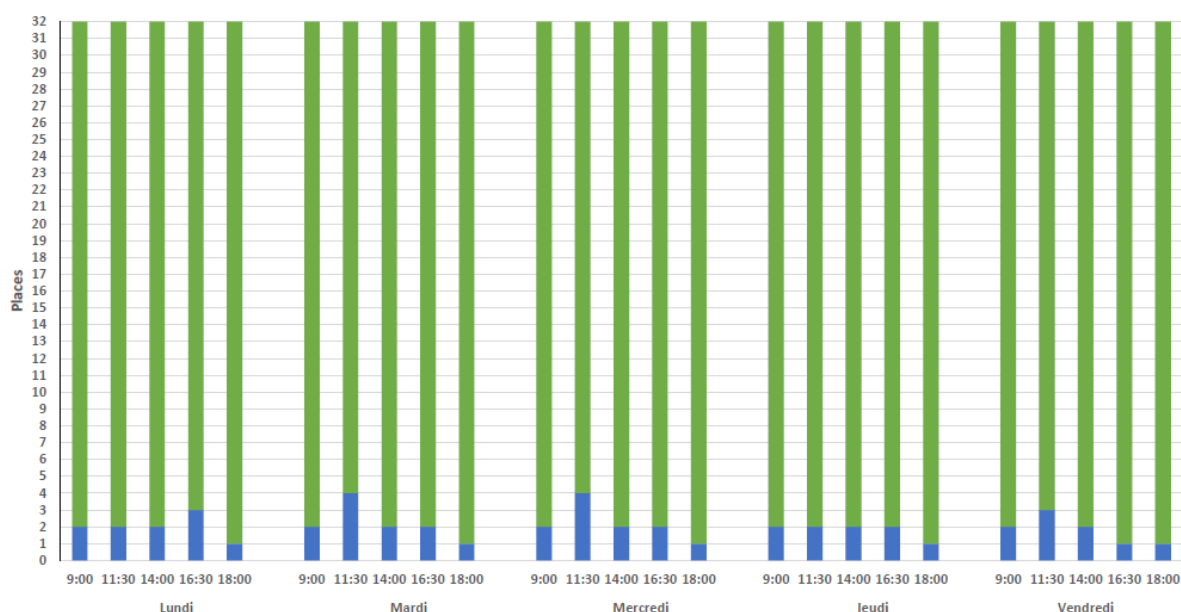
Aires de covoiturage Cropy à Saint-Sulpice-la-Forêt (1) et rue de la Forêt à Chasné sur Illet (2)



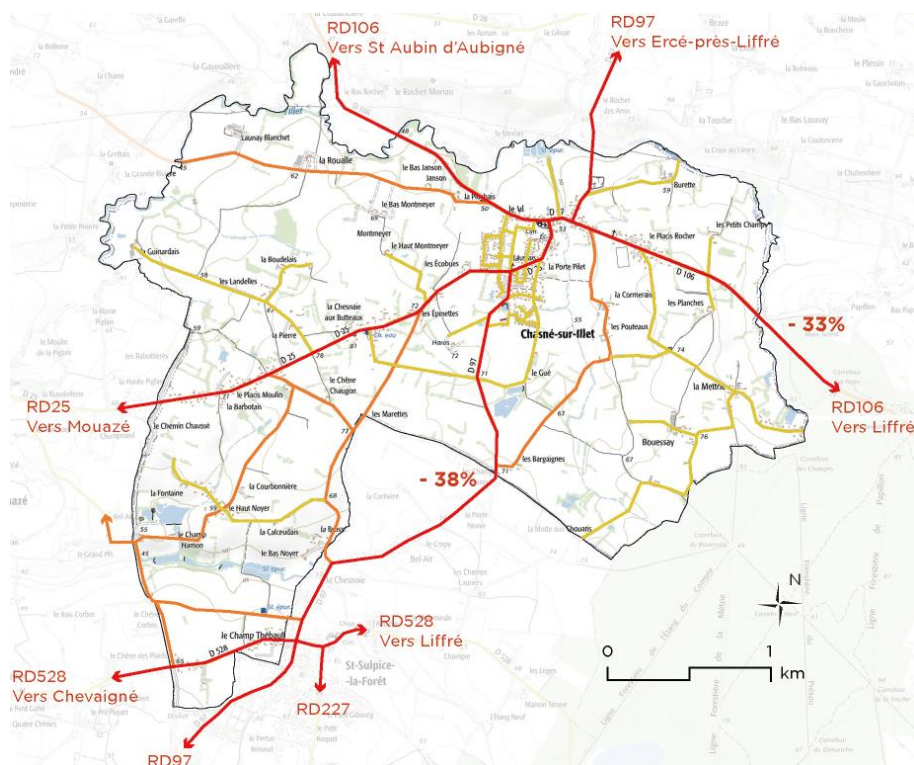
Taux de remplissage de l'aire de covoiturage rue de la Forêt

Source : Inventaire stationnements, commune de Chasné sur Illet

■ Nombre de places utilisées
■ Nombre de places disponibles



Carte 4. Le maillage viaire de la commune



- Voies principales
- Voies secondaires
- Voies inter-quartiers et voies de desserte
- 33% Évolution du trafic routier entre 2004 et 2014 (source : CG35)



1



2

Exemples des différents niveaux de voirie de la commune : la RD 106 en direction de Liffre (1), une voie de desserte étroite desservant un hameau (2), la RD 97 qui présente un intérêt paysager important (3), une rue du centre-ville (4)



3



4

LE STATIONNEMENT

La commune a réalisé en 2015 un inventaire complet des stationnements présents dans le centre-bourg. Celui-ci est consultable en annexe du diagnostic.

▀ Une offre sur-calibrée

L'offre en stationnement public de la commune est importante. Elle se situe essentiellement dans le bourg. Il existe 24 zones de stationnement qui regroupent un total de 386 places dont 32 sont actuellement en cours de construction. En outre, des projets de réaménagement des parkings du « Vert village » et de la mairie sont prévus. La commune ne rencontre pas de problème particulier en matière de stationnement sauvage.

Les zones de stationnements les plus importantes se situent au niveau du complexe sportif (70 places), rue de la Forêt (32 places), au cimetière situé sur la route d'Ercé près Liffré (29 places) et sur la Place de l'église (23 places).

La commune compte deux places réservées aux personnes handicapées. Une dans la rue de l'école à hauteur de la salle des Moissons et une à la maison intercommunale.

L'offre du centre-bourg est répartie entre trois aires de stationnement. La plus importante est en cours de réalisation. Elle est située sur la place de l'église, et peut accueillir 23 automobiles. Le parking du « Vert Village » qui compte 14 emplacements. Et enfin les stationnements situés le long de la rue de l'école qui totalisent 33 places.

Par ailleurs, le parking rue de la forêt compte 32 emplacements. Il fait également office d'aire de covoiturage. Il est toutefois peu utilisé.

▀ *Exemples des différents types d'aire de stationnement : parking rue de la forêt (1), parking de l'école (2), parking de la mairie (3), nouveaux stationnements de la maison intercommunale (4)*



L'offre en stationnement du bourg est globalement sur-calibrée, notamment au sein des quartiers d'habitat diffus et à proximité du complexe sportif.

► Pourquoi mutualiser les stationnements ?

Si l'on considère que l'ensemble des places dispose des dimensions légales (5 m X 2,50 m), la surface utilisée par les stationnements dans le bourg est légèrement inférieure à 0,5 hectare. Avec les places privées, cette superficie peut doubler atteignant ainsi 1 hectare, soit une surface supérieure au terrain de sport.

La mutualisation des stationnements peut :

- ❖ Favoriser un meilleur équilibre entre l'offre et la demande
- ❖ Économiser l'espace dédié au stationnement
- ❖ Optimiser les coûts d'entretien

► Quelles mutualisations envisageables ?

Sept aires de stationnement ont fait l'objet de comptages. Les parkings situés dans la rue de l'école et dans l'Allée du Vert Village sont globalement très utilisés. Cela peut notamment s'expliquer par la proximité des services et des commerces.

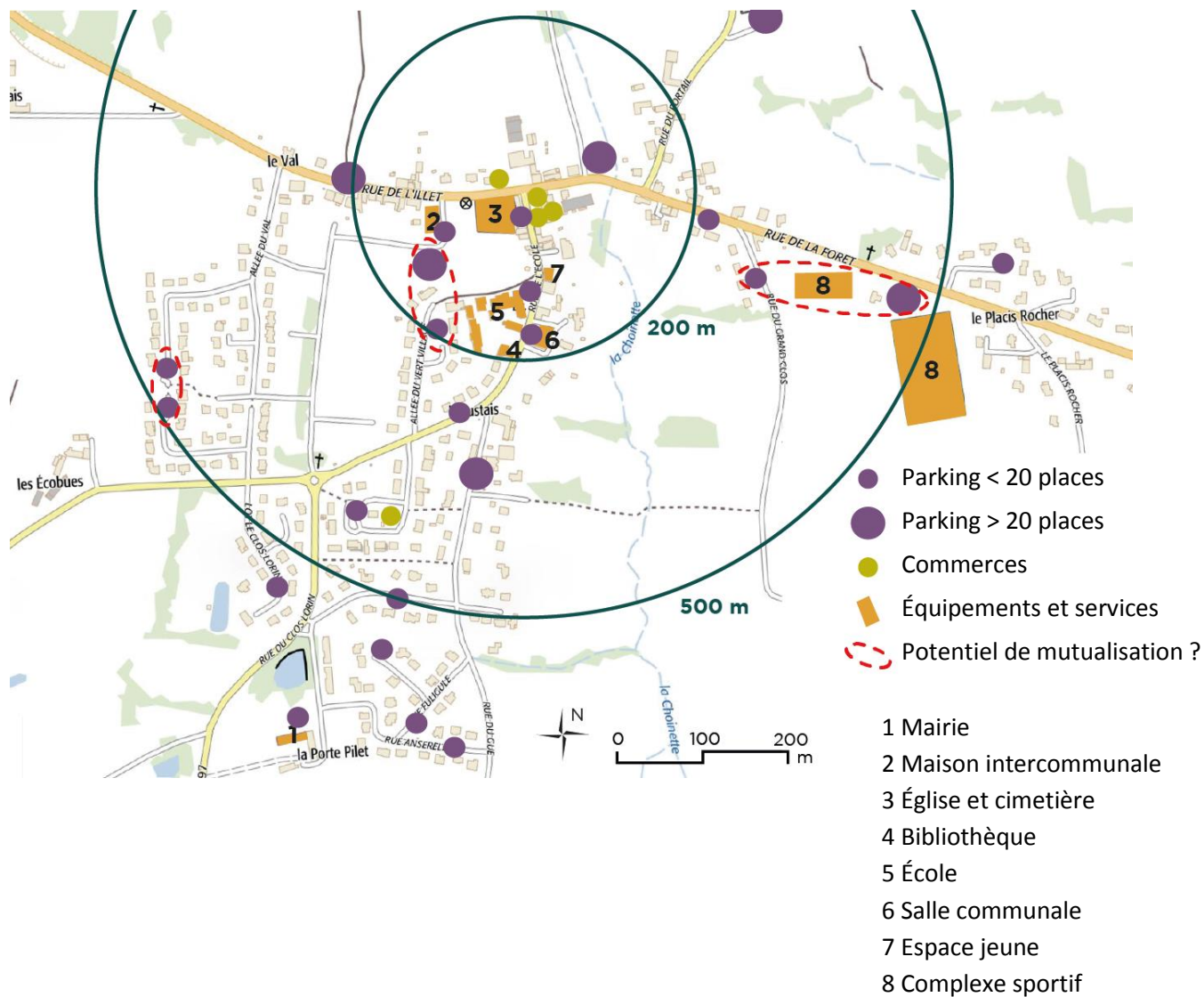
Le nouveau parking de la place de l'église situé à proximité des principaux équipements devrait diminuer l'utilisation du parking de l'Allée du Vert Village. Cela pourrait rendre envisageable une mutualisation de ces parkings.

Les stationnements excentrés à l'image des parkings du complexe sportif, de la rue du Grand Clos et du cimetière de la route d'Ercé près Liffré sont utilisés de manière occasionnelle. Ils comptent à eux trois 118 places. Du fait de leurs faibles taux de remplissage, de leur proximité les uns aux autres et de leur taille importante, les parkings du complexe sportif et du Grand Clos pourraient également faire l'objet d'une mutualisation.

Enfin, des parkings de lotissement comme ceux du Vallons semblent peu utilisés permettant un éventuel regroupement.

Carte 5. Localisation des stationnements dans le bourg

Source : Mairie de Chasné sur Illet



LES DÉPLACEMENTS DOUX

La commune dispose d'un réseau de chemins pédestres et cycles important qui permet d'appréhender la richesse de son patrimoine naturel et bâti. Elle travaille depuis de nombreuses années au maintien et au développement de ces cheminements.

► Les déplacements piétons dans le bourg

Les déplacements piétons sont également favorisés dans le bourg. Des aménagements sont développés en ce sens le long de la rue de l'école (plateau de ralentissement, trottoir sécurisé, etc.). L'étroitesse du trottoir au niveau de l'espace jeune semble toutefois poser problème en termes de sécurité.

Des améliorations peuvent également être proposées le long de la rue de l'Illet entre l'entrée de bourg nord-ouest et le cimetière pour apporter plus de confort et de sécurité aux piétons.

Bien que l'entrée de ville nord-est ait fait l'objet d'un aménagement récent, le secteur en amont de l'entrée du complexe sportif semble nécessiter des aménagements complémentaires afin de favoriser la réduction de la vitesse automobile.

Au sein des quartiers résidentiels, l'espace destiné aux circulations douces reste limité. Les connexions inter et intra-quartiers restent à développer. Le plan d'aménagement de la ZAC favorise cette démarche en prévoyant notamment de rétablir un lien entre le lotissement du Vallons, le centre-bourg et les lotissements du Clos et de la Porte Pilet.

► Les sentiers piétons et cycles hors du bourg

À l'échelle de la commune, il existe plusieurs chemins ruraux sur le territoire, dont certains définissent des parcours de randonnées.

Les itinéraires présentent un intérêt par la qualité des paysages traversés, les points de vue, et leur aspect pittoresque.

- La ronde des chênes et le chemin orange qui longent la forêt de Rennes et la limite administrative avec Saint-Sulpice-la-Forêt offrent des vues sur la vallée de la Choinette au niveau du hameau du Bouessay et sur les coteaux nord de la vallée de l'Illet à proximité du hameau du Haut Janson.
- Le chemin jaune, d'une distance plus réduite, permet de découvrir les franges paysagères du bourg.
- L'ensemble des itinéraires traverse le bocage de la commune et met en valeur certains arbres remarquables.

À noter que la commune a un projet de liaison douce en direction du centre de Liffré située à 5,5 km.

5. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

L'ESSENTIEL

- ❖ Des équipements localisés dans le bourg et facilement accessibles
- ❖ Une dépendance vis-à-vis des pôles structurants du bassin de vie, particulièrement Saint Aubin d'Aubigné et Liffré
- ❖ Un faible niveau de services

■ Un bon niveau d'équipements

La commune de Chasné sur Illet est pourvue des principaux équipements nécessaires à son fonctionnement.

Hormis la mairie, l'ensemble des équipements existants se concentre dans le bourg, facilitant leur accessibilité. Ils sont également situés à proximité des stationnements automobiles.

L'offre actuelle se compose d'un équipement administratif (mairie), d'équipements de service public (école, maison intercommunale) et d'équipements sportifs et culturels (terrains de football, salle polyvalente, bibliothèque, espace jeune).

En outre, la construction d'un terrain multisport est en cours à proximité de la mairie.

■ Une dépendance vis-à-vis des pôles structurants du bassin de vie

Si Chasné sur Illet possède un niveau d'équipements et de services en adéquation avec sa démographie, la population doit se déplacer pour avoir accès aux équipements et services d'usage courant qui n'existent pas sur la commune.

Le bassin de vie s'articule autour des pôles urbains dynamiques de Saint Aubin d'Aubigné et de Liffré. Ces communes possèdent tous les services fondamentaux et apportent aux habitants des réponses relativement complètes à leurs besoins quotidiens et hebdomadaires. Le temps de déplacement vers ces pôles est de 5 minutes en automobile.

■ Un faible niveau de services

Un infirmier, un kinésithérapeute et un service d'aide à domicile sont présents sur la commune. Pour bénéficier d'une offre complète (médecin, services d'aide sociale, etc.), il est nécessaire de se déplacer à Saint Aubin d'Aubigné ou Liffré.

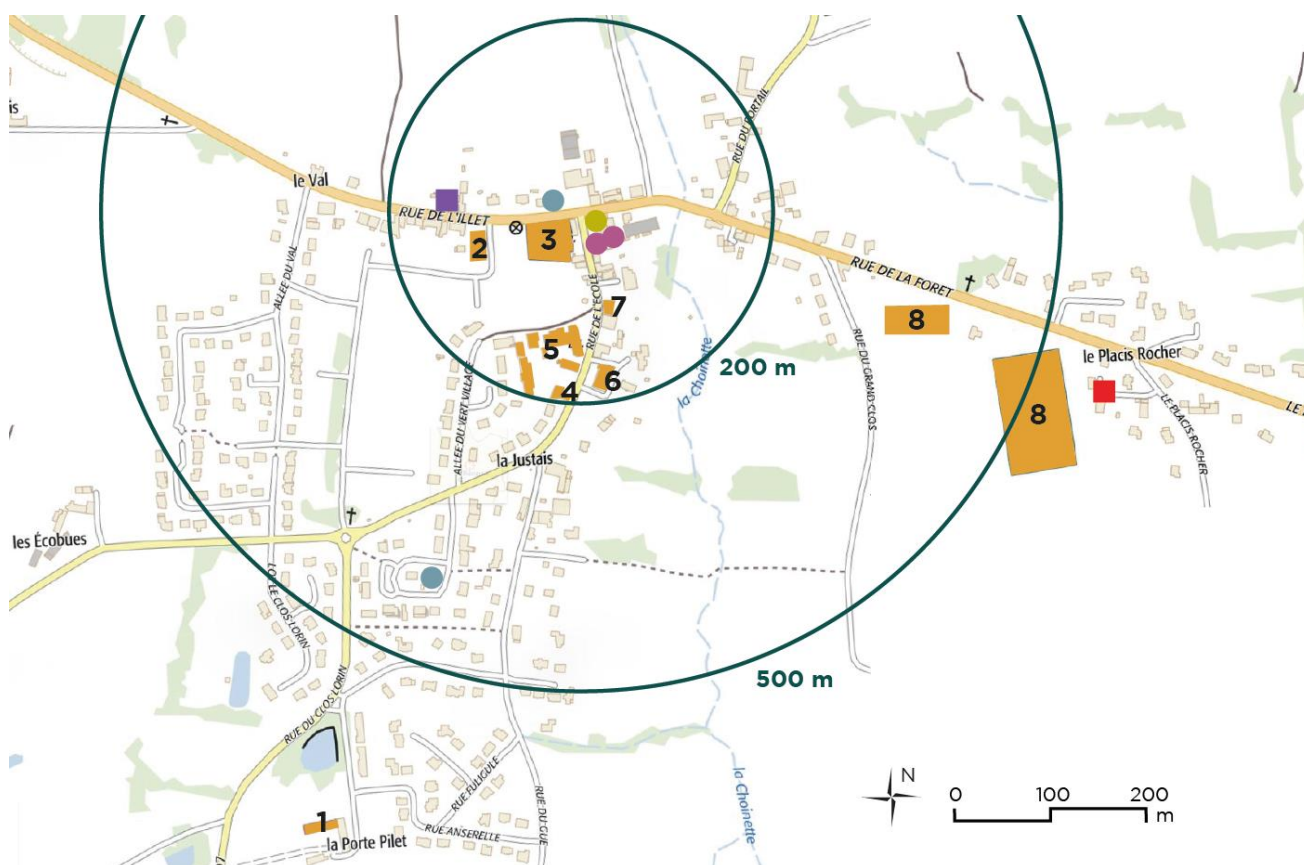
Une réflexion est en cours pour intégrer les cabinets du kinésithérapeute et de l'infirmier dans la cellule commerciale de la ZAC. Cette action permettrait de conforter ce service en le rendant notamment plus visible.

Les réseaux numériques de télécommunication

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ille et Vilaine (SDTAN) précise la politique départementale menée pour établir une stratégie de déploiement du très haut débit fixe et mobile à l'échelle départementale.

Selon le SDTAN 35, le secteur ouest de Chasné sur Illet allant du nord des Rabottières au sud du Champ Hamon sera couvert par le très haut débit d'ici janvier 2016. Le raccordement à la fibre optique du reste du territoire se fera après 2018.

Carte 1. Les commerces, services et équipements



- | | |
|--------------------|-------------------------|
| ● Café/bar/presse | 1 Mairie |
| ● Boulangerie | 2 Maison intercommunale |
| ● Coiffure | 3 Église et cimetière |
| ■ Infirmier | 4 Bibliothèque |
| ■ Kinésithérapeute | 5 École |
| | 6 Salle communale |
| | 7 Espace jeune |
| | 8 Complexe sportif |



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

**ENVIRONNEMENT NATUREL ET
PAYSAGES / 68**

PATRIMOINE ET CADRE DE VIE / 83

RISQUES ET NUISANCES / 87

GESTION DES RESSOURCES / 91

1. ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGES

L'ESSENTIEL

- ❖ Une pluviométrie et une topographie qui impliquent une prise en compte accrue de l'imperméabilisation des sols
- ❖ Un relief qui participe à la qualité paysagère
- ❖ Un patrimoine naturel connu : 6 MNIE
- ❖ Une forte présence de l'eau
- ❖ Une Trame Verte et Bleue qui s'inscrit dans un contexte supra communal

ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

■ Un climat doux

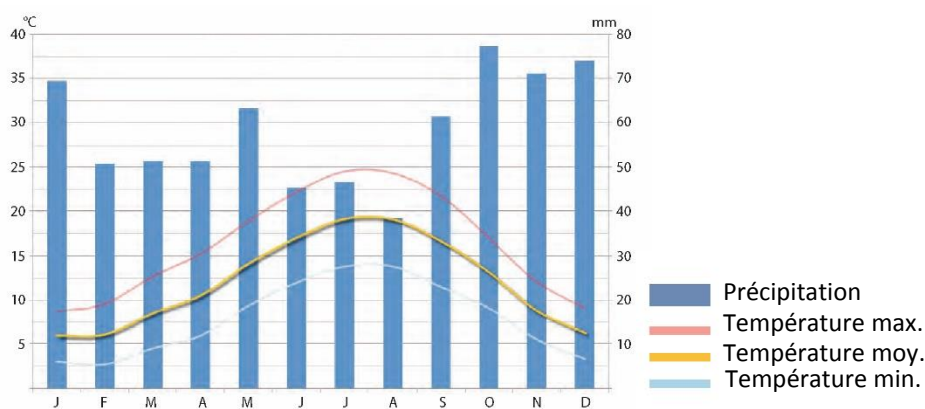
L'Ille-et-Vilaine jouit d'un climat océanique dégradé, c'est-à-dire qu'il a perdu légèrement de ses caractéristiques, au profit du climat continental. Les pluies sont fines et abondantes et réparties sur toute l'année. Les hauteurs du Massif armoricain protègent le Pays de Rennes des flux d'ouest. Le Pays enregistre des données climatiques douces et tempérées. Ce climat fait apparaître une faible amplitude thermique qui se traduit par des hivers relativement doux et des étés frais.

Les températures

La moyenne des températures sur l'année est de 12,7 °C (sur la période 1981 / 2010). L'amplitude thermique (différence entre la température moyenne du mois le plus chaud et celle du mois le plus froid) est de 11,5 °C. Les températures moyennes maximales sont peu élevées. Elles n'atteignent pas 20 °C pendant les mois d'été. L'Ille-et-Vilaine n'est toutefois pas à l'abri de vagues de froid (-15 °C en 1985) ou de canicules (+40 °C en août 2003).

Les précipitations

La hauteur moyenne annuelle des précipitations est de 700 millimètres (sur la période 1981 / 2010), ce qui est plus faible que la moyenne départementale. Les maximums de précipitations se situent essentiellement en automne et en hiver et peuvent fortement varier d'une année sur l'autre.



■ **Diagramme ombrothermique – Station Rennes
Saint Jacques (normale 1981 / 2010)**

Source : AUDIAR

Les vents

La rose des vents montre une prédominance des vents de secteur sud-ouest à nord, qui sont également les plus forts. Il faut prendre en compte cette exposition pour l'orientation des aménagements futurs.

L'ensoleillement

L'ensoleillement moyen annuel représente environ 1800 heures. Cette valeur place la station dans une situation favorable par rapport au niveau régional.

▀ **Le relief : Deux plateaux encadrés par trois vallées**

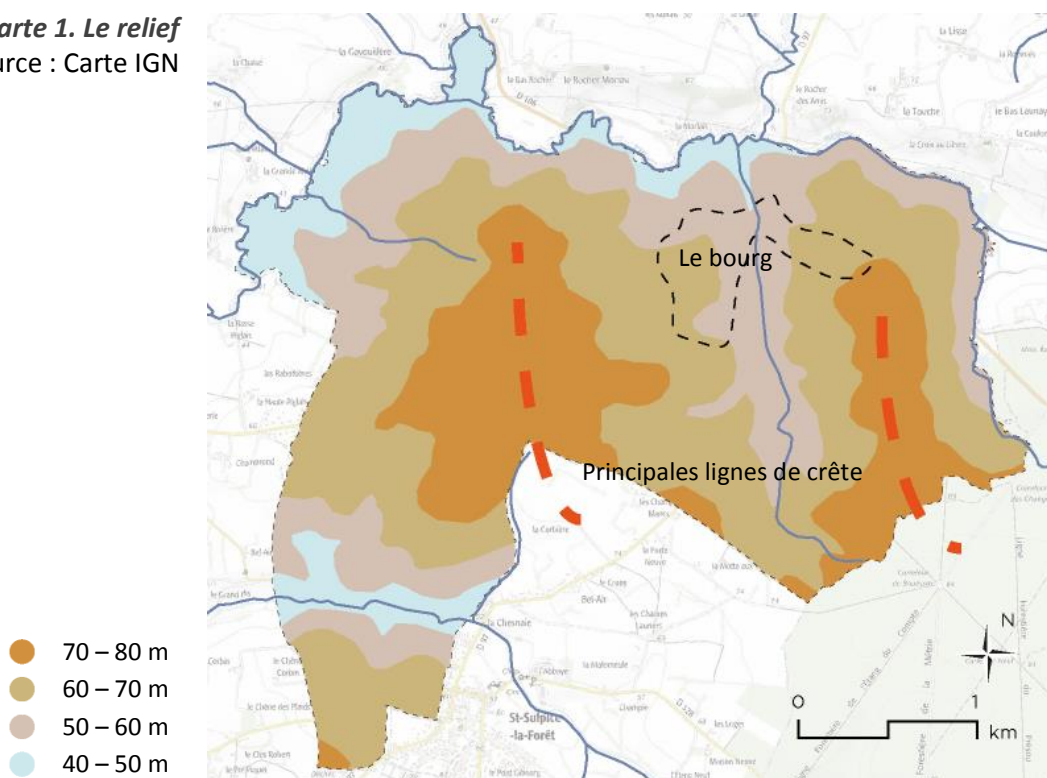
La commune présente un relief légèrement vallonné qui participe à la qualité du paysage de Chasné sur Illet. L'eau est omniprésente sur le territoire mais pas toujours perceptible. C'est elle qui modèle le relief.

L'amplitude du relief est comprise entre 40 mètres d'altitude, dans la vallée de l'Illet, et 80 mètres au niveau de la ligne de crête principale (qui passe dans l'axe reliant les Marettes, la Chesnais aux Butteaux et le Bas Montmeyer). Le bourg est situé sur le versant ouest de la vallée de la Choinette, à une altitude comprise entre 50 et 70 mètres.

La commune est formée par deux plateaux. Le plateau ouest est entouré des vallées de l'Illet à l'ouest et au nord, de la vallée de la Choinette à l'est et de la vallée du Fresnay au sud. Le plateau est est une continuité du plateau de la forêt de Rennes. Il est délimité par les vallées de la Choinette à l'ouest et de Burette au nord et à l'est.

A l'est de la principale ligne de crête, la transition vers la vallée de la Choinette se fait par un versant à pente douce. La pente du plateau ouest vers la vallée de l'Illet est plus marquée.

▀ **Carte 1. Le relief**
Source : Carte IGN



► Une structure géologique complexe

La nature des roches a une forte influence sur le couvert végétal et le fonctionnement du réseau hydrographique de la commune. La constitution géologique du territoire est relativement complexe. La géologie est abordée dans le plan local d'urbanisme dans l'objectif pratique d'aide à la compréhension des sols, de la circulation de l'eau et de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

L'ensemble des sols de la commune repose sur un substrat géologique d'origine métamorphique et sédimentaire. Les schistes de Néant et les schistes d'Angers sont les principales formations d'origine métamorphique et sont à l'origine de la forte teneur en argile rencontré dans certains horizons (couches du sol). Les roches sédimentaires comprennent les limons, fortement présents sur la commune et les alluvions modernes apportées par les cours d'eau ou accumulées par solifluxion (glissement du sol).

Chasné sur Illet est constitué majoritairement, au nord, par des roches sédimentaires. La formation géologique des plateaux ouest et est est principalement constituée d'altérite, produite par l'altération physico-chimique d'autres formations géologiques. Ces sols sont souvent hydromorphes (saturation régulière en eau) et instables.

Dans les fonds de vallées ce sont les alluvions fluviales ainsi que des dépôts de pente qui dominent. Ces milieux sont favorables à la présence de zones humides.

Les sols sont globalement argileux et peu propices à l'écoulement des eaux en profondeur, ce qui explique la densité du réseau hydrographique. Ces sols hydromorphes présents sur une grande partie du territoire et notamment au niveau du bourg (alternances silto-gréseuses), ne favorisent pas une épuration autonome des habitations.

► Carte 2. Les principales formations géologiques

Source : BRGM / Info Terre

- Altérites
- Alluvions récentes, sables limoneux et colluvions de fond de vallon
- Colluvions associés aux alluvions
- Alluvions rouges périglaciaires, du Pléistocène moyen
- Limons loessiques périglaciaires
- Alternances silto-gréseuses jaune verdâtre, tendres
- Alternances silto-wackeuses dures



■ **Le réseau hydrographique**

Le réseau hydrographique est une composante importante de l'environnement de Chasné sur Illet. L'eau est un élément structurant qui joue un rôle important au niveau des continuités écologiques. Le paysage qui en découle est très riche en diversité. La commune appartient au bassin versant de la Vilaine.

Un bassin versant est un territoire qui regroupe toutes les surfaces dont les eaux ruissellent vers le cours d'eau principal jusqu'à un même point : l'exutoire. S'appuyant sur des frontières naturelles (la ligne de partage des eaux de surface), un bassin versant recueille l'eau et la draine au travers des terres cultivées et des zones agglomérées qui peuvent être source de dégradation de sa qualité. Le bassin versant de la Vilaine s'étend sur 10 400 km².

On peut délimiter, à l'intérieur du bassin versant, plusieurs sous-bassins versants. La commune est intégralement comprise dans le sous-bassin versant de l'Illet. Le réseau hydrographique de la commune s'articule donc essentiellement autour de l'Illet.

Un inventaire des cours d'eau doit être réalisé par l'Institut d'Aménagement de la Vilaine (IAV) en 2017 sur l'ensemble du bassin de l'Ille et de l'Illet. Dans l'attente de cet inventaire, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a publié sur le site des services de l'État en Ille et Vilaine une carte dite progressive qui présente une information sur l'état des connaissances des écoulements susceptibles d'être des cours d'eau. Deux sources sont actuellement existantes et seront précisées lors de l'inventaire, les cours d'eau « bonnes conditions agricoles et environnementales » (BCAE) et la cartographie progressive des cours d'eau réalisée au titre de l'instruction gouvernementale du 3 juin 2015.

■ **L'Illet**

Il marque la limite administrative avec la commune de Saint Aubin d'Aubigné sur la partie nord-ouest du territoire communal et se jette dans l'Ille au nord de Betton.

L'Illet est classé au titre de l'article L.214-17-1 du code de l'environnement. Le SDAGE Loire Bretagne a classé l'Illet dans la liste 1 et fixe les grands critères de préservation de ce cours d'eau. La liste 1 permet de préserver les cours d'eau de dégradations futures et permet d'afficher un objectif de restauration à long terme (très bon état écologique en 2027, réservoir biologique du SDAGE, axe de grands migrateurs et avec l'interdiction d'y construire de nouveaux ouvrages).

■ **Le ruisseau de la Choinette**

Il traverse la partie est de la commune du nord au sud et se jette dans l'Illet au niveau de la station d'épuration.

■ **Le ruisseau de Burette**

Le ruisseau de Burette marque la frontière nord-est de la commune et se jette dans l'Illet légèrement en amont de la station d'épuration.

■ **Le ruisseau du Fresnay**

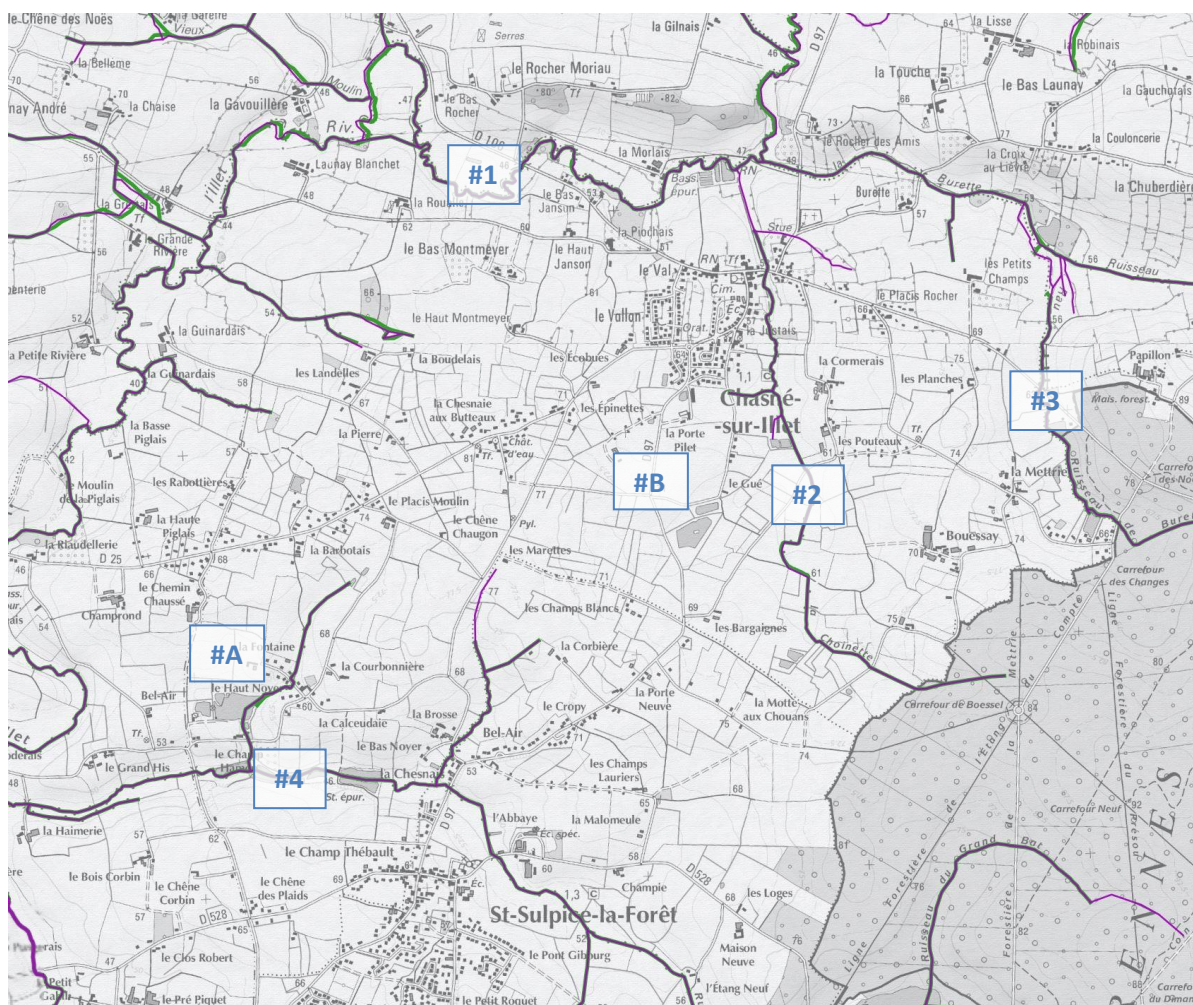
Le ruisseau du Fresnay traverse le sud de la commune d'est en ouest pour se jeter dans l'Illet à Mouazé.

Ces trois ruisseaux ont pour similarité de prendre leur source dans la forêt de Rennes.

Le SAGE Vilaine indique un état médiocre des eaux de l'Illet, du ruisseau de Burette et du Fresnay en 2010.

Les plans d'eau

Outre les étangs du Gué et du Champ Hamon, la commune compte plusieurs étangs ou mares répartis sur le territoire, telle que la mare de la Porte Pilet.



Carte 3. Le réseau hydrographique

Source : Cartographie des cours d'eau, DDTM 35

- Cours d'eau bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE)
- Cartographie progressive des cours d'eau réalisée au titre de l'instruction gouvernementale du 3 juin 2015

Principaux cours d'eau

L'Illet	1
La Choinette	2
Ruisseau de Burette	3
Ruisseau du Fresnay	4

Principaux étangs

Étang du Champ Hamon	A
Étang du Gué	B

L'inventaire des zones humides

Selon la Loi sur l'Eau de 1992, les zones humides se définissent comme "des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".

Il est important d'avoir une bonne connaissance de ces milieux, et de leur localisation, afin de permettre une meilleure conservation des équilibres entre les milieux ouverts (de type prairies et marais) et les milieux humides fermés ou ayant tendance à le devenir par absence d'entretien (de type boisements).

Les zones humides fonctionnelles et entretenues participent au stockage de l'eau ainsi qu'à l'amélioration de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques du bassin-versant de la Vilaine.

Dans le SAGE Vilaine, la Commission Locale de l'Eau (CLE) souligne le rôle prépondérant des zones humides dans le fonctionnement hydraulique des bassins versants mais aussi dans le maintien de la biodiversité. La CLE a affirmé la nécessité de prendre en compte les zones humides, et choisi d'impliquer les acteurs locaux afin que soient réunies les conditions de l'appropriation de ces milieux par les acteurs de terrain du bassin de la Vilaine.

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

Une pré-localisation des zones humides a été réalisée sur la base de photographies aériennes géoréférencées, du scan 25 IGN à l'échelle 1/25 000 et de la couche Agrotransfert des zones humides potentielles.

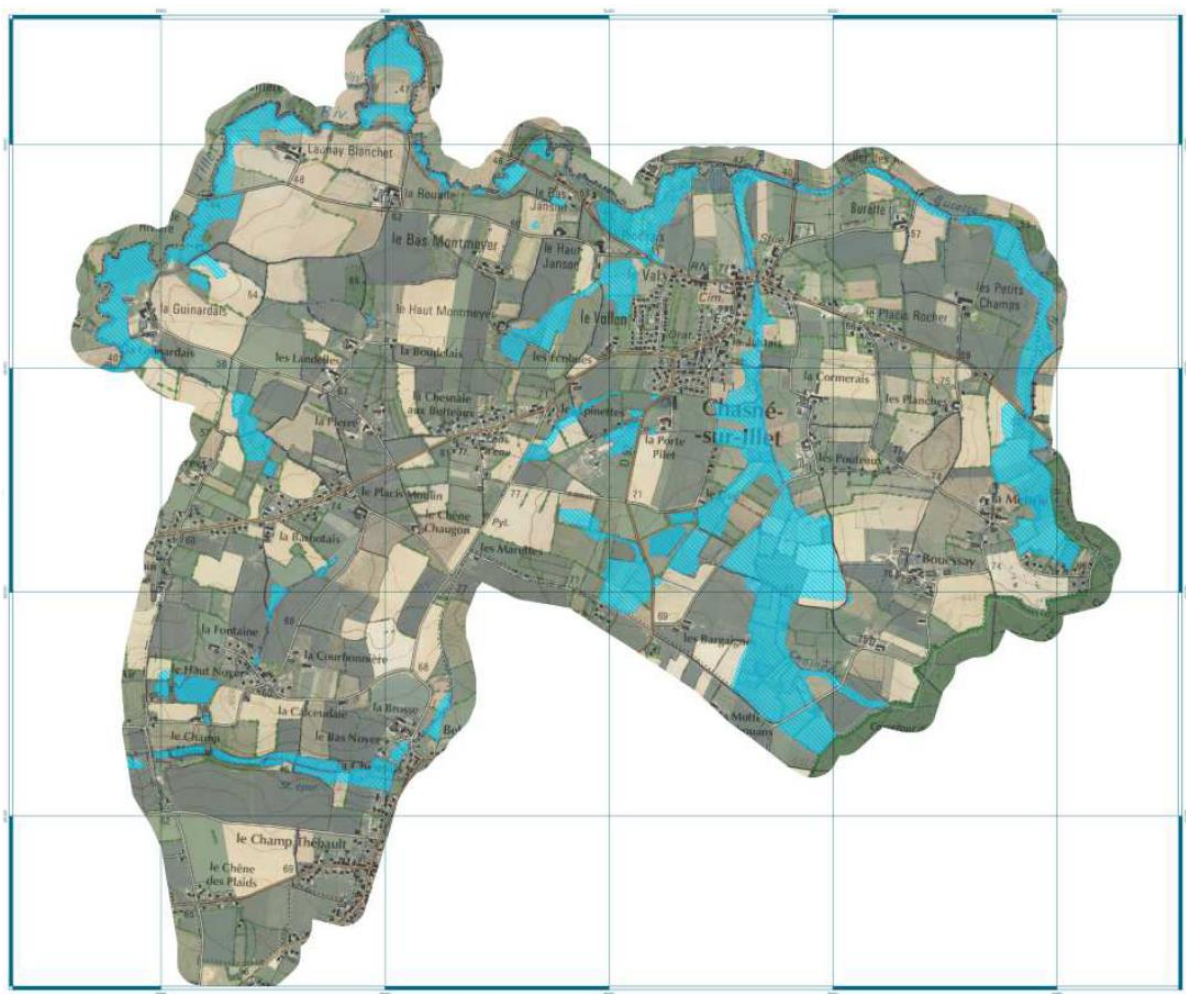
Un travail de terrain a ensuite été réalisé sur l'ensemble des zones humides potentielles repérées sur la commune.

L'inventaire s'est réalisé dans une démarche de concertation avec un groupe de travail communal composé d'élus, d'exploitants agricoles, de représentants d'associations, etc. qui a accompagné le travail d'identification des zones humides. Deux réunions ont été réalisées à cet effet en début d'étude et après le travail de terrain. Une réunion publique a également été réalisée.

117 ha de zones humides ont été recensés sur la commune de Chasné-sur-Illet soit environ 12 % de la surface communale. Il s'agit principalement de pâtures ou de prairies de fauche situées le long des ruisseaux.

Carte 4. Les zones humides inventoriées

Réalisation : Bureau d'études Aquascop, 2016



LE PATRIMOINE NATUREL

La commune ne compte pas de zone d'intérêt écologique majeure. Une petite bande de la zone Natura 2000 « complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Oué, forêt de Haute Sève » est néanmoins localisée sur le territoire en lisière de la forêt de Rennes. Du fait de sa taille réduite, le PLU n'exige pas d'évaluation environnementale obligatoire.

De même, une bande de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « forêt de Rennes » longe la limite administrative avec Liffré au niveau du carrefour « des changes ».

Toutefois, le SCoT du Pays de Rennes intègre une démarche de recensement des grands ensembles naturels (GEN) et des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE), avec une volonté affirmée de connaître la richesse écologique pour la prendre en compte et la préserver dans l'aménagement du territoire. Six sites ont été recensés comme appartenant aux MNIE. Cet inventaire complète les inventaires régionaux et nationaux (ZNIEFF, NATURA 2000, Espaces Naturels Sensibles).

L'INVENTAIRE DES MILIEUX NATURELS DU SCOT DU PAYS DE RENNES

▀ Les grands ensembles naturels (GEN)

Les grands ensembles naturels (GEN) constituent des continuités écologiques qui s'organisent en majorité autour des grandes vallées et leurs affluents. Cet inventaire a permis d'identifier, sur la commune de Chasné sur Illet, deux continuités naturelles majeures : la vallée de l'Illet et affluents et le vallon du ruisseau du Fresnay.

Vallées de l'Illet et de ses affluents (204,6 hectares)

Description générale

Cet ensemble naturel, complémentaire des GEN voisins situés à Mouazé, Ercé-près-Liffré et Saint-Aubin-d'Aubigné, est structuré, d'une part à l'ouest, par la vallée à méandres de l'Illet, et, d'autre part à l'est, par des ruisseaux affluents débouchant du massif de la Forêt domaniale de Rennes (le vallon du ruisseau de Burette et celui de la Choinette).

Intérêts du grand ensemble naturel

Intérêt paysager : le secteur est très intéressant au plan paysager du fait de la présence d'un réseau bocager et de ripisylve encore conséquent, essentiellement aux abords du ruisseau de Burette. Le secteur est très ouvert, dominé par l'agriculture et contraste avec les massifs forestiers voisins. On notera le maintien d'ensembles de prairies mésophiles et humides, ainsi que la présence de nombreux étangs souvent aménagés (berges à végétation réduite).

Intérêt floristique et faunistique : La trame bocagère et les ripisylves confèrent des potentialités intéressantes pour l'entomofaune, l'avifaune et les Chiroptères. La présence de prairies mésophiles et humides est favorable à la flore.

Intérêt pour la préservation de la qualité de l'eau : La présence d'une ripisylve en bordure des ruisseaux et des rivières est un facteur favorable pour l'épuration des eaux et la rétention des berges.

Fonctions écologiques particulières

Les ripisylves et la trame bocagère créent un effet de réseau aux abords des cours d'eau, effet intéressant compte tenu de la proximité de la Forêt domaniale de Rennes.

Évolution, Menaces et recommandations

Il convient de limiter certaines altérations observées, telles que les retournements de prairie. La ripisylve bordant les différents cours d'eau et les haies sont à conserver au regard de leur fonction de connexion.

Ce grand ensemble naturel couvre 3 milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE).

Vallon du ruisseau de Fresnay (10,1 hectares)

Description générale

Il s'agit d'un vallon agricole et bocager, à relief limité, abritant plusieurs étangs et parcouru par un ruisseau affluent de l'Illet (confluence sur la commune de Mouazé).

Intérêts du grand ensemble naturel

Intérêt paysager : Le secteur est intéressant au plan paysager du fait de la présence d'un réseau bocager et de prairies. Les abords des étangs sont plus ou moins entretenus.

Intérêt floristique et faunistique : La trame bocagère et les ripisylves confèrent des potentialités intéressantes pour l'entomofaune, l'avifaune et les Chiroptères. La présence de prairies mésophiles est favorable à la flore.

Fonctions écologiques particulières : Ce GEN de petite taille est intéressant si l'on se place à l'échelle de la vallée de l'Illet : le secteur concerné à Chasné-sur-Illet abrite en effet la tête de bassin du ruisseau de Fresnay. Ce GEN est ainsi complémentaire des GEN identifiés le long de la vallée de l'Illet au sein des communes voisines (notamment Mouazé).

Évolution, Menaces et recommandations

Il est recommandé de préserver la ripisylve et les haies.

Ce grand ensemble ne comprend aucun MNIE.

▀ **Les milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)**

Les MNIE sont des sites relativement homogènes constitués par un ou plusieurs habitats naturels et présentant un intérêt marqué pour la biodiversité, soit pour les habitats naturels présents soit pour la flore et/ou la faune qu'ils abritent.

Les réductions des MNIE constatées entre les inventaires de 2004 et ceux de 2015 relèvent soit d'une perte d'intérêt du milieu, soit, le plus souvent, du recentrage des critères de classement en MNIE pour viser les réservoirs et les milieux d'intérêt par leur diversité/rareté.

Concernant Chasné sur Illet, le verger du Bas Monteyer a été retiré car il a disparu.

En 2015, six sites ont été répertoriés :

- ❖ la mare du Haut Montmeyer
- ❖ l'étang de la Barbotais
- ❖ les prairies de Launay Blanchet
- ❖ les prairies humides de la Mettrie
- ❖ les prairies humides de la Motte aux Chouans
- ❖ le bois de la Roualle

La mare du Haut Montmeyer (1,45 hectare)

Caractères généraux

Ce MNIE correspond à une mare localisée au centre d'une prairie mésophile.

Fonctions écologiques particulières

S'il ne présente que peu d'intérêt pour la flore, ce site représente une zone refuge pour la faune dans un contexte paysager dégradé. Ce MNIE constitue un habitat potentiel pour la reproduction des amphibiens.

Évolutions, menaces

La banalisation du milieu par une gestion trop intensive de la prairie risquerait de dégrader le MNIE.

Recommandations d'actions

Il est recommandé de diversifier la prairie par une gestion adaptée.

Le développement des strates arbustives et buissonnantes au niveau des haies existantes pourrait favoriser le renforcement du milieu.

Enfin, la création de gîtes artificiels pour les amphibiens (tas de branches plus ou moins enterrés...) pourrait être envisagée.

Etang de la Barbotais (0,91 hectare)

Caractères généraux

Ce site est composé d'un petit étang et d'un réseau de haies interconnecté avec un bosquet mésophile et un bas-fond boisé qui semble correspondre à un ancien plan d'eau. Sa localisation dans un contexte paysager assez ouvert et sa situation de tête de bassin font de ce site un atout local pour la biodiversité.

L'absence de prairie permanente pouvant compléter cet espace est à souligner.

Fonctions écologiques particulières

La présence de vieux arbres est favorable à l'accueil des insectes sapro-xylophages.

Ce site est d'intérêt limité pour l'avifaune, compte tenu de sa faible superficie et de la qualité dégradée des habitats. Pour les amphibiens, les potentialités sont faibles du fait d'habitats terrestres peu favorables. La présence de mares permet toutefois à quelques espèces d'être présentes.

Évolutions, menaces

Il n'y a pas de menace particulière sur ce site.

Recommandations d'actions

La restauration des mares et des haies bocagères est conseillée afin d'améliorer la qualité des habitats pour les amphibiens.

La conservation et la gestion durable du réseau de haies et boisements existants est également souhaitable.

Prairies de Launay Blanchet (5,28 hectares)

Caractères généraux

Localisé en bordure de l'Illet, cet ensemble de prairies se trouve dans un environnement dégradé.

Fonctions écologiques particulières

L'intérêt du site vient des zones humides qu'il accueille, ces dernières étant en effet peu communes dans le secteur.

Évolutions, menaces

Il n'y a pas de menace particulière sur ce site.

Recommandations d'actions

Il est conseillé de maintenir la gestion actuelle des prairies par fauche/pâturage.

Prairies humides de la Mettrie (5,9 hectares)

Caractères généraux

Ce site est d'intérêt écologique majeur. Le site de la Mettrie est un complexe de prairies humides bordant le ruisseau de Burette et la Forêt de Rennes. Les prairies humides centrales sont particulièrement intéressantes puisqu'elles abritent des végétations très marquées de hautes herbes accompagnées de patchs de saules.

Ce site présente un intérêt fonctionnel complémentaire de celui de la forêt adjacente, dans un secteur paysager où les espaces humides sont rares. La gestion qui y est appliquée est compatible avec la pérennisation des habitats. La présence d'un petit étang au Sud qui vient compléter l'intérêt du site est à souligner.

Fonctions écologiques particulières

Le site accueille une avifaune classique des milieux bocagers. L'intérêt du site tient à l'existence de milieux humides, prairies, plans d'eau (étangs, mares), favorables de manière générale aux amphibiens, mais également à d'autres groupes faunistiques (odonates, orthoptères).

Évolutions, menaces

Il n'y a pas de menace particulière sur ce site.

Recommandations d'actions

Il pourrait être intéressant d'étudier la possibilité de créer de nouvelles mares, pour augmenter les capacités d'accueil du site pour les amphibiens en période de reproduction.

Le maintien d'une gestion extensive des milieux prairiaux est privilégié.

Prairies humides de la Motte aux Chouans (8,77 hectares)

Caractères généraux

Ce site est d'intérêt écologique majeur.

Il s'agit d'un site bocager de tête de bassin versant, localisé aux abords du ruisseau de la Choinette. Ce complexe est composé de boisements humides en taillis, de prairies humides plus ou moins en déprise et de deux étangs paysagers. Plusieurs parcelles, potentiellement intéressantes du fait de leur localisation, ont été converties en cultures. Au vu de sa conformation, ce site a dû être plus intéressant qu'actuellement, puisque la création des plans d'eau et la mise en culture de certains espaces ont réduit son intérêt fonctionnel. La présence d'une mare bocagère au sud est à souligner.

Fonctions écologiques particulières

Ce paysage bocager bien conservé est favorable à une avifaune typique de ce genre de milieux, et offre des habitats terrestres de qualité aux amphibiens (haies denses, prairies naturelles humides). Une mare est particulièrement favorable à la reproduction des amphibiens et accueille au moins deux espèces d'intérêt (Triton alpestre, Triton marbré). Des inventaires complémentaires permettraient certainement d'augmenter le nombre d'espèces présentes (Grenouille agile).

Évolutions, menaces

Une conversion de prairies en cultures a été constatée.

Recommandations d'actions

La création de nouvelles mares pourrait être étudiée, afin d'augmenter les capacités d'accueil du site pour les amphibiens en période de reproduction, d'autant plus que le MNIE se situe en lisière de la forêt de Rennes.

Le maintien d'une gestion extensive des abords des plans d'eau et des prairies humides est à privilégier.

Bois de la Roualle (2,01 hectares)

Caractères généraux

Ce site est localisé dans un paysage dégradé, dominé par les grandes cultures et traversé par un maillage bocager destructuré.

Fonctions écologiques particulières

Ce site fait office de zone relais pour la faune du bocage.

Évolutions, menaces

Aucune menace particulière n'a été identifiée sur ce site.

Recommandations d'actions

La préservation des arbres âgés et le développement des sous-strates ainsi que la production de bois mort sont à favoriser.

LES BOIS ET LE BOCAGE

Les superficies boisées sur la commune sont relativement faibles mais le bocage est encore bien représenté.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a réalisé un inventaire de son bocage en partenariat avec le bassin versant de l'Ille et Illet, les exploitants agricoles de la commune et l'association CHEN.

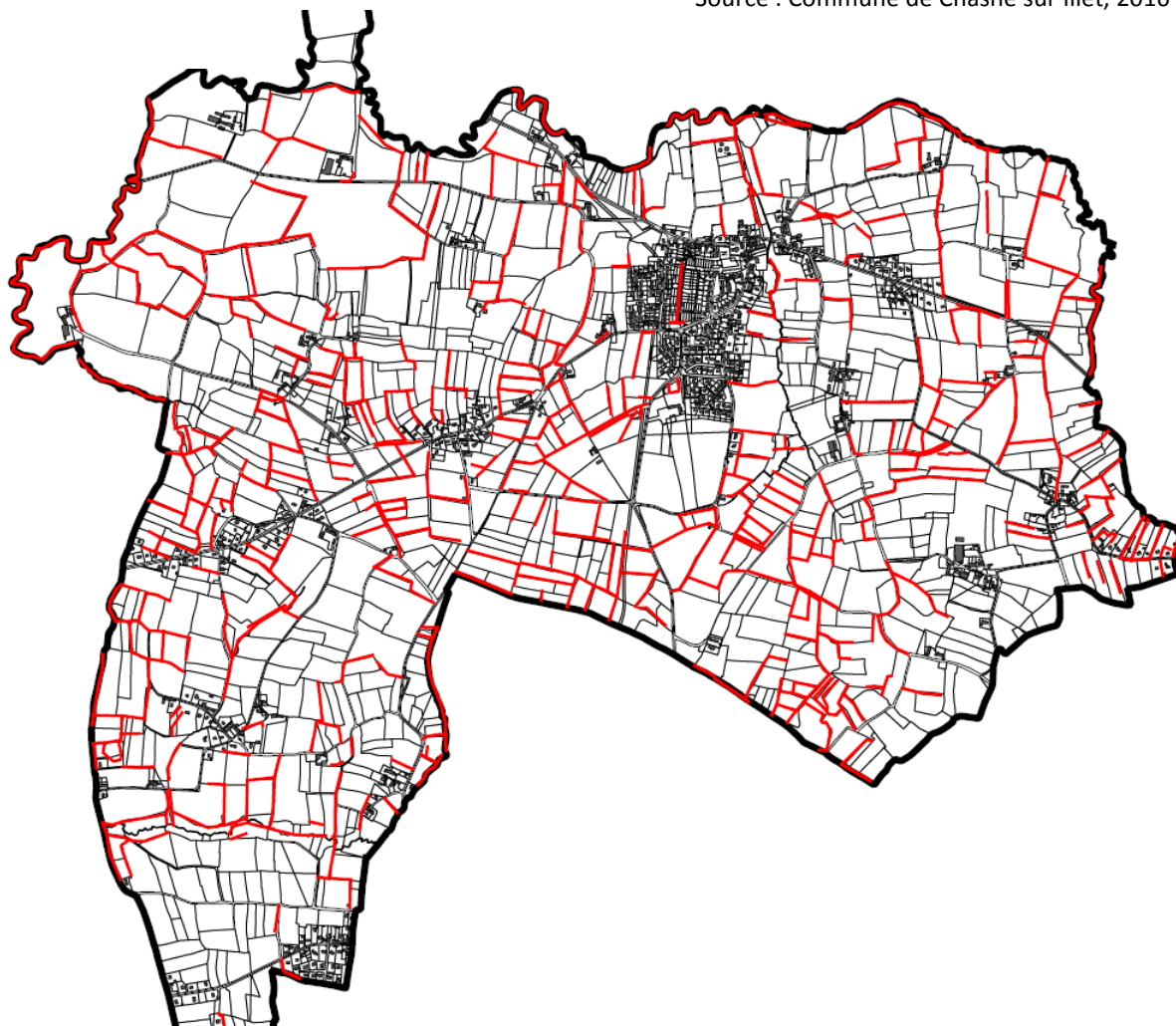
Deux réunions ont été réalisées. Une première réunion durant laquelle ont été présentés le contexte réglementaire de l'inventaire, les fonctions des haies, les critères de sélection des haies et leur classement possible dans le PLU. Trois critères ont été sélectionnés pour identifier les haies : la protection de la qualité de l'eau, la continuité écologique et la préservation du paysage.

Lors de la réunion, la cartographie basée sur l'inventaire des haies de 2009 (réalisé par le bassin versant de l'Ille et Illet sur la base de photos aériennes de 2006 et complété par les plantations Breizh Bocage réalisées entre 2010 et 2015) a été mise à jour par les exploitants afin d'identifier les haies bocagères existantes à ce jour.

Une seconde réunion a été réalisée durant laquelle ont été présentés les deux classements possibles dans le PLU : « Espaces boisés classés » et « Éléments de paysage ». Les personnes présentes ont décidé de classer l'intégralité des haies bocagères en « éléments de paysage » afin de favoriser l'équité sur l'ensemble du territoire.

► **Carte 5. Le linéaire bocager inventorié**

Source : Commune de Chasné sur Illet, 2016



LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame Verte et Bleue est une démarche qui porte une ambition forte et structurante permettant de concrétiser l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement. Ce concept visant à enrayer la perte de biodiversité dans un contexte de changement climatique, doit également contribuer à l'atteinte du bon état écologique des eaux superficielles et mener à une prise en compte transversale des enjeux environnementaux, sectoriels et territoriaux. L'objectif de la démarche Trame Verte et Bleue consiste à participer à la préservation, à la gestion et, si besoin, à la remise en bon état des continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural (art. 121 du Code de l'environnement).

La Trame Verte et Bleue inclut par conséquent une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres. Celle-ci comprend :

- Tout ou partie des espaces naturels protégés ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité.
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces entre eux.
- Les couvertures végétales permanentes obligatoires le long de certains cours d'eau.

Sa composante bleue fait référence au réseau aquatique et humide. Elle comprend :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux en très bon état écologique ou jouant le rôle de réservoir biologique ou dans lesquels une protection des poissons migrateurs est nécessaire.
- Les zones humides, dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs de qualité et de quantité des eaux.
- D'autres rivières, parties de cours d'eau, canaux, zones humides et étangs importants pour la préservation de la biodiversité.

Ces deux composantes forment un tout indissociable qui trouve son expression dans les zones d'interface (zones humides et végétation de bords de cours d'eau notamment).

La Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Rennes

Les milieux naturels d'intérêt écologique, « milieux sources » refuges et sources de diffusion des espèces sur le territoire et les grands ensembles naturels, en relation au sein d'un réseau écologique, constitué par les connexions biologiques et de zones relais sont les composantes de base de la Trame Verte et Bleue du Pays de Rennes.

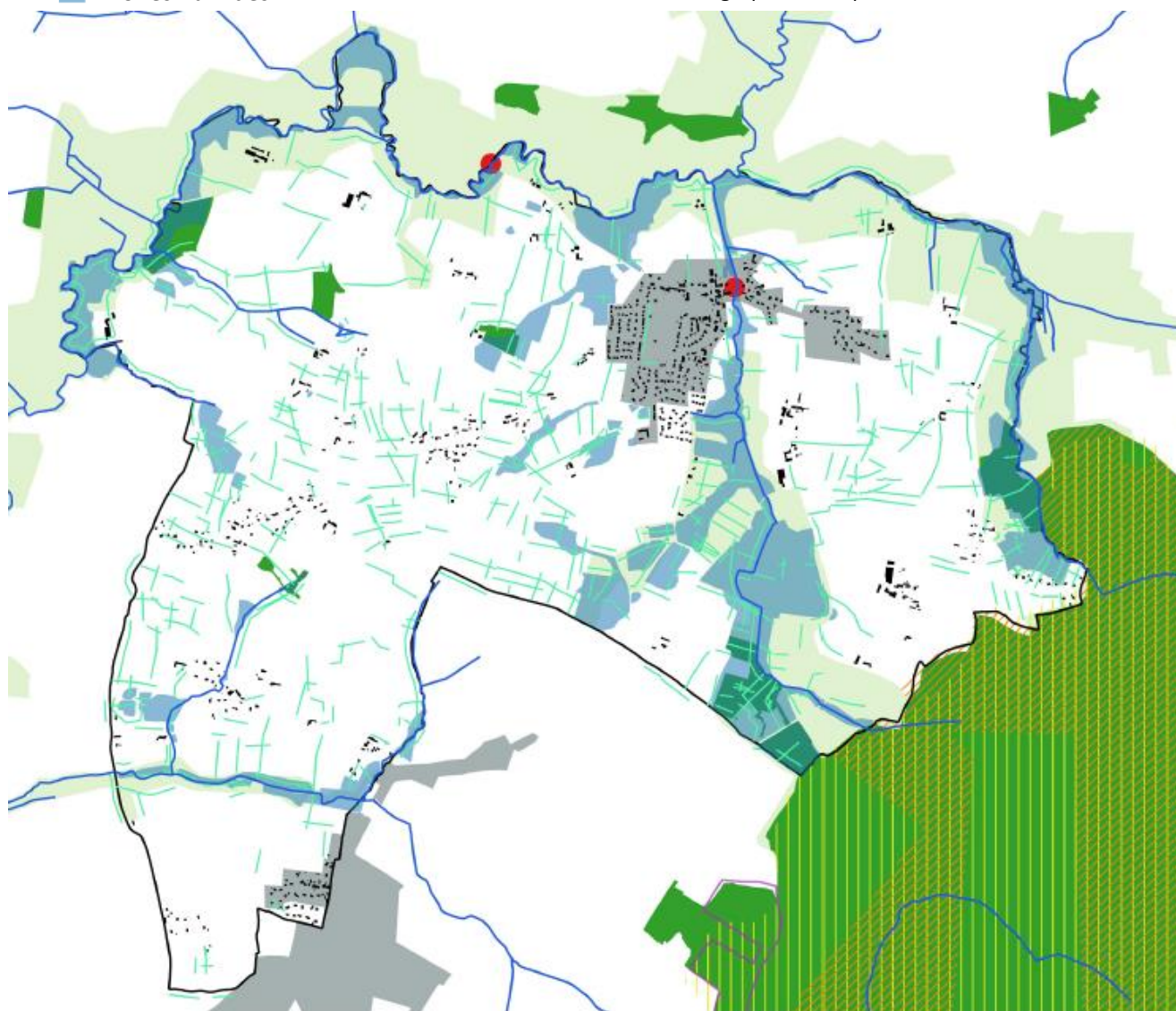
À l'échelle du Pays de Rennes, des ruptures et des pincements des liaisons biologiques ont été identifiés. Ils sont liés notamment aux extensions urbaines, à la destruction du bocage ou aux infrastructures routières. La commune de Chasné sur Illet n'est pas concernée par des ruptures majeures des continuités écologiques. Toutefois, deux pincements des liaisons biologiques ont été répertoriés aux croisements de la rue de la forêt et de la Choinette et de la RD 106 et de l'Illet.

Le PLU doit s'assurer à long terme du maintien des connexions naturelles par un zonage approprié, en cohérence avec les continuités écologiques des communes limitrophes concernées par des liaisons naturelles et paysagères similaires.

- Limite communale
- Tache urbaine
- Cours d'eau (à confirmer par inventaire)
- Pincements des liaisons biologiques
- Grands ensembles naturels
- Natura 2000
- ZNIEFF de Type 2
- ZNIEFF de Type 1
- MNIE
- Linéaires bocagers
- Zones humides

▀ **Carte 6. Déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle communale**

Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme



2. PATRIMOINE BÂTI ET CADRE DE VIE

L'ESSENTIEL

- ❖ Un patrimoine bâti de qualité, bien identifié
- ❖ De nombreux bâtiments présentant une valeur patrimoniale situés dans le milieu rural

UN PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

La commune dispose d'un patrimoine bâti à la mesure de la taille de la commune. Il est essentiellement composé de bâtiments relevant de l'architecture religieuse, commémorative et funéraire (église paroissiale, croix de chemin, croix de cimetière, ...), et de l'architecture domestique et agricole (manoirs, fermes, puits, fours...). Ces édifices sont autant d'éléments à signaler dans le cadre de circuits de découverte de la commune. À côté du patrimoine architectural, on peut relever un certain nombre d'objets de qualité inscrits dans le tissu traditionnel (puits, fours à pain, ...).

▀ Le patrimoine bâti protégé

La commune ne détient pas de patrimoine bâti classé ou inscrit au titre des monuments historiques. À noter que le hameau du Champ Thébault est concerné par le périmètre de protection de l'Abbaye de Saint-Sulpice-La-Forêt.

▀ Les autres édifices

D'autres édifices, sans être classés ou inscrits au titre des monuments historiques, méritent d'être également signalés. Parmi eux peuvent être cités :

L'église paroissiale de Saint-Martin-de-Tours, composée d'un chœur et d'une croisée du 18^{ème} siècle. Le clocher et les ouvertures de la nef ont été reconstruits en 1876. La face sud possède une porte en arc brisé dont le croisillon a été édifié en 1624. La face nord conserve une petite fenêtre romaine. **Le cimetière** contient deux croix anciennes dont une est appelée « la croix Bouëssée ».

Certains **manoirs** sont également à citer. Le manoir de la Porte du Pilet construit au XVI^{ème} siècle et remanié au XVII^{ème} où se trouve actuellement la mairie. Certains vestiges du manoir de la Roualle sont encore visibles. À noter que la maison de l'ancienne chapellenie de Launay Blanchet est encore conservée.

Chasné sur Illet disposait également d'un patrimoine dont il ne reste aujourd'hui plus de trace, à l'image du Château de Chasné anciennement situé au sud de l'église et de la Chapelle Sainte Anne ou Saint Nicolas du Haut Bourg, anciennement située à 300 mètres du bourg sur le bord ouest de la RD 25.

Le Chemin de la Duchesse Anne, ancienne voie romaine reliant Rennes à Avranches constitue également un patrimoine historique important. Il délimite la frontière avec Mouazé et se prolonge jusqu'à la route de Saint Aubin d'Aubigné en passant par le hameau de La Roualle.

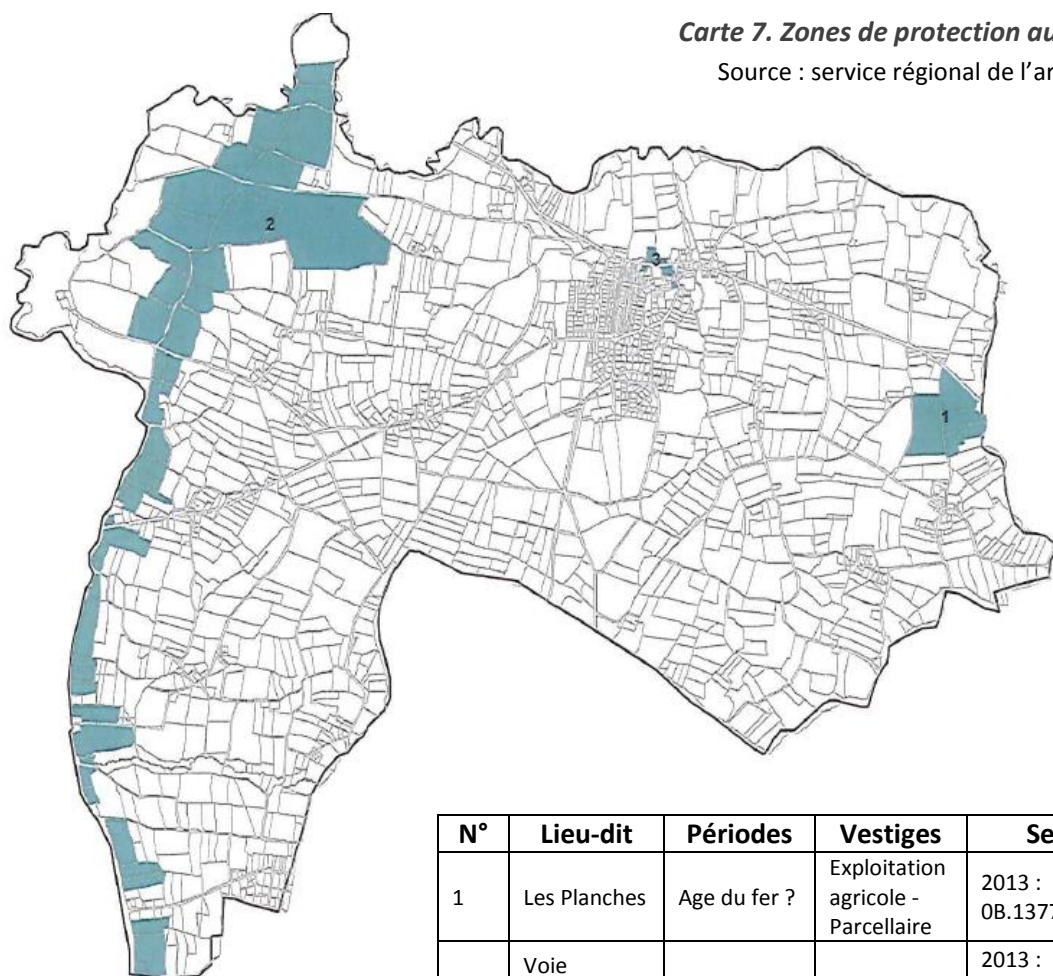
■ Les sites archéologiques

Le service régional de l'archéologie a recensé plusieurs sites archéologiques sur le territoire communal pour lequel il demande l'application des dispositions de l'arrêté n°ZPPA-2015-0175. La liste de ces sites figure dans le tableau ci-contre. Ces éléments sont également présentés en annexe 5.4 du PLU avec les dispositions générales à respecter. Ces dernières sont intégrées au règlement écrit afin de permettre les consultations du service compétent lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La carte ci-contre montre que la zone couvrant l'ancienne voie Rennes-Avranches concerne une surface importante à l'ouest de la commune.

Carte 7. Zones de protection au titre de l'archéologie

Source : service régional de l'archéologie, octobre 2014



N°	Lieu-dit	Périodes	Vestiges	Section - Parcelles
1	Les Planches	Age du fer ?	Exploitation agricole - Parcellaire	2013 : OB.1377-1378 ; OB.514 ; OB.518
2	Voie Rennes/Avranches - Section des Landelles à Launay-Blanchet	Gallo-romain – Période récente	Route	2013 : OA.10-11 ; OA.14-18 ; OA.28-29 ; OA.89 ; OA.269-271 ; OA.275 ; OA.283-285 ; OA.290 ; OA.298-299 ; OA.311 ; OA.325-326 ; OA.329-330 ; OA.376 ; OA.378-379 ; OA.381 ; OA.464 ; OA.480-482 ; OA.484-485 ; OA.488 ; OA.490 ; OA.628 ; OA.660 ; OA.743 ; OA.780 ; OA.792-794 ; OA.803 ; OA.883 ; OA.911 ; OA.944 ; OA.1067 ; OA.1069
	Voie Rennes/Avranches - Pont de la Roualle	Gallo-romain – Période récente	Pont / Route	
3	Le Champ aux Buttes	Moyen-âge	Motte castrale / église	2013 : AA.10-11 ; AA.13 ; AA.164 ; AA.318 ; AA.347-439

■ Le patrimoine bâti susceptible de changer de destination

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), le règlement peut désigner 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 constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel le PLU assure le maintien du patrimoine d'intérêt local.

Le Pays de Liffré a réalisé un inventaire afin d'identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Le changement de destination consiste à affecter au bâtiment actuel une destination différente de celle qu'il avait au moment où des travaux sont envisagés.

Les critères retenus

La sélection finale du bâti susceptible de changer de destination, a été réalisée sur la base de cinq critères cumulatifs :

1/ La construction doit présenter un réel intérêt patrimonial : construite en pierre, terre ou mixte des deux.

2/ La construction doit être constituée de quatre murs en pierre, terre ou mixte des deux et d'une toiture.

3/ La construction doit être située en dehors d'une exploitation agricole en activité ou d'un périmètre de réciprocité agricole.

4/ La construction doit présenter une surface de plus de 50m² d'emprise au sol, si elle n'est pas accolée à un bâtiment principal déjà habité.

5/ Dans le cas d'une construction accolée à une habitation, celle-ci doit présenter au moins deux des critères suivants :

- ❖ Une emprise cadastrale différente du bâtiment principal habité,
- ❖ Un aspect extérieur non-uniforme au bâtiment principal habité (hauteur, toiture, façade),
- ❖ Un volume de taille plus importante que le bâtiment habité.

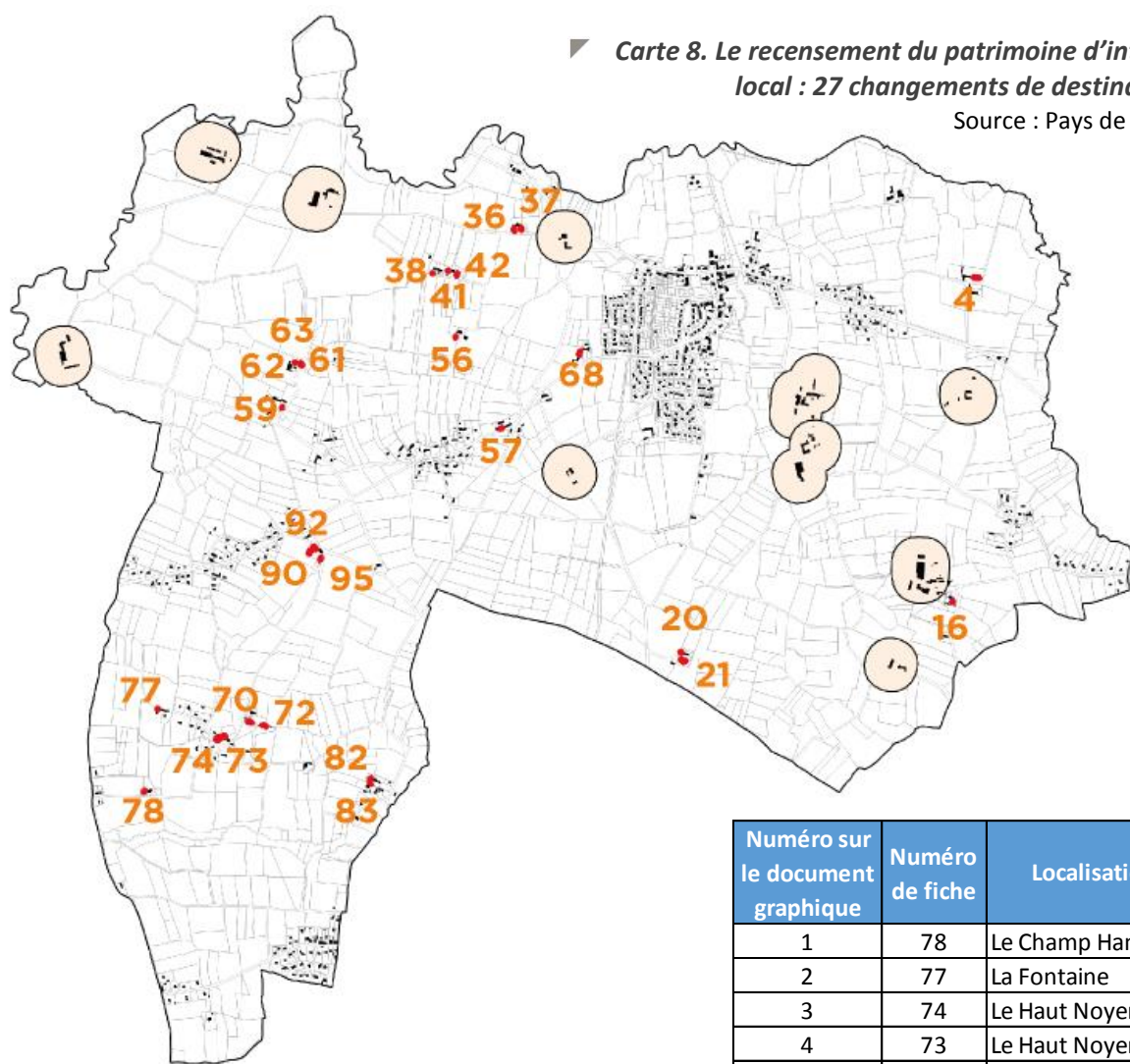
Les résultats de l'inventaire

Selon les différentes caractéristiques précitées, l'inventaire a permis de retenir 27 constructions sur l'ensemble de la commune.

La majorité de ces constructions concerne d'anciens bâtiments agricoles construits en bauge (système de construction à base de terre crue empilée), technique caractéristique du Pays de Rennes.

Ces bâtiments constituent un élément essentiel du cadre de vie et de l'identité de la commune.

▼ **Carte 8. Le recensement du patrimoine d'intérêt local : 27 changements de destination**
Source : Pays de Liffré



- 77** Numéro de fiche du patrimoine repéré
- Bâtiment repéré
- Périmètre de réciprocité (100 mètres)

Numéro sur le document graphique	Numéro de fiche	Localisation
1	78	Le Champ Hamon
2	77	La Fontaine
3	74	Le Haut Noyer
4	73	Le Haut Noyer
5	70	La Courbonniere
6	72	La Courbonniere
7	82	La Brosse
8	83	La Brosse
9	90	Le Placis Moulin
10	92	Le Placis Moulin
11	95	Le Placis Moulin
12	59	Les Landelles
13	62	La Boudelais
14	63	La Boudelais
15	61	La Boudelais
16	38	Le Bas Montmeyer
17	41	Le Bas Montmeyer
18	42	Le Bas Montmeyer
19	36	Le Haut Janson
20	37	Le Haut Janson
21	56	Le Haut Montmeyer
22	57	Les Epinettes
23	68	Les Ecobues
24	20	Les Bargaignes
25	21	Les Bargaignes
26	16	Le Bouessay
27	4	Les Petits Champs

3. RISQUES ET NUISANCES

L'ESSENTIEL

- ❖ Des risques naturels faibles mais existants : inondation, mouvement de terrain, tempête
- ❖ Des risques technologiques inexistant

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de 2015 mentionne la présence sur la commune des risques d'origine naturels suivants :

- Inondation (faible vulnérabilité, commune identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables – voir annexe 5.3 du PLU)
- Séisme (zone de sismicité faible)
- Tempête (Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle le 15.10.1987)
- Retrait gonflement des argiles (risque faible – voir annexe 5.3 du PLU)
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle en décembre 1999)

La commune n'est pas concernée par les risques technologiques.

➤ Le risque d'inondation

Une inondation est la submersion par des eaux douces ou salées d'une zone généralement émergée. Cette submersion peut se faire lentement ou brutalement et se répéter de manière régulière ou bien être plus anecdotique.

Les inondations qui affectent la commune sont dues au débordement de l'Illet et du ruisseau de Fresnay. Les secteurs concernés par l'aléa couvrent quelques bâtiments d'exploitation agricole dans la vallée de l'Illet et la station d'épuration située au nord du bourg. La commune a fait l'objet d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour le risque d'inondation en 1999. Le DDRM juge le risque comme étant faible sur la commune.

➤ Le risque de séisme

Un séisme ou tremblement de terre correspond à une fracturation des roches, en profondeur, le long d'une faille généralement préexistante. Cette rupture s'accompagne d'une libération soudaine d'une grande quantité d'énergie dont une partie se propage sous la forme d'ondes sismiques occasionnant la vibration du sol.

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français indique que le département d'Ille-et-Vilaine se situe en zone de sismicité faible (sismicité de niveau 2). Ainsi, les règles parasismiques sont obligatoires pour les bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} mai 2011 en construction neuve ou travaux d'extension sur l'existant pour les bâtiments de catégorie 3 et 4 (arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégorie 4 (décret n°2010-1254 du 22 octobre 2012).

▀ Le risque de tempête

Le risque de tempête est présent sur l'ensemble du département d'Ille-et-Vilaine. La vulnérabilité de la commune n'est pas évaluable. La prévention en ce domaine repose essentiellement sur les prévisions météorologiques et les bulletins d'alerte.

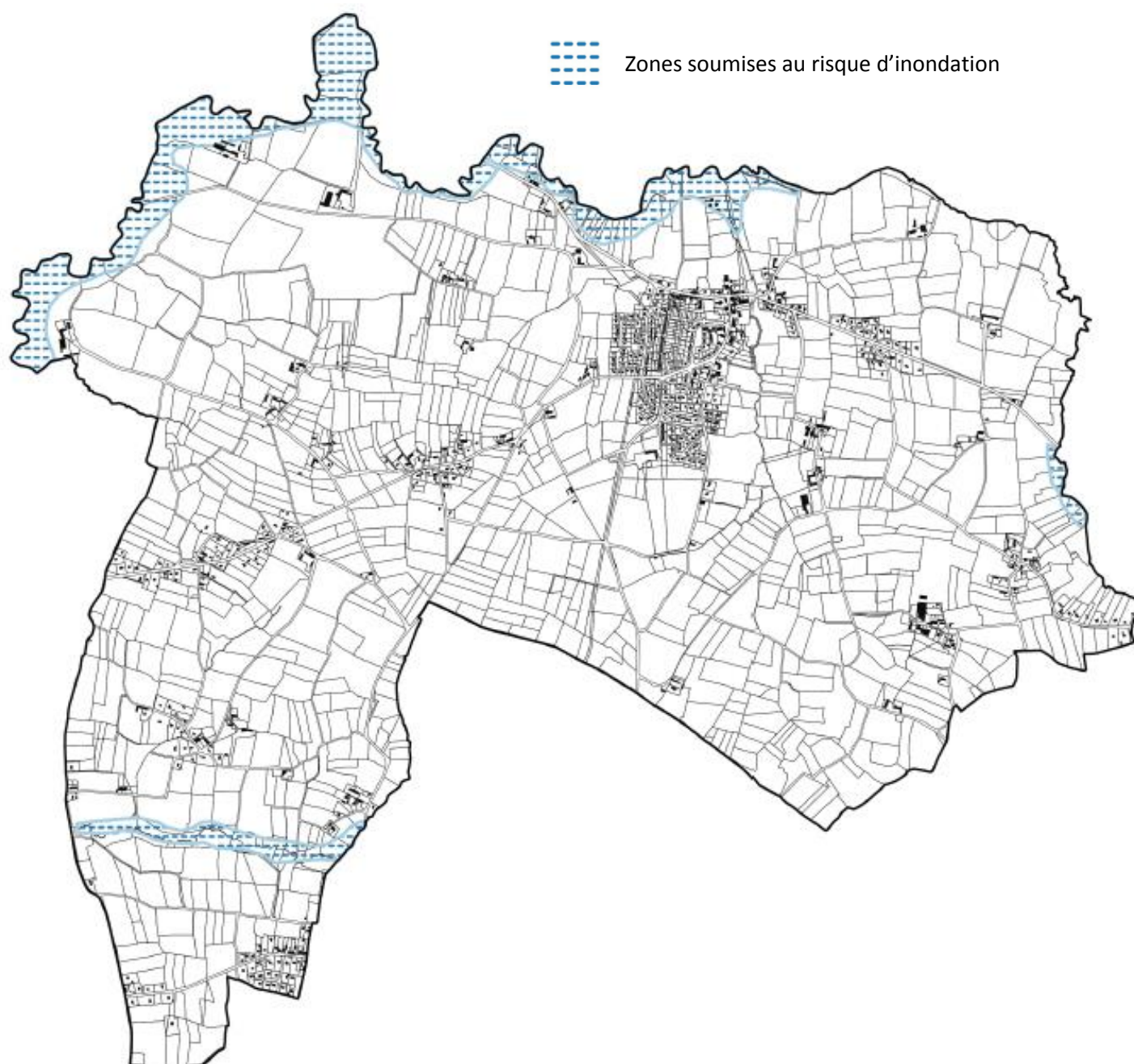
▀ Le risque mouvement de terrain

La commune peut être ponctuellement concernée par le phénomène de mouvement des sols liés au cycle « sécheresse – réhydratation et retrait – gonflement des sols ». Cette contrainte doit être prise en compte par les constructeurs dans le choix des modes constructifs notamment pour les fondations.

Le risque de mouvement de terrain peut avoir des causes multiples, l'érosion, les coulées de boues, les cavités souterraines ou encore le retrait et gonflement des argiles.

▀ *Carte 9. Cartographie des zones soumises au risque d'inondation*

Source : Atlas des Zones Inondables (AZI) à de Bretagne



POLLUTIONS ET NUISANCES

➤ La pollution des sols

Les sites et sols pollués ou potentiellement pollués ont fait l'objet d'inventaires nationaux depuis 1994, qui ont été archivés et sont régulièrement mis à jour dans une base de données nationale intitulée BASOL. Aucun site n'est répertorié sur Chasné sur Illet.

La base de données BASIAS, qui recense les sites industriels et activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, recense 1 site qui n'est plus en activité. Il s'agit de l'ancienne station d'essence de l'Illet localisée dans le centre-bourg.

➤ La pollution atmosphérique

Les sources émettrices de polluants dans l'atmosphère sont nombreuses et concernent tous les secteurs relatifs aux activités humaines (domestique, industrie, agriculture, transport, etc.). Ainsi, s'assurer d'une qualité de l'air acceptable est devenu une problématique environnementale et un enjeu de santé publique à ne pas négliger.

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, du 30 décembre 1996, précise qu'« Il est reconnu à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et d'être informé de la qualité de l'air qu'il respire ». Ainsi le Code de l'environnement (article L. 221-1 à L. 221-6) prévoit une surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire. Le dispositif surveille la qualité de l'air extérieur et assure l'information, notamment en cas de pic de pollution.

L'association Air Breizh est un organisme de surveillance, d'étude et d'information sur la qualité de l'air en Bretagne. Agréée par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE), elle a pour missions :

- De mesurer en continu les concentrations dans l'air ambiant des polluants urbains nocifs (dioxyde de soufre (SO₂), dioxyde d'azote (NO₂), ozone (O₃), monoxyde de carbone (CO), particules fines (PM₁₀ et PM_{2.5}), HAP, métaux lourds et Benzène)
- D'informer les services de l'Etat, les élus, les industriels et le public, notamment en cas de pic de pollution
- D'étudier l'évolution de la qualité de l'air au fil des années et de vérifier la conformité des résultats par rapport à la réglementation.

La majorité des stations de mesure de l'Ille-et-Vilaine est située en zone urbaine dense. On compte cependant une station rurale installée à Guipry.

La majorité des seuils réglementaires est respectée dans l'Illet et Vilaine. Toutefois, 2 polluants connaissent des dépassements plus ou moins réguliers (NO₂ et PM₁₀).

La station de Guipry analyse les données sur les particules PM₁₀. Il s'agit de particules en suspension liées aux activités humaines qui proviennent majoritairement de la combustion des matières fossiles, du transport routier et d'activités industrielles diverses (incinérations, sidérurgie, ...). Le dépassement du seuil d'information a été dépassé 4 fois en 2014 (contre 13 à Rennes), et celui du seuil d'alerte n'a jamais été dépassé (contre 4 fois à Rennes en 2014).

La station de mesure rurale de Guipry intègre également un suivi des concentrations de fond en HAP/Métaux Lourds. Il est à noter que les concentrations moyennes annuelles des différents métaux et du B(a)P sont toutes inférieures aux valeurs cibles applicables en France, à compter du 31 décembre 2012.

■ **Les installations classées**

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est répertoriée à Chasné sur Illet.

4. GESTION DES RESSOURCES

L'ESSENTIEL

- ❖ Une station d'épuration récente permettant de faire face à l'accueil d'une population nouvelle mais présentant quelques points de non conformité
- ❖ La majorité des ménages de la commune est connectée au réseau d'assainissement collectif
- ❖ 25% des installations autonomes présentent un danger pour la santé des personnes
- ❖ Une amélioration de la gestion des déchets
- ❖ Une gestion des eaux pluviales par les réseaux

ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

▀ L'assainissement collectif

Le service de collecte et de traitement des eaux usées est organisé sous l'autorité du syndicat intercommunal d'assainissement de Chasné sur Illet - Mouazé qui regroupe les deux communes. Le service est géré par la société SAUR sous forme d'affermage. Le contrat est entré en application le 1^{er} janvier 2010 pour une durée de 12 ans.

Les stations d'épuration

Station d'épuration de « la Frèche Mitau » :

Le syndicat gère une station localisée au lieu-dit « la Frèche Mitau » à proximité du point de confluence entre l'Illet et la Choinette. La filière de traitement de la station s'opère par boue activée et aération prolongée. Les eaux usées provenant de l'ensemble du bourg et des hameaux de la Chesnaie aux Butteaux et de la Barbottais-le Placis Moulin sont traitées par cet ouvrage et rejetées dans l'Illet dont l'état est considéré comme médiocre par la SAGE Vilaine.

La station a été mise en service en 2010 et a été prévue pour être agrandie en cas de besoin. Sa capacité de 3 000 équivalent-habitants permet de traiter 450m³ et 180 Kg de DBO5 par jour. En 2016, les deux communes comptent 760 raccordements au réseau d'assainissement collectif de cette station. Cela représente 1596 habitants. 364 raccordements au réseau d'assainissement sont relevés à Chasné sur Illet en 2016 (*source : Syndicat Intercommunal d'Assainissement Chasné-Mouazé*).

Les volumes traités par la station sont en augmentation entre 2013 et 2014 passant de 49 265 m³ à 51 815 m³ (+5,18%). En 2016, le taux de saturation de la station d'épuration est de 53,2 %.

Le rapport entre la pollution éliminée et la pollution traitée, calculé sur les matières oxydables qui entrent dans la station est exprimé au travers d'un taux de rendement. Le tableau ci-dessous indique les rendements de la station d'épuration par type de matière traitée.

► **Rendement de la station en 2014**

Source : Rapport annuel 2014 SI d'assainissement de Chasné - Mouazé

Paramètres	Rendement
DBO5 (Demande Biochimique en Oxygène)	93,7
DCO (Demande Chimique en Oxygène)	91
MES (Matières en Suspension)	94,7
NKj (Azote Kjeldahl)	84,7
Pt (Phosphore total)	86

Selon le rapport annuel 2014 du syndicat d'assainissement de Chasné – Mouazé, *le service chargé de la police de l'eau considère que les équipements d'épuration sont conformes aux prescriptions de l'arrêté du 22 juin 2007.*

Il considère toutefois que *la performance des ouvrages d'épuration n'est pas conforme aux prescriptions de l'arrêté du 22 juin 2007 pour les raisons suivantes : 3 bilans non conformes en Phosphore total, 1 en azote ammoniacal, 1 en azote global.*

Le service chargé de la police de l'eau considère également que *la performance des équipements d'épuration n'est pas conforme aux prescriptions de l'acte individuel pris en application de la police de l'eau pour les raisons suivantes : 3 bilans sont non conformes en phosphore total, or seules 2 mesures non conformes sont autorisées.*

Concernant l'évacuation des boues, la station d'épuration est conforme à la réglementation en vigueur.

Station d'épuration de Saint-Sulpice-la-Forêt :

La station d'épuration située au nord du Champ Thébault traite les eaux usées de ce secteur ainsi que celles de la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt.

La filière de traitement de la station s'opère par filtres plantés de roseaux. Les eaux sont rejetées dans le ruisseau de l'Abbaye.

La station a été mise en service en mars 2010. Sa capacité de 1 950 équivalent-habitants permet de traiter 117 Kg de DBO5 par jour (*source : Fiche de synthèse 2015 du service d'assainissement de Rennes Métropole*).

Le service d'assainissement de Rennes Métropole indique dans ses conclusions *que les résultats des analyses réalisées lors des deux bilans d'autosurveillance sont conformes à la norme de rejet. La charge organique reste stable autour de 22% de la charge nominale. La charge hydraulique reste stable mais à un niveau élevé autour de 80% de la charge nominale avec toujours des dépassements de celle-ci en période de nappe haute. La sensibilité du réseau à l'intrusion d'eaux parasites est très importante et de nombreux travaux restent à faire. L'hydraulique sera le facteur limitant pour autoriser de nouveaux raccordements. D'autre part, les augets et les répartiteurs dirigeant l'effluent vers les saulaies ne fonctionnent toujours pas correctement. Une solution doit être trouvée avec le constructeur et le maître d'œuvre* (*source : Fiche de synthèse 2015 du service d'assainissement de Rennes Métropole*).

► **Le zonage d'assainissement collectif**

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2008 proposant plusieurs scénarios collectif-non collectif. Le conseil municipal avait retenu la proposition de solution collective sur l'ensemble du bourg. Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif.

Le plan annexé au projet de PLU indique les réseaux d'Eaux Usées (E.U.) et les zones destinées à recevoir un assainissement collectif.

L'ensemble du bourg, les hameaux de la Chesnaie aux Butteaux, de la Barbotais-le Placis Moulin et le secteur du Champ Thébault sont raccordés à l'assainissement collectif.

► **L'assainissement individuel**

Bien que la majorité des ménages soit raccordée au réseau d'assainissement collectif, 107 installations d'assainissement individuel sont recensées en 2014 sur la commune.

La communauté de communes du Pays de Liffré est compétente en matière de Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Elle a effectué des contrôles sur la qualité des installations individuelles en 2014. Sur les 107 installations contrôlées, 67 installations ont été classées comme « non conforme », dont 27 présentant un danger pour la santé des personnes. 40 installations sont en bon état de fonctionnement.

La communauté de communes du Pays de Liffré mène des actions de réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectifs existants présentant un risque sanitaire et/ou environnemental avéré. En 2014, 6 dispositifs d'assainissements individuel ont été réhabilités à Chasné sur Illet.

► **L'assainissement eau pluviale**

La commune ne dispose pas de Schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Un plan de zonage du réseau de collecte des eaux pluviales a été réalisé en 2015 par les services techniques de la commune de Chasné sur Illet.

Ce plan est annexé au projet de PLU. L'essentiel de la gestion des eaux pluviales se fait via les réseaux de collecte des eaux.

Les eaux pluviales peuvent être sources de dégradation de la qualité des rivières et des nappes phréatiques et facteurs de risque d'inondation. L'imperméabilisation des sols peut empêcher l'infiltration et provoquer des ruissellements potentiellement polluants. En cas de précipitations abondantes, cela peut aussi provoquer la saturation de réseaux anciens. Il est ainsi important d'entretenir les systèmes de gestion des eaux pluviales (fossés, zones humides ...) et de limiter la vitesse d'écoulement et de diminuer les débits de pointe.

Sur la commune, les milieux récepteurs sont sensibles du fait des zones naturelles d'intérêt écologique. Il convient donc de maîtriser la qualité des différents rejets d'eaux pluviales au milieu récepteur.

Les enjeux principaux sur la commune sont donc :

- ❖ Maîtriser les flux hydrauliques dans le but d'éviter tout débordement ;
- ❖ Maîtriser la qualité des eaux avant son rejet dans le milieu récepteur sensible.

De plus, l'usage de dispositifs se rapprochant le plus possible de l'hydrologie naturelle peut être proposé (rallongement des trajets des eaux pluviales grâce à des bassins de rétention superficiel, chaussées à structure réservoir, fossés enherbés et noues...) afin de limiter le ruissellement synonyme de pollution et favoriser les infiltrations qui ont pour effet de piéger les polluants et de réduire la quantité de pollution arrivant au rejet. Ces aménagements participent également à la gestion des inondations.

L'EAU POTABLE ET LA GESTION DES DÉCHETS

■ L'eau potable

La production d'eau potable relève de la compétence du syndicat intercommunal des eaux de Saint Aubin d'Aubigné. Ce syndicat fait partie du syndicat mixte de production d'Ille-et-Rance (SPIR). La gestion de la distribution est assurée par la SAUR.

Le service d'eau concerne 6 547 abonnés sur l'ensemble du périmètre du syndicat intercommunal des eaux de Saint Aubin d'Aubigné. Ce dernier dessert sept communes : Saint-Médard-sur-Ille, Saint-Germain-sur-Ille, Saint-Aubin-d'Aubigné, Mouazé, Chasné-sur-Illet, Ercé-près-Liffré et Gosné.

Le réseau du syndicat est alimenté par la station de la Douettée à Saint Aubin d'Aubigné qui traite l'eau de ressources souterraines (captages de la Douettée et de Beauregard) et par un import d'eau en provenance du syndicat de production d'Ille et Rance (SPIR). L'eau importée est principalement produite par la station de Saint-Thual qui traite l'eau d'une ressource souterraine (forage de Bleuquen) et de ressources superficielles (retenues de Bobital et de Rophemel). Tous les ouvrages de captage concernés sont déclarés d'utilité publique et disposent de périmètres de protection (*source : ARS, mai 2015*).

L'usine est en capacité de produire de l'eau pour l'ensemble de la population desservie par le syndicat des eaux de Saint Aubin d'Aubigné. En 2014, le SPIR a vendu 361 610 m³ au SIE de Saint Aubin d'Aubigné. Ce qui correspond à une augmentation de 4,27% par rapport à 2013. (*Rapport annuel SPIR - 2014*).

Dans le cadre du contrôle sanitaire assuré par l'Agence Régionale de Santé (ARS), 13 échantillons ont été prélevés et analysés en 2014. L'eau distribuée présente une très bonne qualité bactériologique. Concernant les autres paramètres physico-chimiques, l'eau est conforme aux limites de qualité. Les Nitrates atteignent en moyenne 23,8 mg/L pour une norme maximale à 50 mg/l (*source : ARS, mai 2015*).

Chasné sur Illet compte 564 branchements en 2014 soit une évolution de 0,89% par rapport à 2013. En 2014, le volume d'eau consommé a été de 44 309 m³ soit une augmentation de 1,02% par rapport à 2013. La commune dispose de 29 716 mètres de linéaire de canalisation et d'un réservoir d'une capacité de 300 m³ situé dans le hameau de « la Chesnaie aux Butteaux ».

■ La gestion des déchets

Le syndicat mixte de collecte et de traitement des ordures ménagères des Forêts (SMICTOM) assure la gestion des déchets. Ce syndicat couvre 17 communes réparties sur 4 communautés de communes.

La collecte des déchets comprend la collecte des ordures ménagères résiduelles, du verre, des emballages ménagers et papiers et des textiles. La collecte des ordures ménagères a lieu tous les mercredi. La collecte des déchets recyclables a lieu tous les lundi.

Le SMICTOM gère quatre déchetteries situées à Liffré, Saint-Aubin d'Aubigné, Mélesse et La Bouëxière. La déchetterie de Liffré est ouverte du lundi au samedi, excepté le jeudi. La déchetterie de Saint-Aubin-d'Aubigné est ouverte le lundi après-midi et du mercredi au samedi. Les principaux déchets à apporter en déchetterie sont les déchets végétaux, les gravats, les encombrants, le bois et la ferrailles.

Sur l'ensemble du périmètre du SMICTOM, une baisse du poids des ordures ménagères par habitant est constatée. Parallèlement, le poids des déchets recyclés par habitant est en augmentation. Sur l'année 2014, un habitant a produit 164,26 kilogrammes d'ordures ménagères (- 0,89% par rapport à 2013) et 54 kilogrammes de produits recyclables hors verre (+ 1,50% par rapport à 2013) (*source : Rapport d'activités 2014 de la Communauté de communes du Pays de Liffré*).

Le SMICTOM mène également des actions de prévention afin de réduire la production de déchets et d'améliorer le recyclage. Il met à disposition des collectivités des outils pédagogiques (expositions et jeux autour du compostage, des DVD de sensibilisation à la consommation, etc.). Il peut également apporter conseil et assistance dans la réalisation de projets pédagogiques auprès des écoles et associations.

LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

La France dans la « Loi de programme sur les orientations énergétiques – Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 » a défini un programme d'actions en vue d'économiser les énergies et développer les énergies renouvelables. Plus récemment, la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été définitivement adoptée le 23 juillet 2009. Cette loi place la lutte contre le réchauffement climatique au premier rang des priorités.

Dans ce contexte, le département d'Ille et Vilaine a priorisé, dans sa politique énergétique durable, la maîtrise de la consommation et le développement des énergies renouvelables pour réduire sa dépendance énergétique. Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) est le document qui définit les objectifs stratégiques et opérationnels du département visant à atténuer et à lutter contre le réchauffement climatique et à s'y adapter, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre. Il est défini, à l'échelle départementale, pour la période 2014-2018.

La quantité globale de gaz à effet de serre émis sur l'ensemble du territoire d'Ille et Vilaine est estimée en 2005 à 7 128 000 tonnes éq. CO₂ /an (soit 7,5 tonnes éq. CO₂ / an et par habitant).

Trois grandes composantes en termes d'émissions de GES sont prédominantes : l'agriculture pour 37%, le logement (résidentiel et tertiaire) pour 23% et les déplacements (voyageurs et fret) pour 28%. Plus globalement, le secteur résidentiel, comme dans de nombreux départements français, est le plus gros consommateur d'énergie. 60% des émissions résidentielles correspondent aux logements construits avant 1975, qui n'occupent que 48% des surfaces.

Le transport est le deuxième secteur le plus énergivore avec respectivement 19 % et 9 % pour le transport de voyageurs et le transport de marchandises. L'importance des émissions et consommations liées au transport de personnes s'explique par l'augmentation des distances quotidiennes parcourues (domicile - travail, loisirs, achats), en lien avec la périurbanisation des agglomérations et à la diminution de l'offre d'emplois et de services en zone rurale.

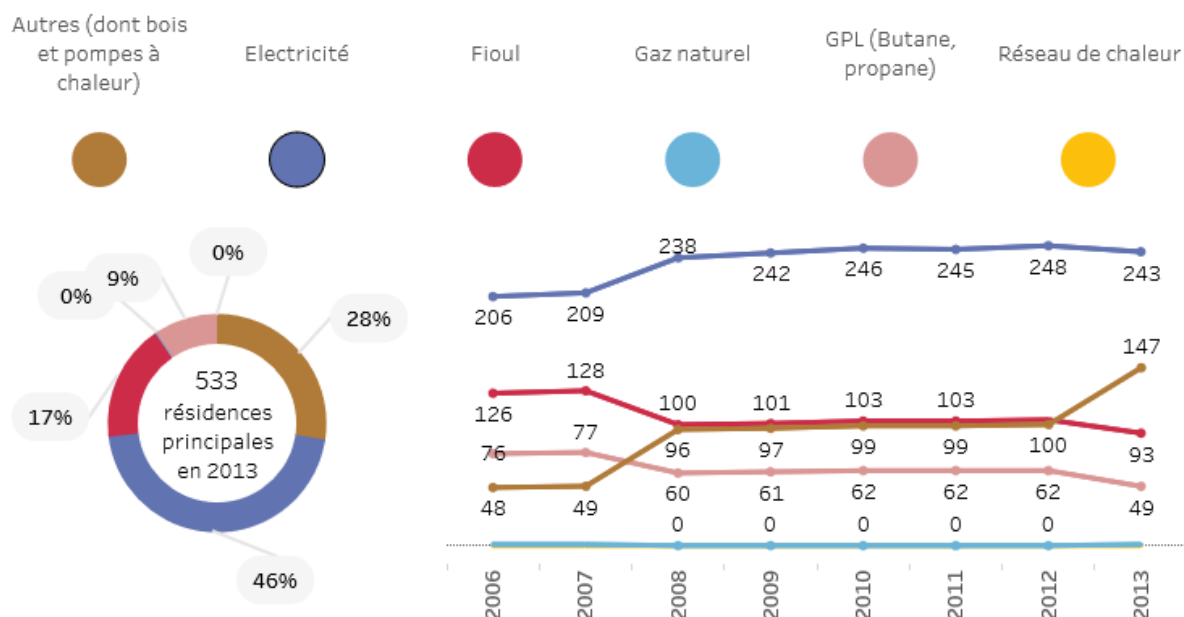
■ La consommation énergétique du territoire communal

Les graphiques ci-dessous montrent que l'électricité représente près de la moitié des modes de chauffage des résidences principales de la commune (46%). Le bois et les pompes à chaleur ont connu une augmentation importante entre 2012 et 2013 (+ 47 résidences principales). Le fioul et le GPL sont quant à eux en recul. Le gaz naturel et les réseaux de chaleur sont inexistants.

La commune ne dispose pas de réseau de gaz de ville, ni de réseau de chaleur. La totalité de la consommation d'énergie sur les réseaux de distribution se fait via le réseau électrique. En 2013, 589 clients ont consommé 5 204 MWh en basse tension. À titre de comparaison, 515 clients avaient consommé 4 111 MWh en 2006 (source GIP Bretagne environnement via ERDF).

► Les modes de chauffage principal des résidences principales à Chasné sur Illet

Source : observatoire-energie-ges-bretagne.fr (Insee 2013)



► Production d'énergies renouvelables sur le territoire

Selon l'observatoire « énergie-ges-bretagne », la production d'énergie renouvelable s'est élevée à 2 370 MWh en 2015. 98% de cette énergie sont produits par la filière « Bûche et granulé » sous forme de chaleur et 2% via 15 installations photovoltaïques. Ces dernières ont produit 48 MWh en 2015 soit moins de 1% des besoins en électricité de la commune. À noter que le nombre d'installations photovoltaïques est passé de 0 en 2009 à 15 en 2015.

Le potentiel d'installation de grand éolien est possible sur le territoire. Le schéma régional éolien établit, à titre indicatif, la liste des communes situées en zones favorables. Chasné sur Illet fait partie de cette liste. La topographie de la commune et l'existence d'un plateau agricole relativement ouvert permet d'envisager le développement de grand éolien. Les petites éoliennes et éoliennes urbaines pourraient également se développer mais, en l'absence de tarif d'achat d'électricité privilégié, le déploiement restera sans doute balbutiant.

La production électrique solaire repose sur différents types d'installations photovoltaïques (installations en toitures résidentielle ou industrielle, sur bâtiments agricoles ou centrales au sol). Les installations en toiture résidentielle sont de petite puissance. La limite physique (gisement brut) est le nombre de toitures orientées au sud sans masque. Une centrale au sol classique représente l'équivalent, en termes de production, de 1000 installations en toitures résidentielles. Aucun projet d'envergure n'est aujourd'hui connu sur la commune.

MAIRIE
DE



Diagnostic des places de stationnement à Chasné sur Illet

Il établit un diagnostic des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ses capacités.

Loi ALUR

Article L123-1-2

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse 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 établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs 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.

NOTA : Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 art. 25 VIII : Les articles L. 123-1-2 et L. 123-1-3 du même code, dans leur rédaction résultant de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, entrent en vigueur au lendemain de la publication de la présente loi. Les organes délibérants des établissements publics ayant engagé l'élaboration, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme avant la publication de la présente loi peuvent toutefois opter pour appliquer les mêmes articles L. 123-1-2 et L. 123-1-3 dans leur rédaction antérieure à la présente loi. Les plans locaux d'urbanisme élaborés ou révisés avant cette date, ainsi que ceux dont la procédure d'élaboration, de modification ou de révision est achevée après cette même date conformément aux dispositions applicables antérieurement à ladite date, sont mis en conformité avec lesdits articles L. 123-1-2 et L. 123-1-3 dans leur rédaction résultant de la présente loi lors de leur prochaine révision.

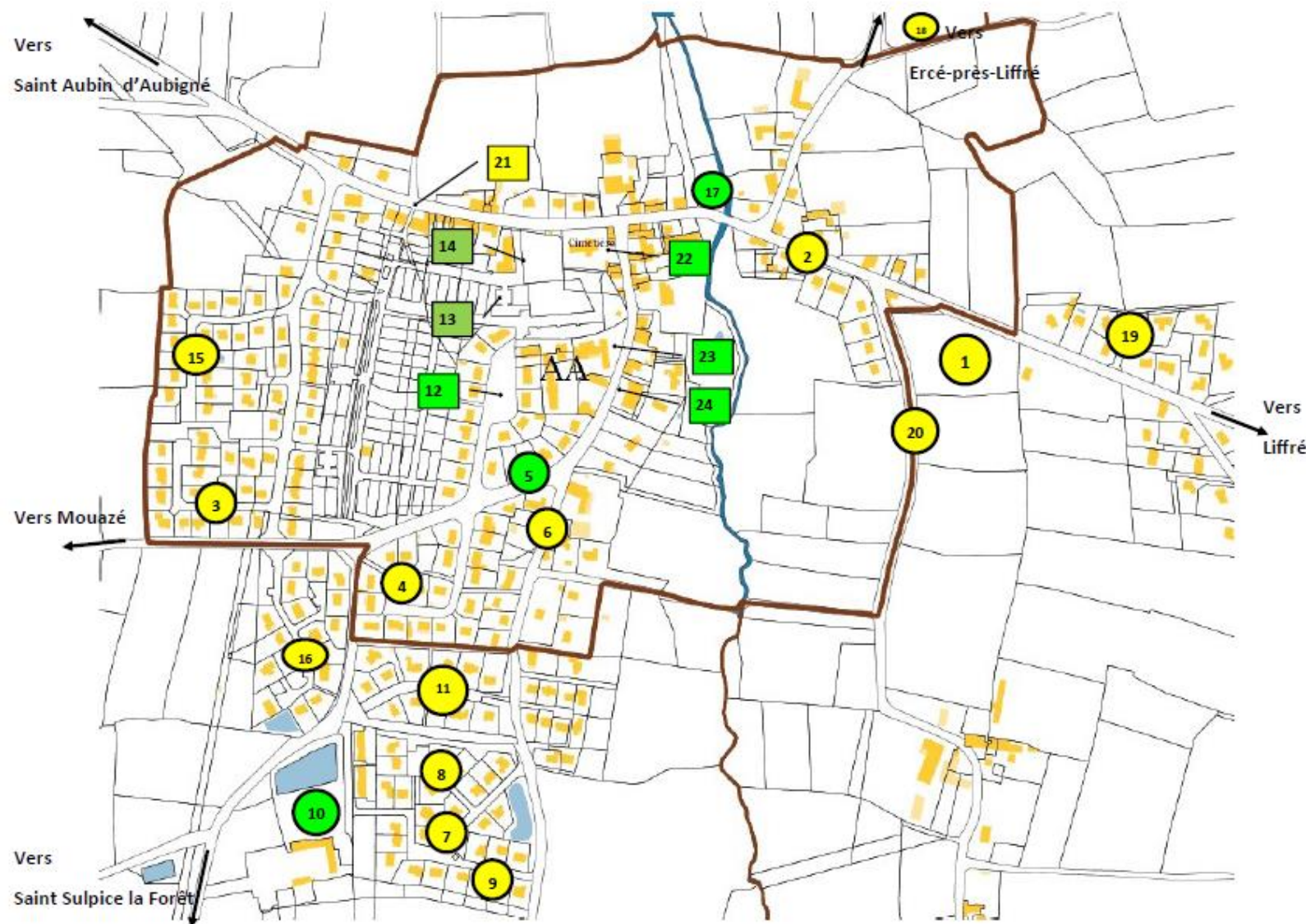
Présentation de l'existant

- ✓ Règlement du POS : conditions pour le stationnement des véhicules
- ✓ Carte des 24 zones de places de stationnement du bourg
- ✓ Liste des places de stationnement des véhicules motorisés dans le centre bourg et la mairie pour les comptages
- ✓ Décompte des places de stationnement des véhicules motorisés répertoriés dans le bourg
- ✓ Comptages
- ✓ Autres parkings
- ✓ Création de nouvelles places de stationnement
- ✓ Conclusion

Règlement du zonage du bourg du POS

ZONE	CORRESPONDANCE	Article 12 du règlement de la zone Stationnement des véhicules
UC	Centre ancien	En dehors des voies publiques, 1 place de stationnement par logement
UE	Extension du bourg	En dehors des voies publiques, 2 places de stationnement par logement
UL	Zone de sports et de loisirs	En dehors des voies publiques

Carte des 24 zones de places de stationnement du bourg



Décompte du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés répertoriés dans le bourg

- 6 parkings et 2 parkings en construction
- Total 386 places de stationnement dont 218 sont des places de parking

N°	Rue	nombres de places existantes	nombres de places handicapés	remarques
1	Terrain de sports	70		parking
2	Rue de la forêt	6		
3	Allée de la Grotte	14		
4	Allée des Sorbiers	4		
5	Rue de l'école	10		
6	Rue du Gué	23		
7	Rue Fuligule	5		
8	Allée Tadorne	15		
9	Rue Anserelle	7		
10	Parking de la mairie	9		parking
11	Clos de la Porte Pilet	13		
12	Allée du Vert Village	14		parking
13	Place de l'église	23		travaux parking
14	Maison Intercommunautaire	8	1	travaux parking
15	Allée du Vallon	15		
16	Clos Lorin	11		
17	Parking rue de la foret	32		covoiturage parking
18	Cimetière route d'Ercé	29		parking
19	Clos de la Jannaie	6		
20	Rue du Grand Clos	19		
21	Rue de l'Illet	20		
22	rue de l'école (cimetière)	6		parking
23	rue de l'école (école)	19		parking
24	rue de l'école (salle des Moissons)	8	1	parking
TOTAL		386	2	

Liste des places de stationnement des véhicules motorisés situés dans des parkings

Les 99 stationnements du centre bourg désignés pour les comptages

Les 32 stationnements en cours de réalisation

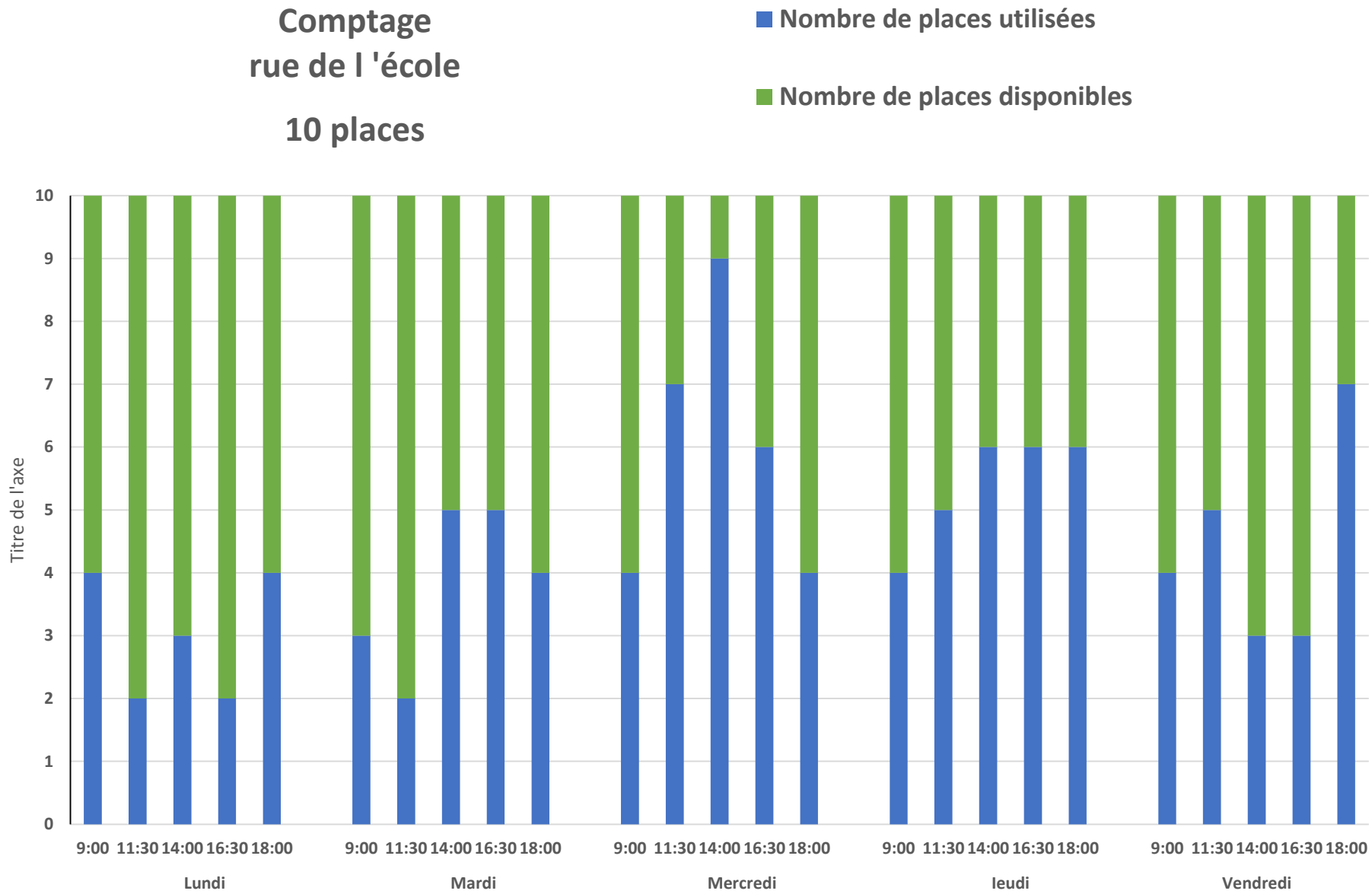
N°	Rue	nombres de places existantes	nombres de places handicapés	Remarques
1	Terrain de sports	70		
2	Rue de la forêt	6		
3	Allée de la Grotte	14		
4	Allée des Sorbiers	4		
5	Rue de l'école	10		
6	Rue du Gué	23		
7	Rue Fuligule	5		
8	Allée Tadorne	15		
9	Rue Anserelle	7		
10	Parking de la mairie	9		
11	Clos de la Porte Pilet	13		
12	Allée du Vert Village	14		
13	Place de l'église	23		travaux
14	Maison Intercommunautaire	8	1	travaux
15	Allée du Vallon	15		
16	Clos Lorin	11		
17	Parking rue de la forêt	32		covoiturage
18	Cimetière route d'Ercé	29		
19	Clos de la Jannaie	6		
20	Rue du Grand Clos	19		
21	Rue de l'Illet	20		
22	rue de l'école (cimetière)	6		
23	rue de l'école (école)	19		
24	rue de l'école (salle des Moissons)	8	1	
Total		386	2	

Rue de l'école

10 places



Comptage
rue de l'école
10 places



Peut être complet

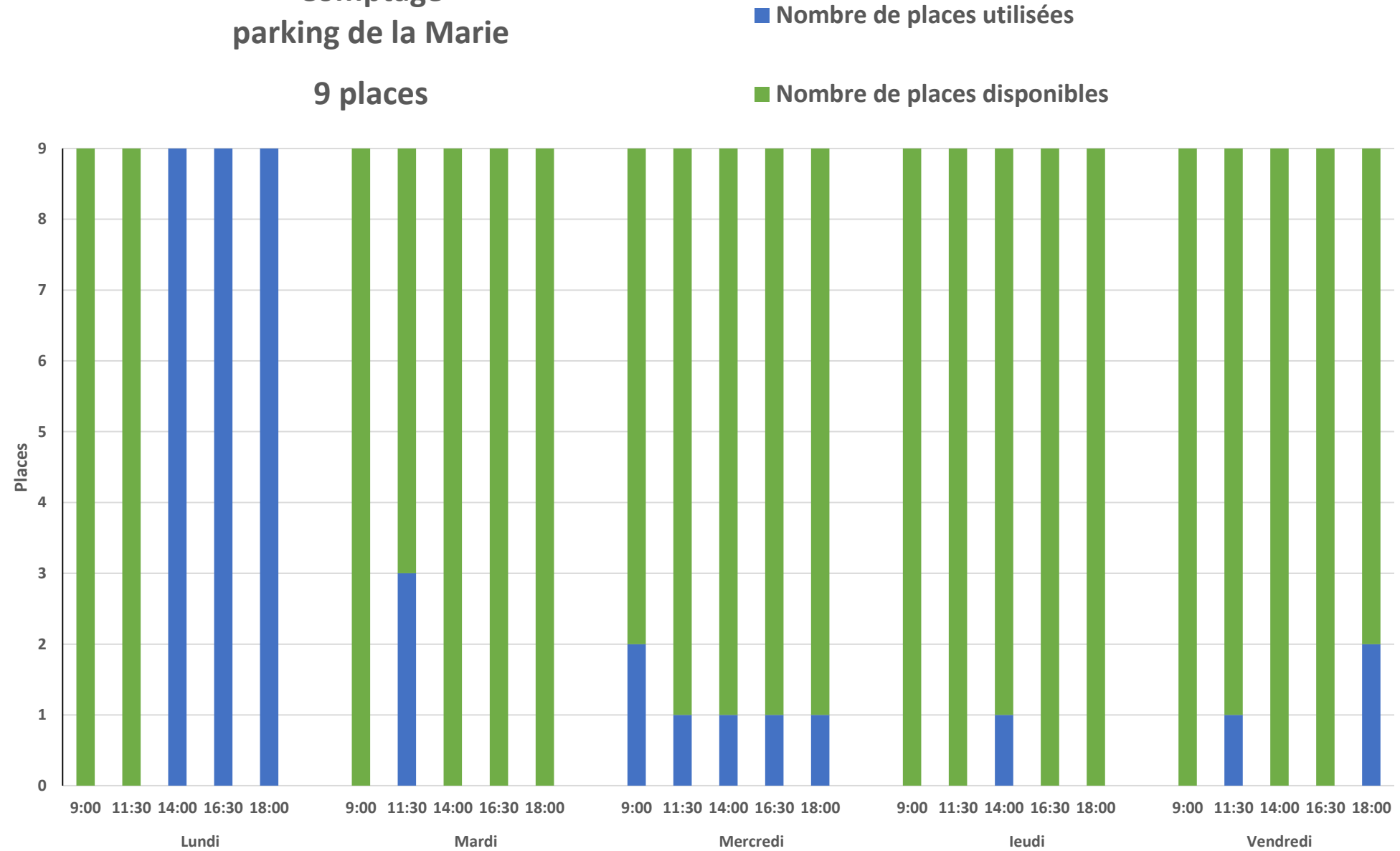
Mairie

9 stationnements



Comptage parking de la Marie

9 places



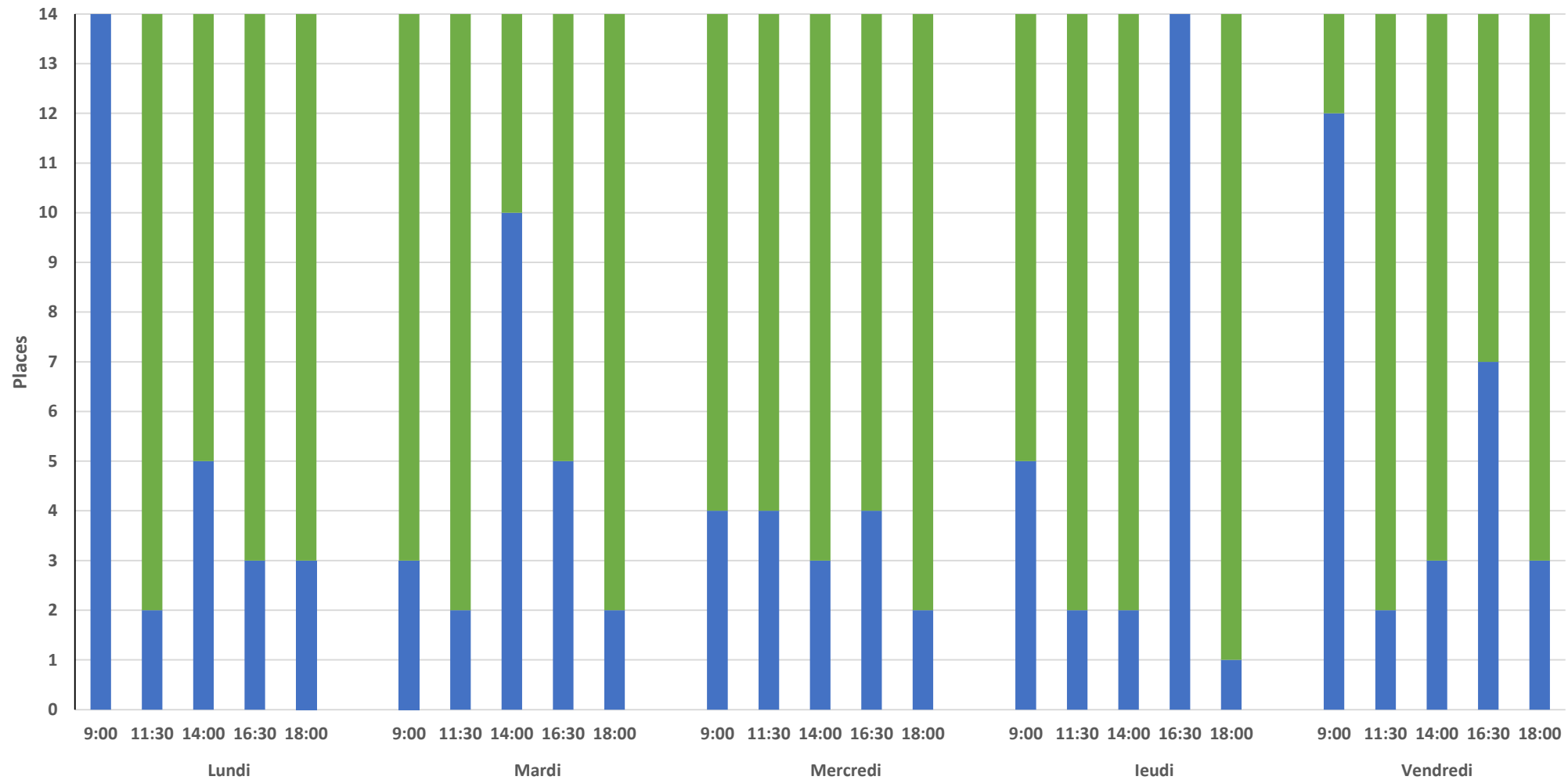
Peut être complet

Allée du Vert Village 14 places



Comptage Allée du Vert Village 14 places

■ Nombre de places utilisées
■ Nombre de places disponibles



Peut être complet

Parking rue de la Forêt

32 places

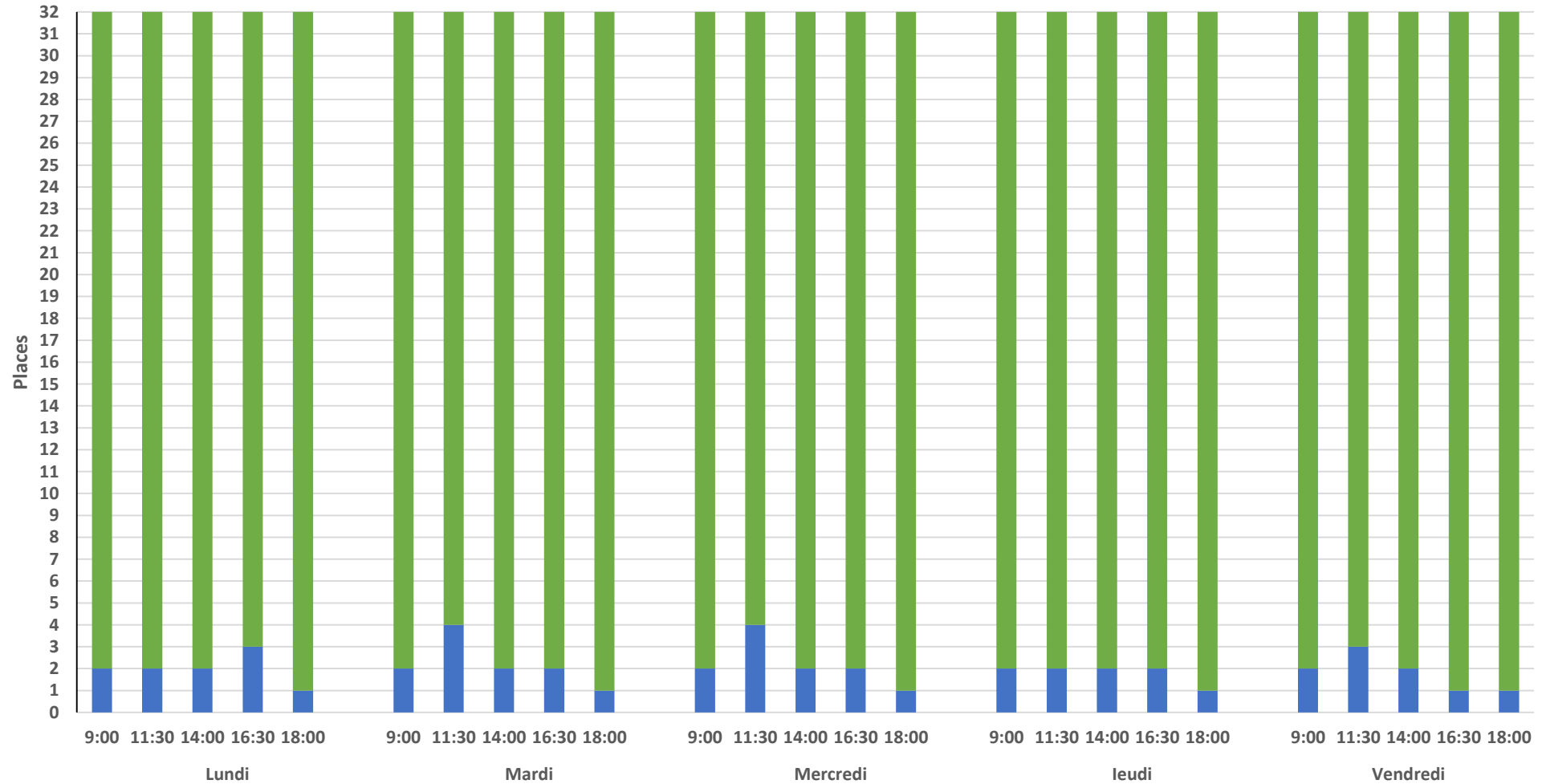


Comptage Parking rue de la Forêt

32 places

■ Nombre de places utilisées

■ Nombre de places disponibles

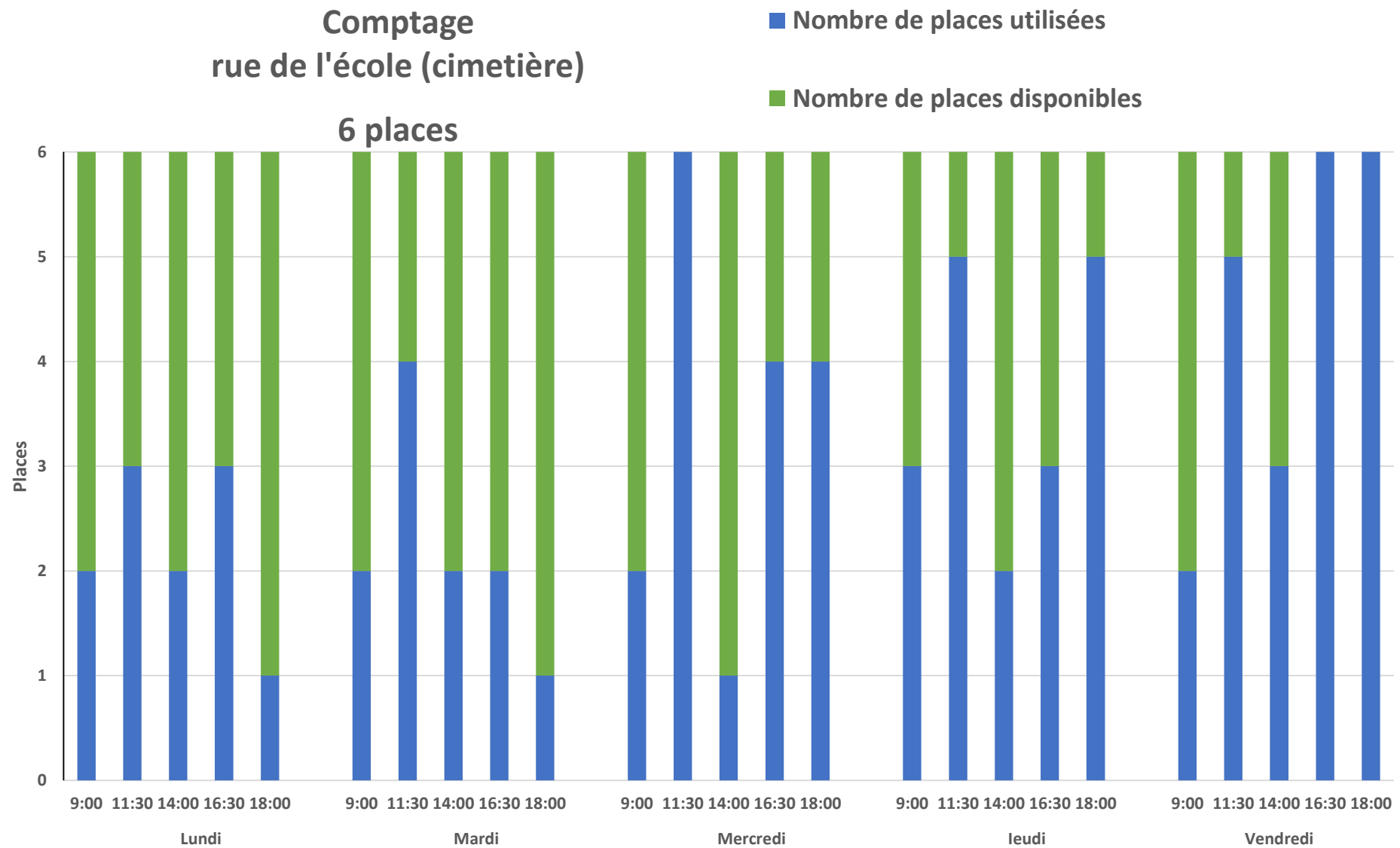


20 stationnements disponibles au minimum

Rue de l'école (cimetière) 6 places



Comptage rue de l'école (cimetière)



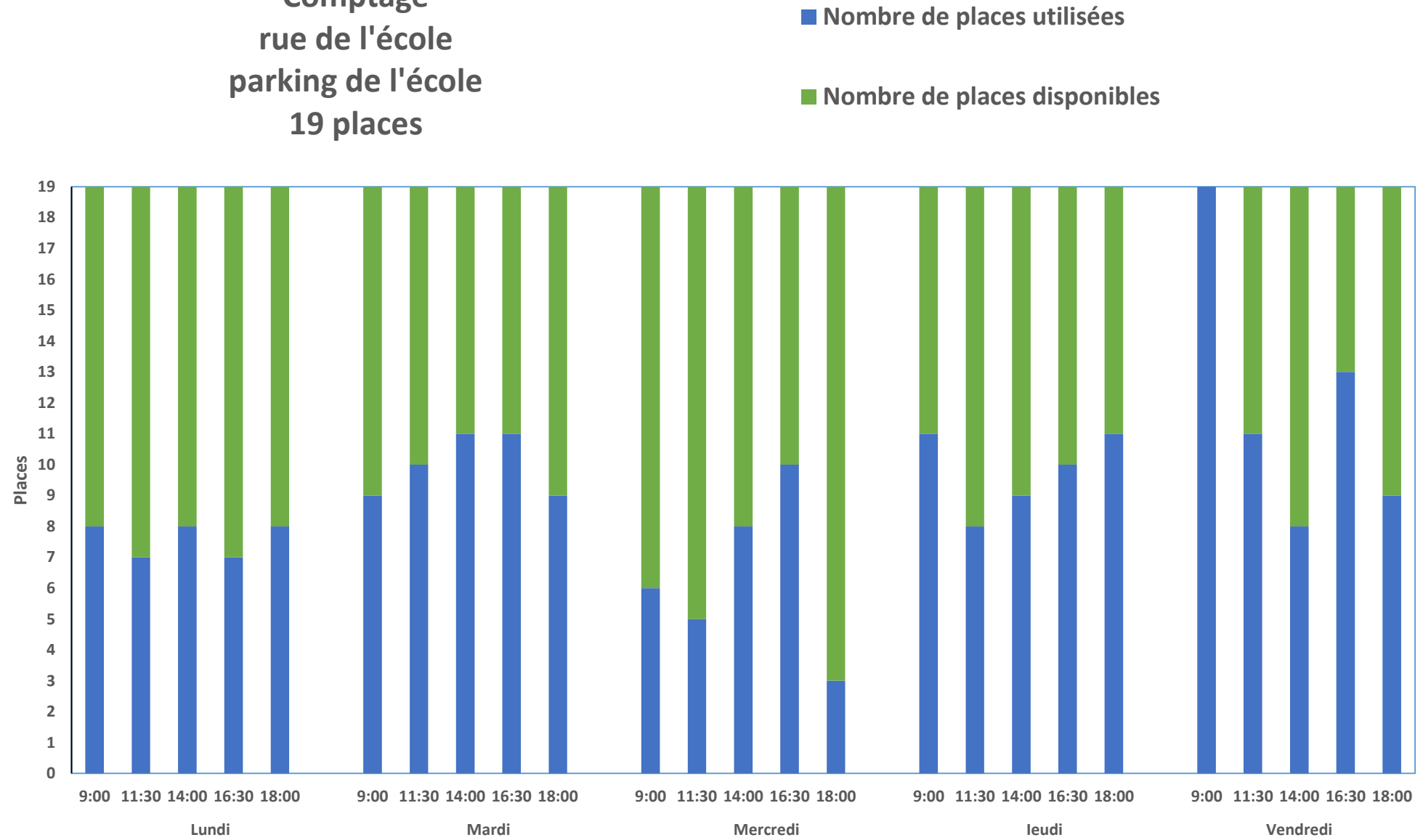
Peut être complet

Rue de l'école (école)

19 places



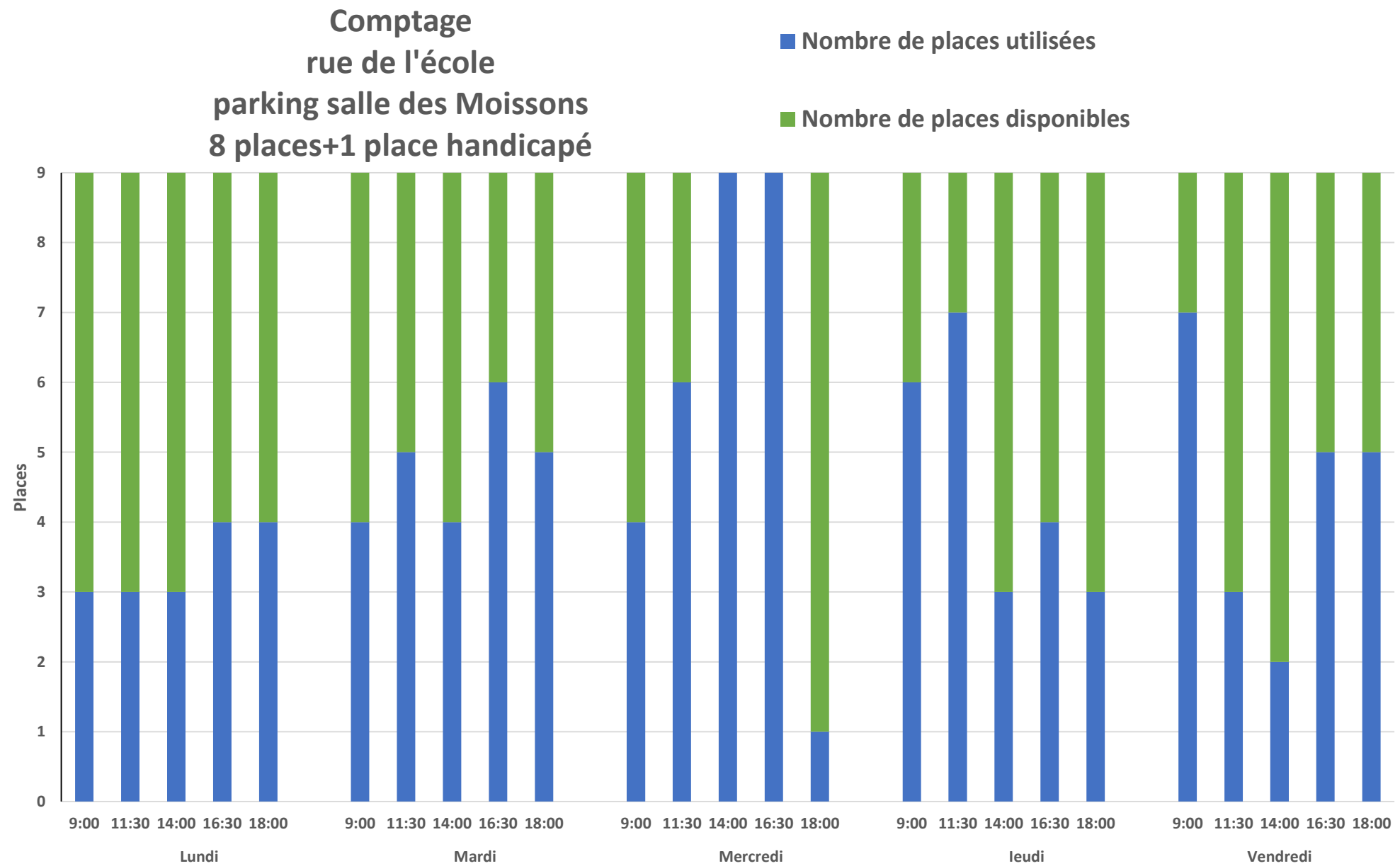
Comptage
rue de l'école
parking de l'école
19 places



Peut être complet

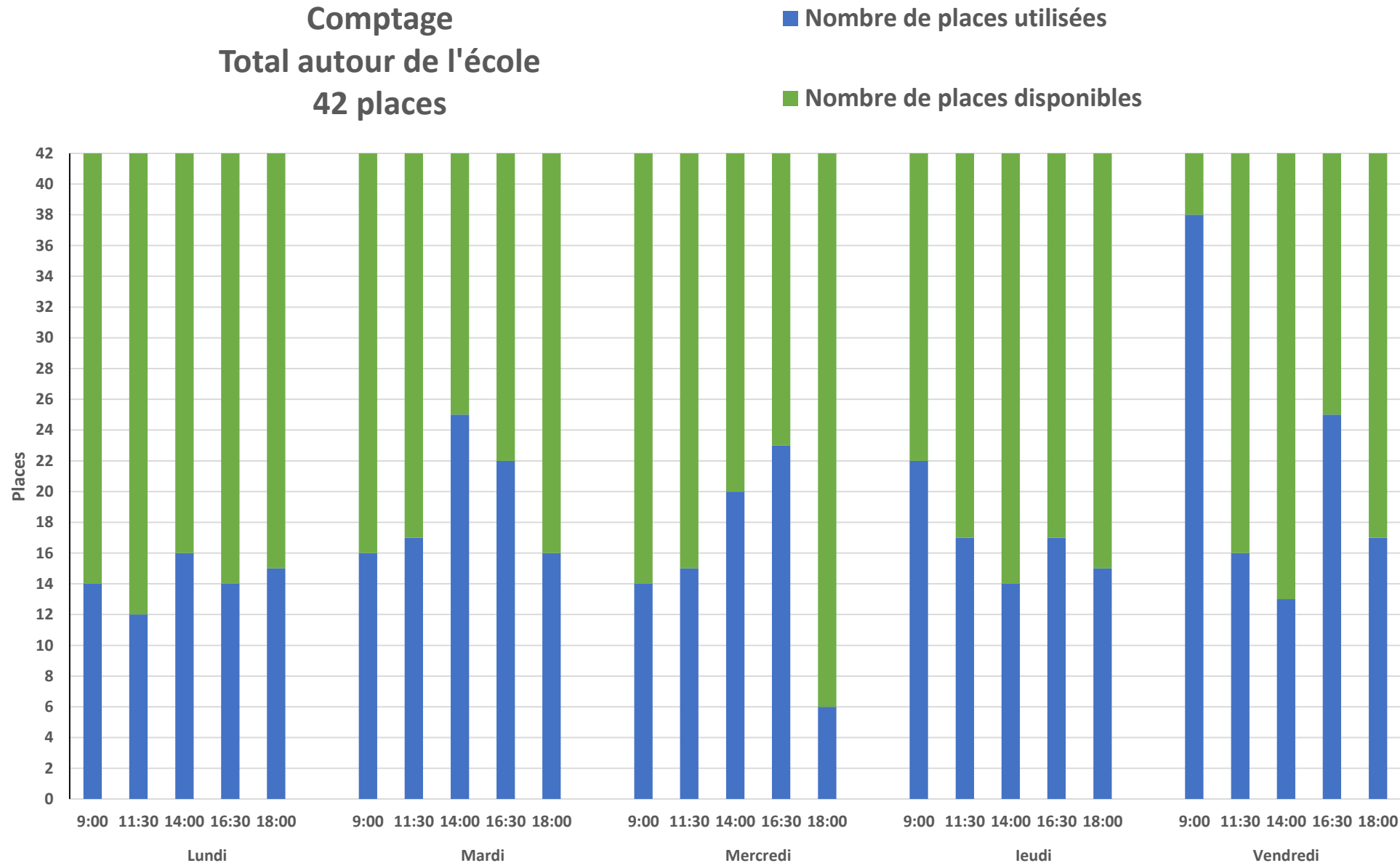
Rue de l'Ecole (Salle des Moissons) 9 places





Peut être complet

Comptage
Total autour de l'école
42 places



Peut être complet

Autres Parkings

Parking du Terrain des sports
70 places (utilisé occasionnellement
50 disponibles)



Cimetière route d'Ercé-près-Liffré
29 places (20 disponibles)



Création de nouvelles places de stationnement

2 parkings à venir pour 32 places de stationnement

Maison Intercommunale
9 places



Place de l'Eglise
23 places



Améliorer l'existant

- Vert Village : réaménagement prévu des 14 places de stationnement
- Mairie : création du terrain multisport et réaménagement du site de La Porte Pilet incluant le réaménagement du stationnement

Conclusion

- Nombre total de places de stationnement dans le bourg : 386
- Nombre de places de stationnement pour décomptage du centre bourg : 99

Excepté le parking rue de la Forêt, les parkings du centre bourg (parkings rue de l'école, allée du Vert Village et parking de la Salle des Moissons) peuvent être complets. Ceci est dû à la proximité des services et des commerces.

- Nombre de places de stationnement à venir : 32



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHASNÉ SUR ILLET

1. RAPPORT DE PRESENTATION / TOME 2

APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION

DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 JUILLET 2016

SOMMAIRE

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 7

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

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

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE RENNES / 11

LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION / 17

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE / 18

LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL / 20

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / 21

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE / 22

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

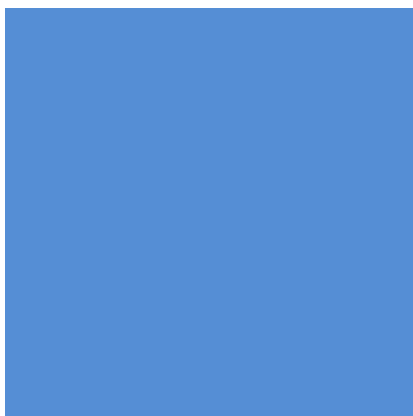
ORIENTATION N°2 : MAINTENIR ET CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES ET DÉVELOPPER LES CONNEXIONS MODES DOUX DE LA COMMUNE / 34

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

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

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





JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE/ 45

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

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

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

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 85

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

ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000 / 107

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 111

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE / 115

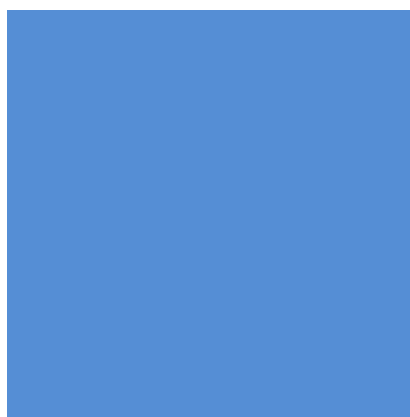
**DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'EVOLUTION /
117**

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 119

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

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 122

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 124



COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

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

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

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

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

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

LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL / 20

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

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

1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques.

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

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

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

Ces objectifs sont pris en compte dans le présent PLU. **Le projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement à long terme.** Il ménage ainsi le caractère durable du développement.

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

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

en favorisant la densification des tissus existants, le projet de développement de la commune s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➔ **Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux**

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

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

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

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

LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE VILAINE

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

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

➔ **Protéger les zones humides**

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

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

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

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

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

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

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

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

➔ Renforcer la prévention des inondations

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

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

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

LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE RENNES

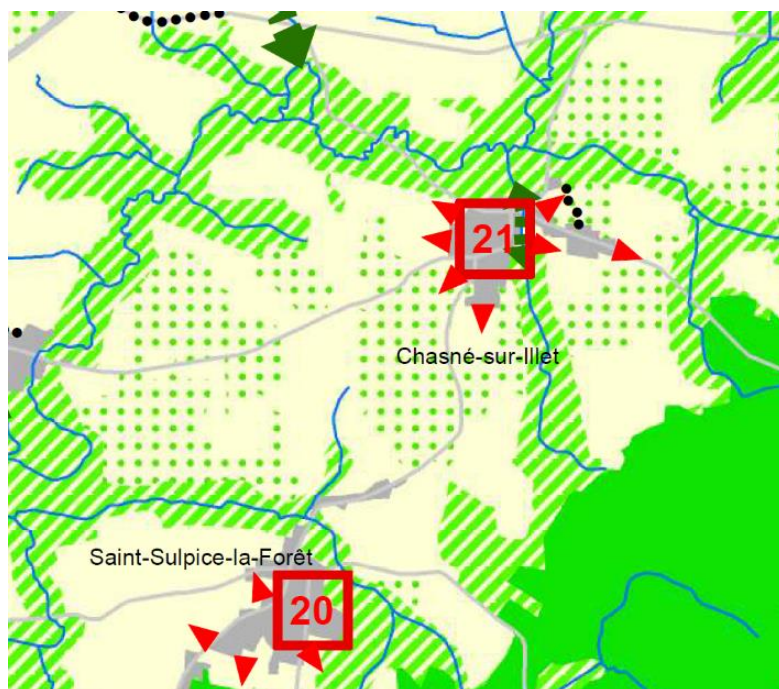
La commune adhère au Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes, qui est compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015. Le SCoT fixe les orientations à long terme de la politique d'aménagement de l'espace et constitue un cadre pour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







Le SCoT a deux principaux objectifs :

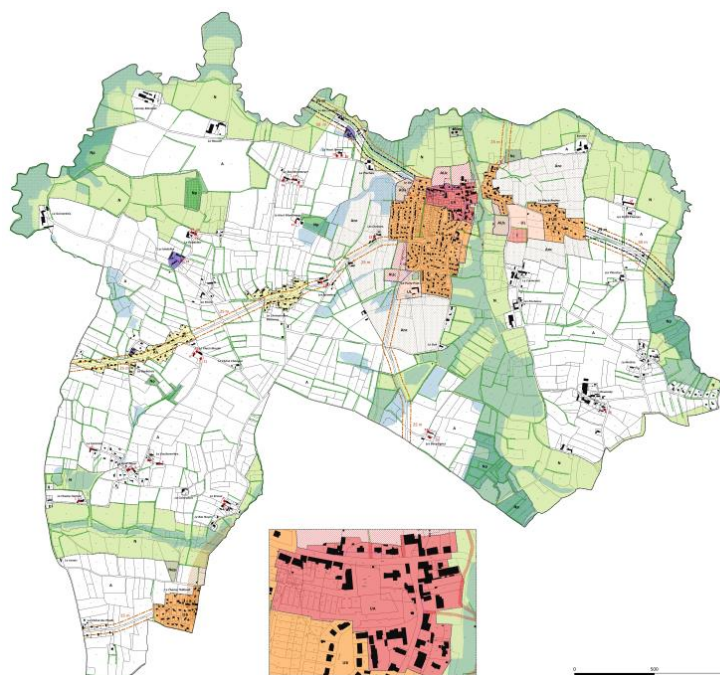
- ➔ Lutter contre l'étalement urbain, en développant le concept de ville-archipel, sous-tendant un développement équilibré des différents pôles urbains de l'agglomération et définissant une densité minimale pour les opérations futures.
- ➔ Protéger les espaces naturels, en les identifiant et en indiquant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

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

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



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







Les zones urbaines

-  UA
-  UB
-  UL
-  AUc
-  AUs

Les zones agricoles

-  A
-  Anc
-  Ah
-  Ae

Les zones naturelles constitutives de la trame verte et bleue

-  N
-  Nep
-  Nc
-  Np

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

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

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

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

LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION

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

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

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

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

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

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

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

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

➔ Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

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

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

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

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

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

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

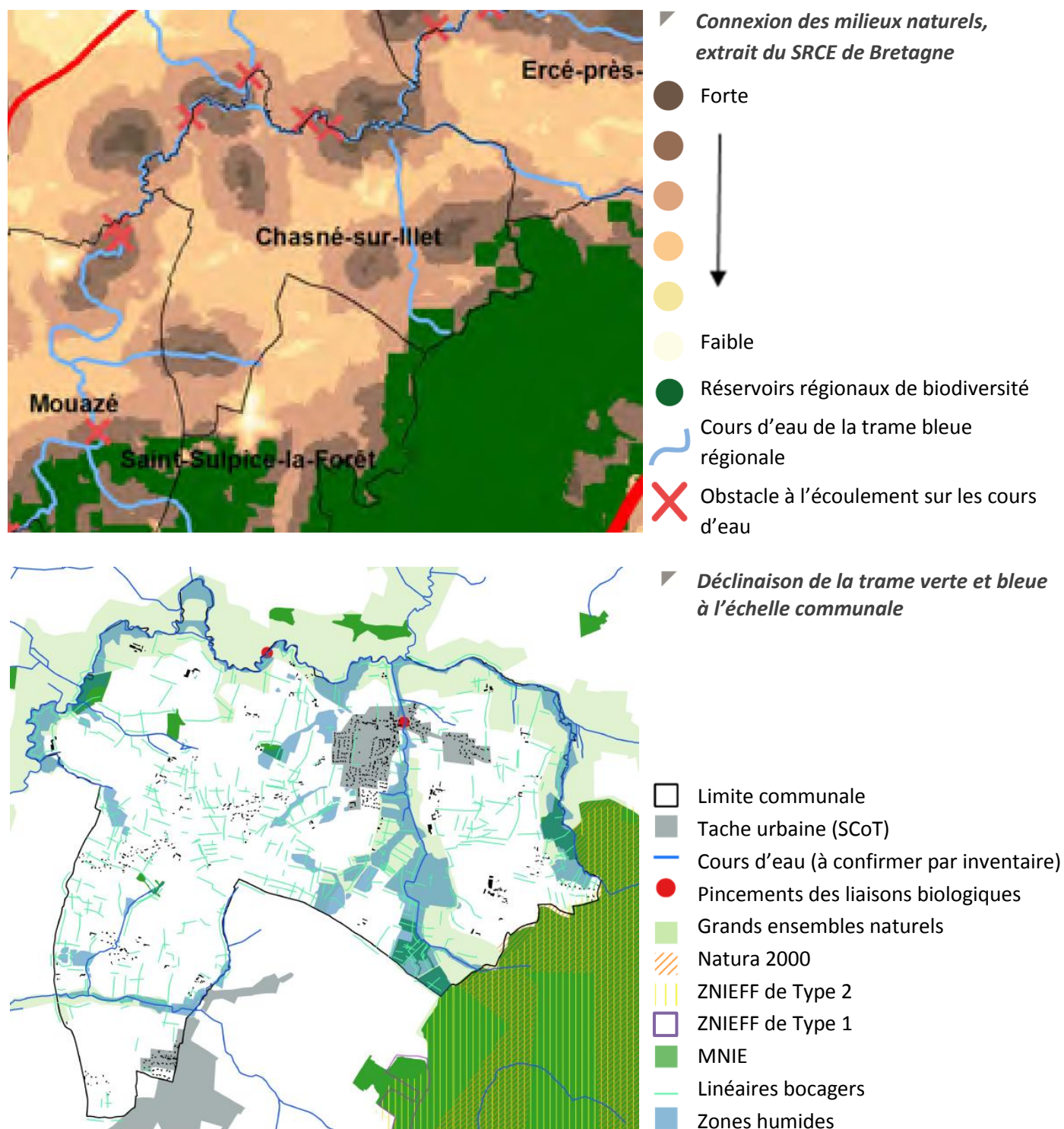
La partie sud de la vallée de la Choinette et les alentours du hameau de la Mettrie, sont identifiés comme réservoirs régionaux de biodiversité. Ces secteurs présentent un niveau de connexion des milieux naturels très élevé. L'objectif y est de préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

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

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

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

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

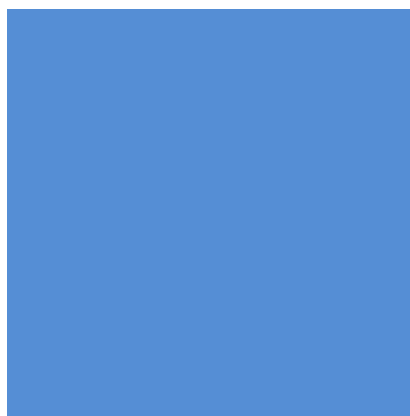


LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL

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

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

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



CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE / 22

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

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

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

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

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

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE

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

Il définit, sur l'ensemble de la commune et pour la durée de vie du Plan local d'urbanisme (PLU), les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. LE PROJET DE TERRITOIRE

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

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

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

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

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

La démarche suivie

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

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

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

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

Les perspectives d'évolution de la population

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

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

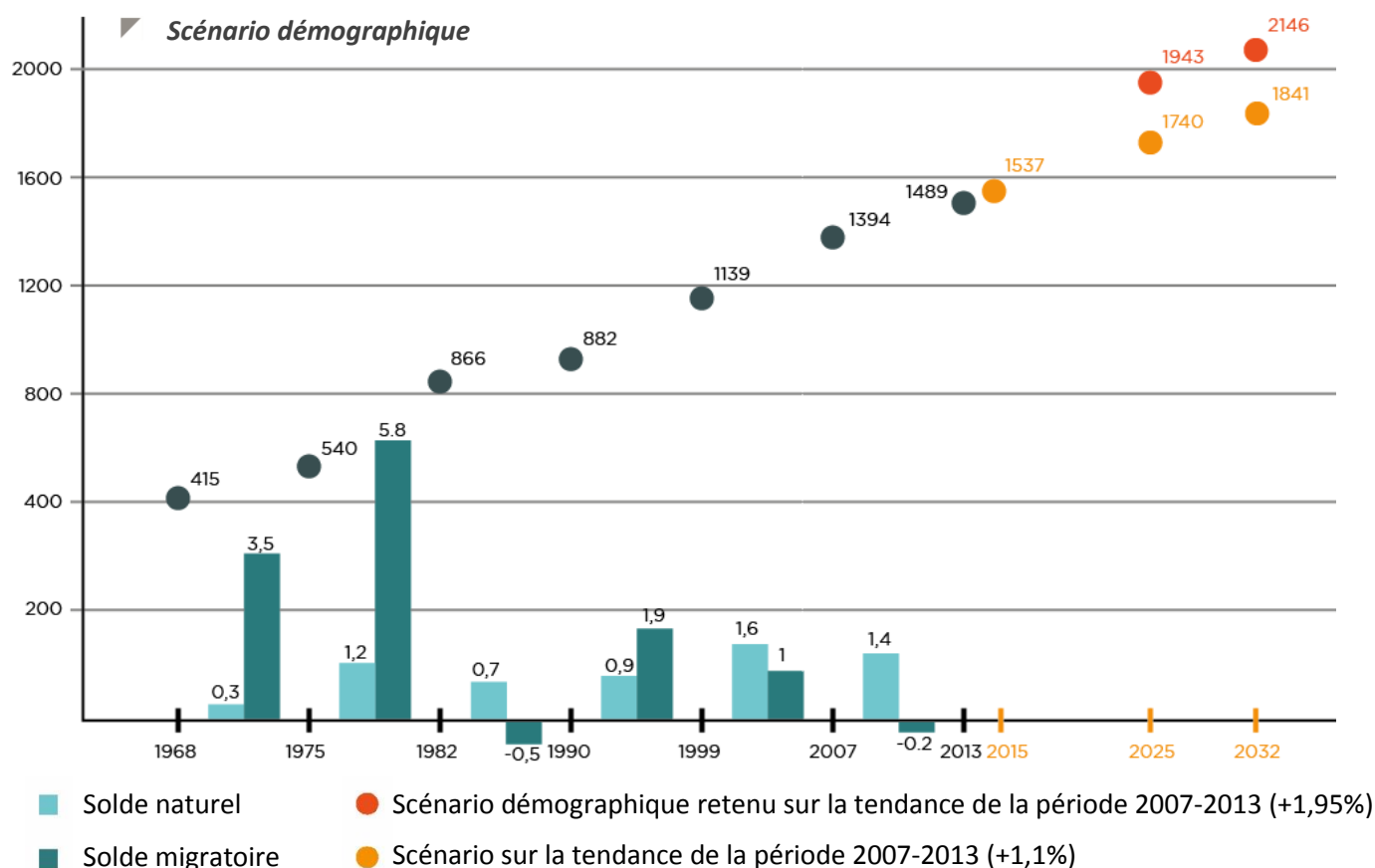
- ➔ De la croissance moyenne annuelle de la population observée sur la commune, sur l'EPCI et sur les EPCI voisins.
- ➔ Du potentiel de développement de la commune, notamment au regard des infrastructures structurantes en cours de création : déploiement de la 2ème ligne de métro jusqu'à Cesson-Sévigné,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

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

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

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

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



2. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

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

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

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

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

→ Une stabilisation du nombre de personnes par ménage

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

Plusieurs facteurs expliquent cette situation :

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

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

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

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

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

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

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

→ Un taux de vacance en légère augmentation

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

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

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

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

LE POINT MORT : ANALYSE PROSPECTIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

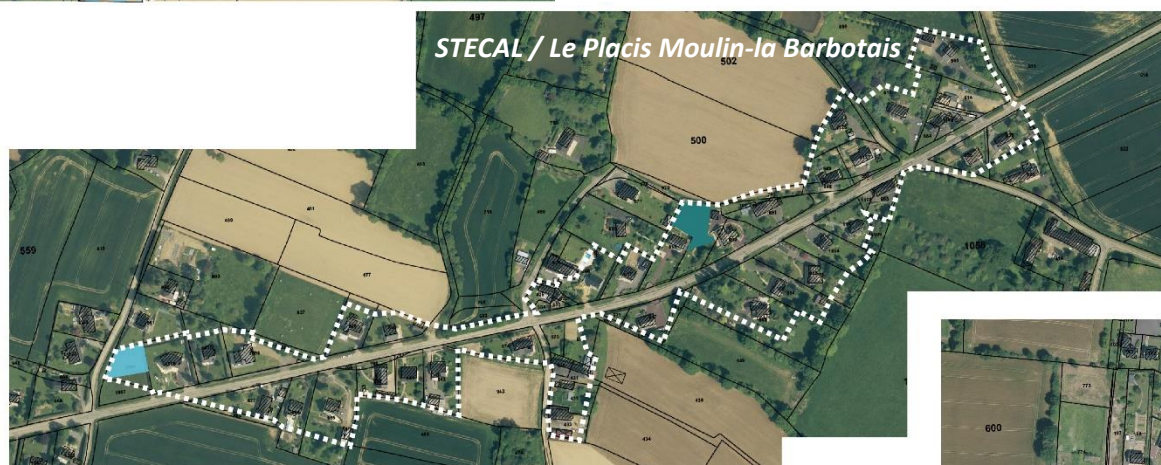
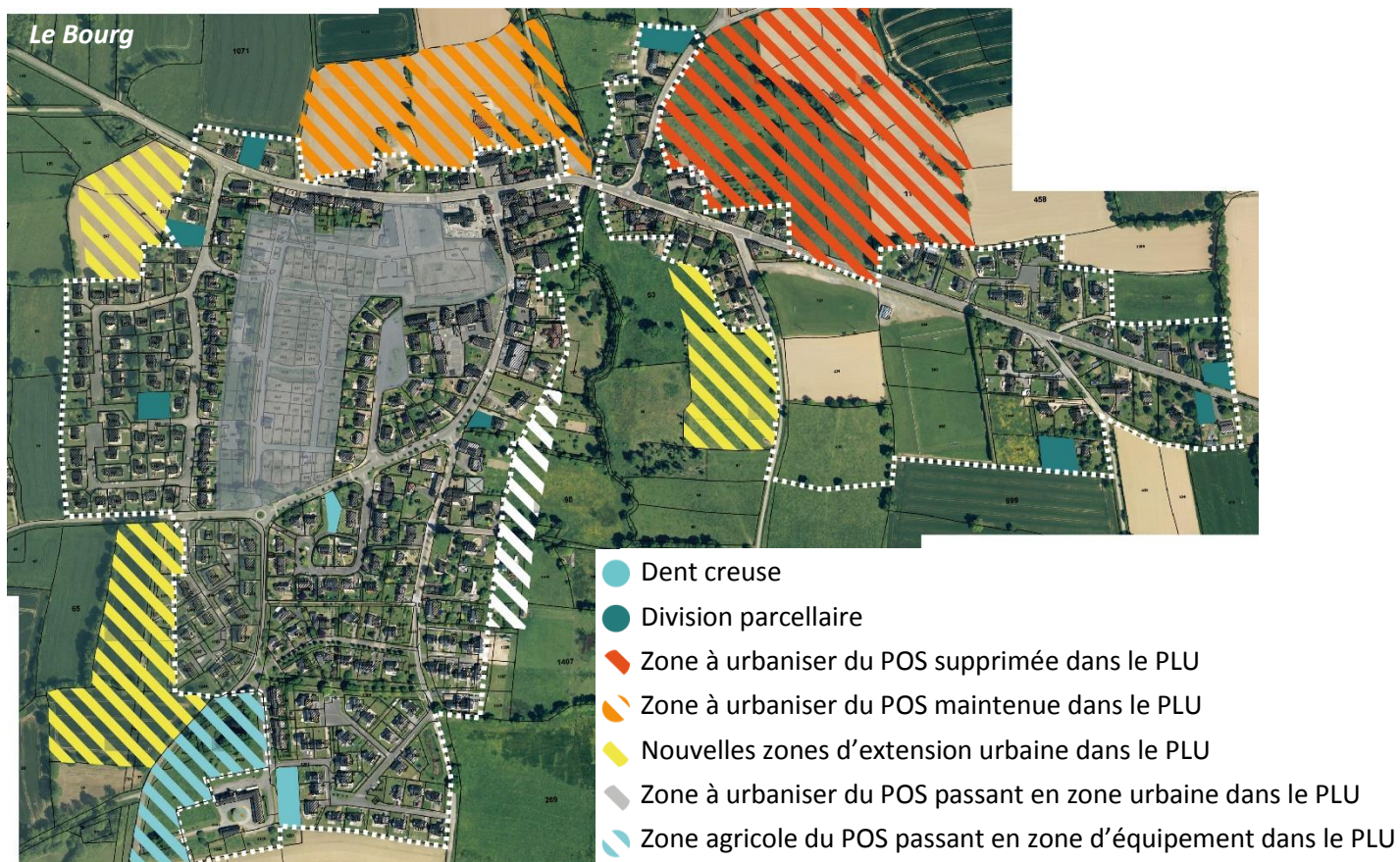
Afin de calibrer au plus près la superficie des espaces ouverts à l'urbanisation vis-à-vis de l'estimation des besoins en logements, **une densité moyenne de 20 logements à l'hectare a été retenue** pour les futurs quartiers d'habitation. Cette densité correspond aux objectifs fixés dans le SCoT du Pays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

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

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

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

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



4. LE CHOIX DE LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT RETENU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. LES ENJEUX

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

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

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

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Permettre une dynamique démographique positive

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

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

Maîtriser l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain

Privilégier le renforcement des secteurs historiques à vocation d'habitat

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

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

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

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

Compléter le tissu existant

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Limiter la consommation des espaces

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. LES ENJEUX

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

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

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORIENTATION N°3 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1. LES ENJEUX

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

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

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

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

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

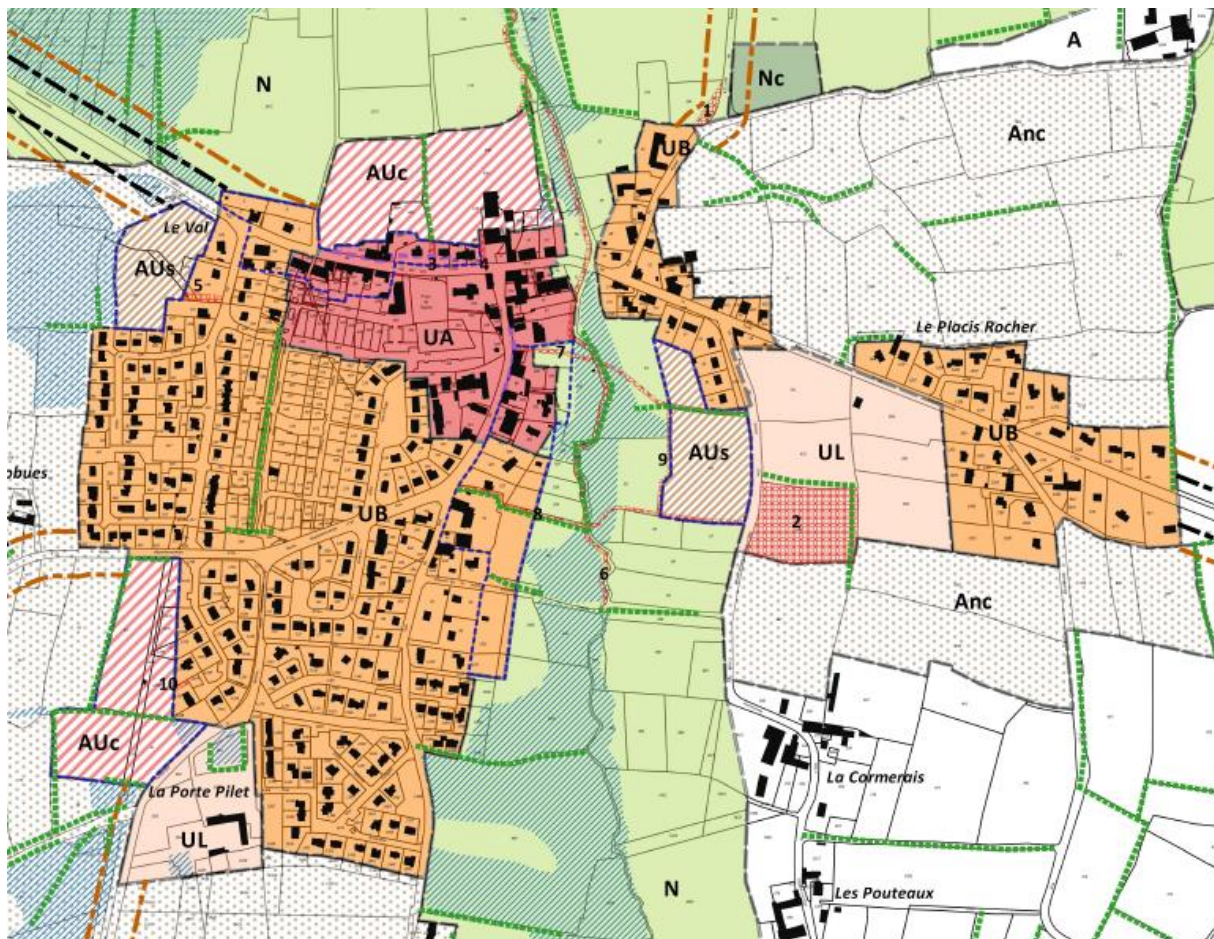
- ➔ Le PADD affirme la nécessité de mettre en valeur l'offre commerciale de proximité du centre-bourg. Diverses dispositions sont prises pour atteindre cet objectif : la mise en valeur des espaces publics, l'élargissement du périmètre du cœur de bourg (zone UA) qui est le seul secteur pouvant accueillir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

Développer l'activité touristique

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

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

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



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

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

1. LES ENJEUX

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

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

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

2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Protéger et mettre en valeur la structure paysagère identitaire

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

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

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

Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains

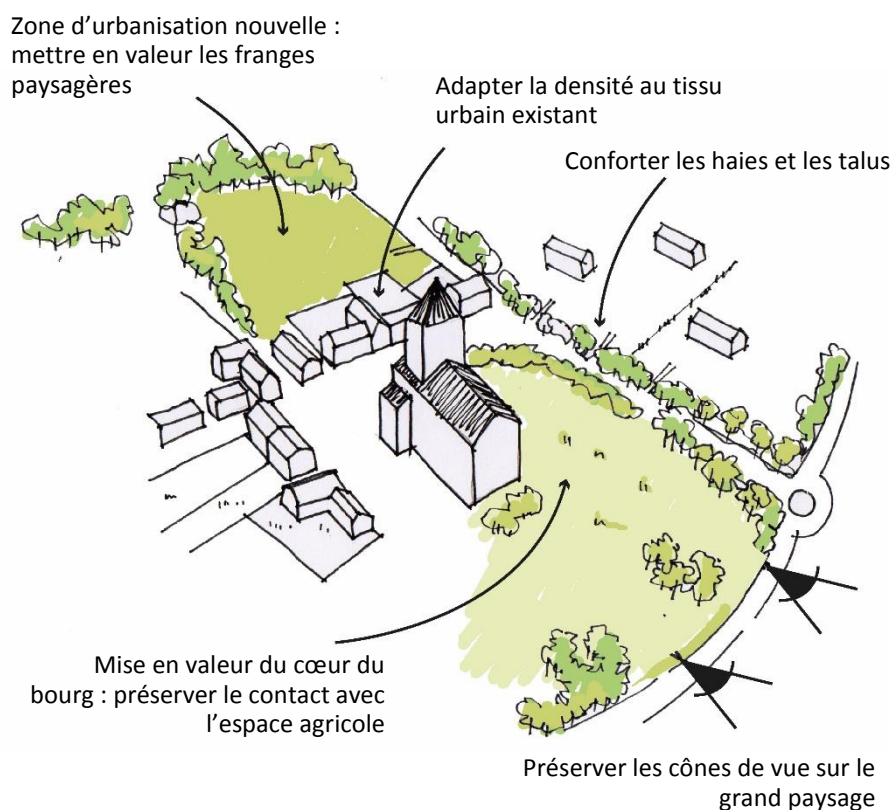
Le choix de réduire significativement les zones « à urbaniser », de resserrer les liens entre quartiers, de promouvoir la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, de mettre en valeur les lisières et les franges paysagères entre quartiers, hameaux et campagne, traduit la volonté d'améliorer la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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Valoriser le patrimoine bâti

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

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

Limiter les impacts du projet sur l'eau

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

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

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

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

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

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

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

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

Organiser le développement pour optimiser les réseaux d'énergie existants

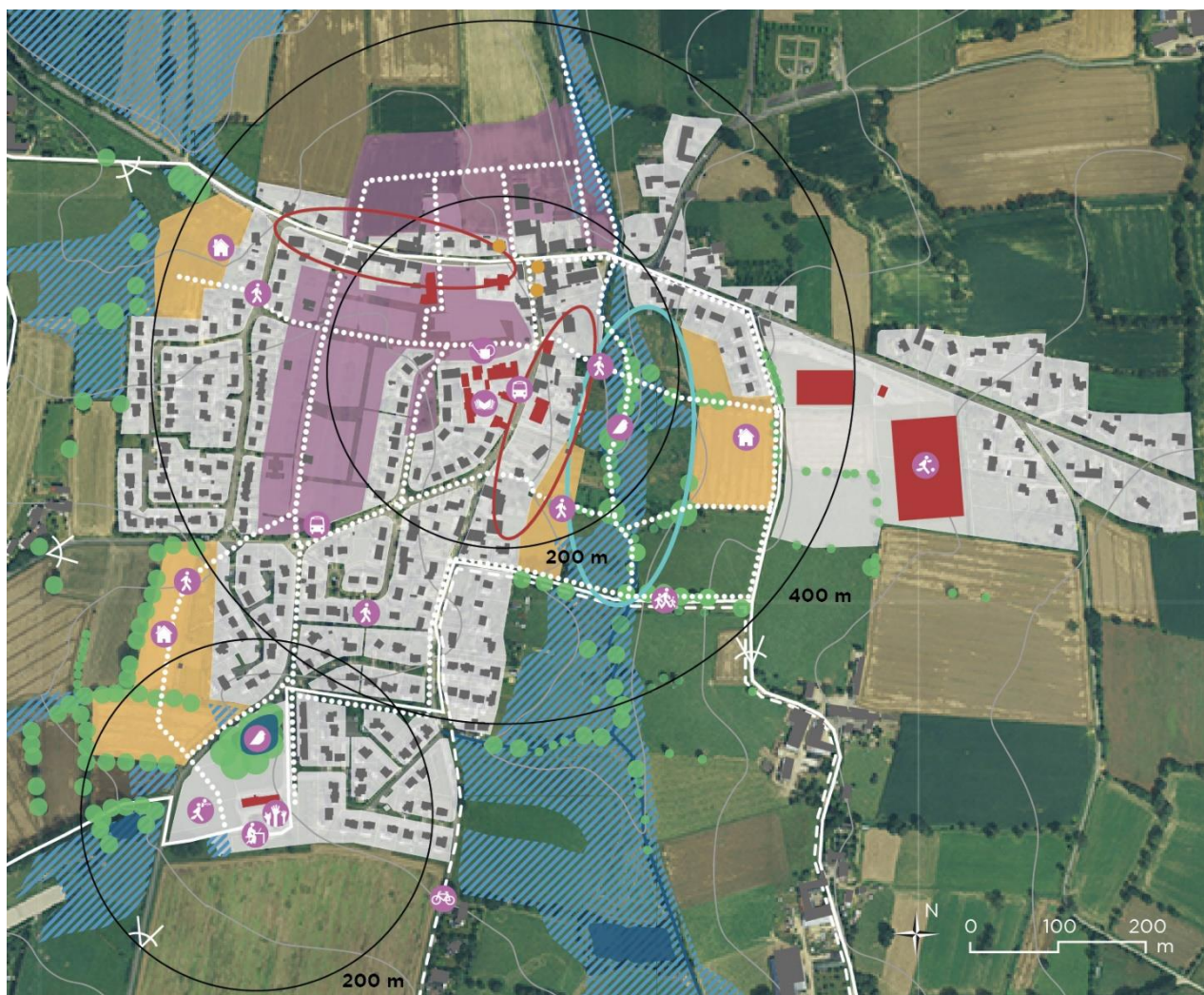
Les évolutions de l'urbanisation envisagées du bourg, du secteur du Champ Thébault, et des hameaux de la Barbotais-le Placis Moulin et de la Chesnaie aux butteaux permettent l'optimisation du réseau électrique existant.

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

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

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











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

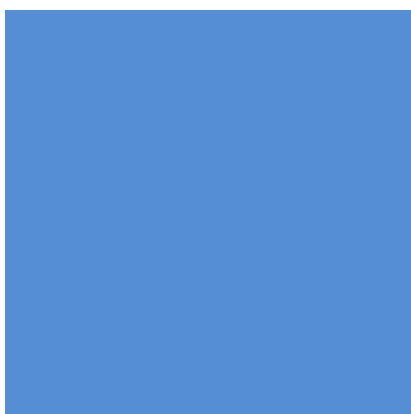


Éléments composant le bourg

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

Objectifs visés

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



JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

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

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

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

JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

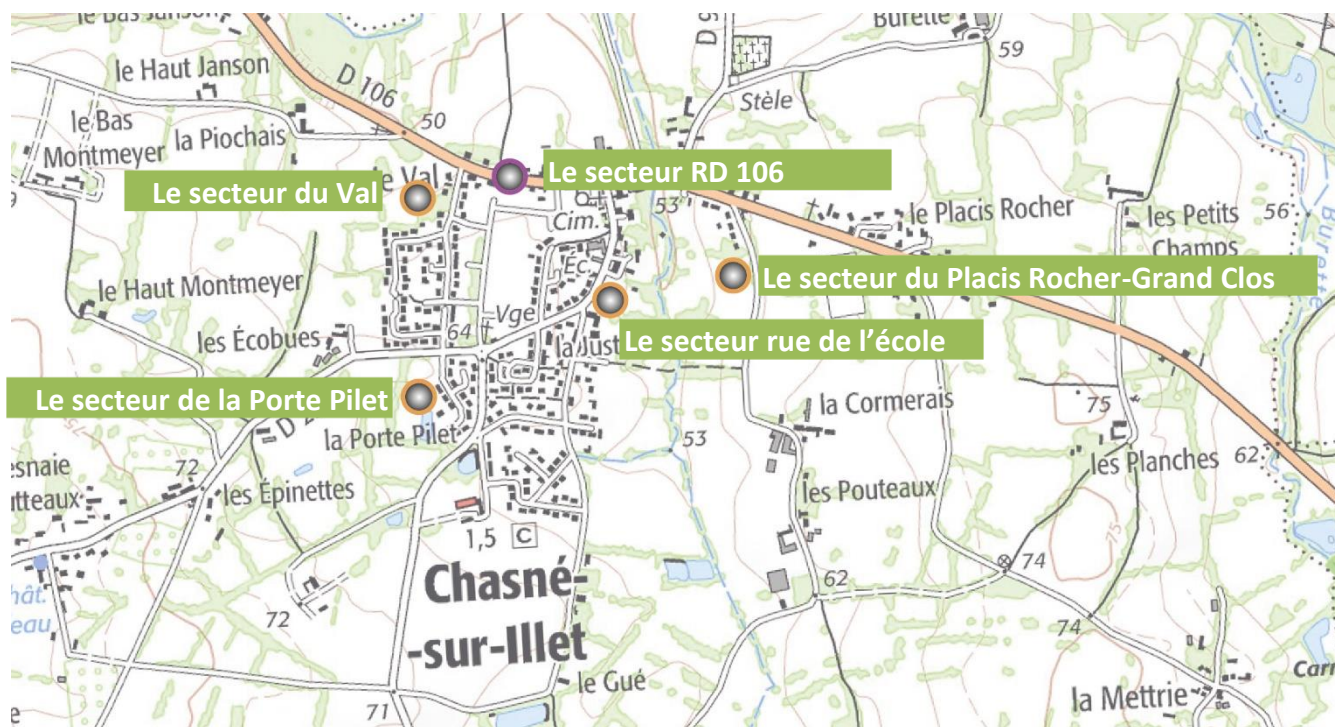
Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. Garantes d'une urbanisation cohérente, les OAP du PLU de Chasné sur Illet recherchent :

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

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

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

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



Les documents graphiques et le règlement écrit

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

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

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

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

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

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

En matière de logements :

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

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

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

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

2. LA PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE AU SEIN DES PRINCIPAUX SECTEURS MUTABLES

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

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

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

Les équilibres sociaux à respecter

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

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

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

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

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

3. LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES

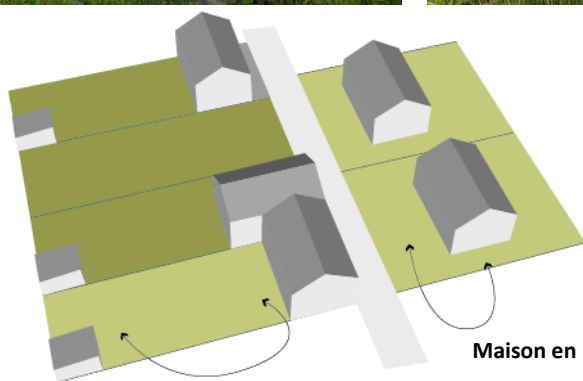
Le document des OAP comporte un cahier de préconisations générales qui constitue un document pédagogique. Les préconisations présentées sont données à titre d'information, afin de susciter les questions les plus importantes à se poser pour développer un projet de qualité.

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

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



Exemples d'illustrations intégrées aux préconisations générales



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

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

4. L'OAP « GÉNÉRALE DU BOURG »

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

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

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

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

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

Les sensibilités environnementales

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

Il s'agit d'un secteur stratégique :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les sensibilités environnementales

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

Il s'agit d'un secteur stratégique :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les sensibilités environnementales

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

Il s'agit d'un secteur stratégique :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les sensibilités environnementales

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

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

Il s'agit d'un secteur stratégique :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les sensibilités environnementales

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

Il s'agit d'un secteur stratégique :

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

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

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

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

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

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

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES ET ÉVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONES

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

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

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

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

1. LES PRINCIPES DU ZONAGE

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

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

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

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

2. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DU POS AU PLU

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

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

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

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

3. LES ZONES URBAINES

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

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

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

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

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

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

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

LA ZONE UA

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

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

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

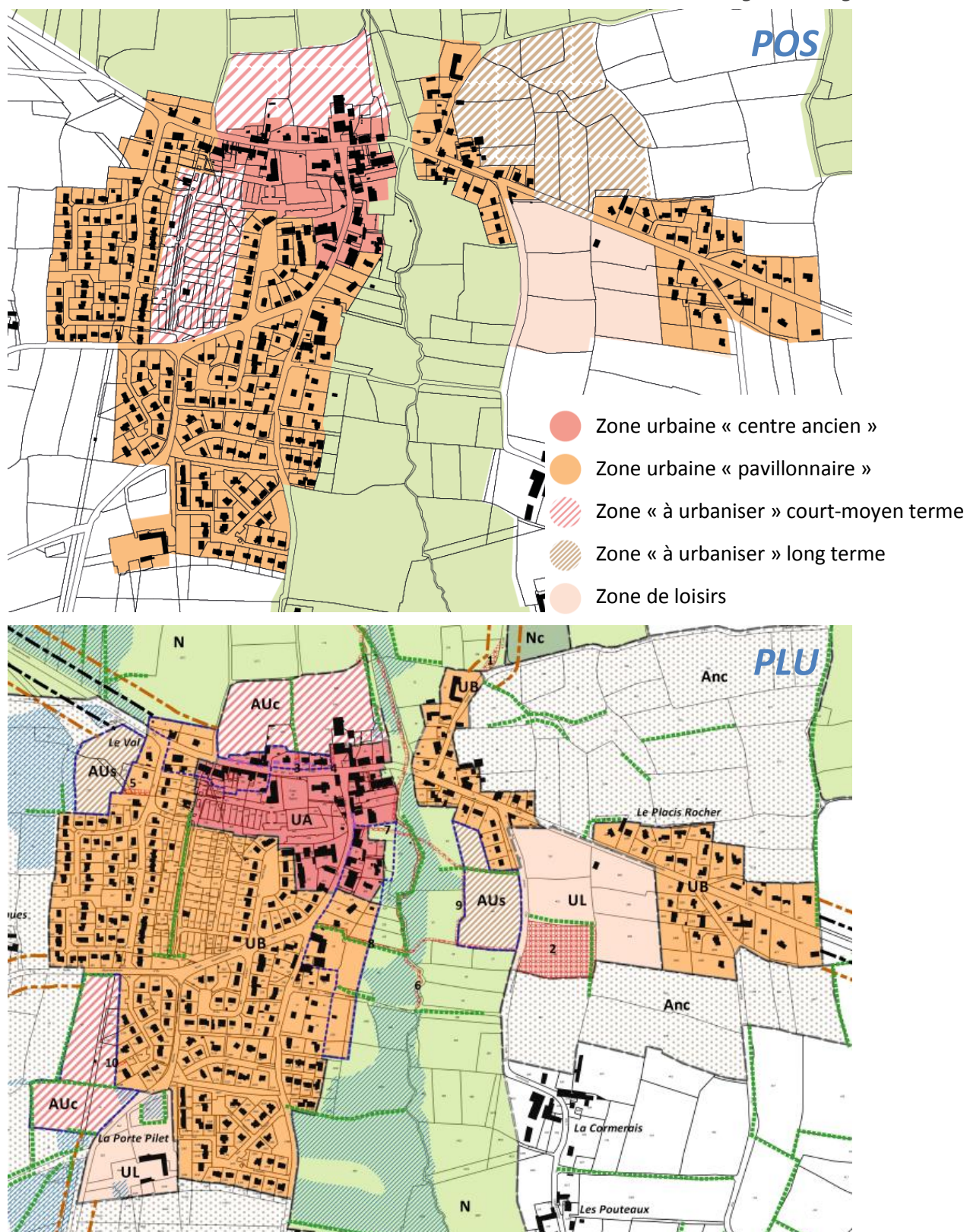
Cette extension de la zone UA permet d'intégrer la partie nord de la tranche 1 de la ZAC du Champ des Buttes et ainsi de permettre l'implantation de futurs commerces à proximité de la place centrale et des équipements.

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

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

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

▼ Évolution du zonage du bourg



Le règlement écrit : évolutions et correspondances POS / PLU

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

LA ZONE UB

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

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

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

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

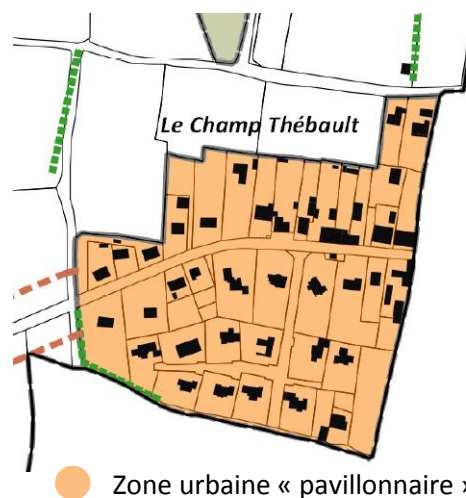
Par ailleurs, le secteur de la mairie classé UE dans le POS est intégré dans une zone UL au PLU afin de constituer un nouveau secteur d'équipements d'ensemble avec la nouvelle zone de loisirs de la mairie.

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

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

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

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



Le règlement écrit : évolutions et correspondances POS / PLU

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

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

LA ZONE UL

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

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

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

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

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

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

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

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

4. LES ZONES « À URBANISER »

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

LA ZONE AUc

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

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

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

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

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

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

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

Le règlement écrit :

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

LA ZONE AUS

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

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

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

Cette évolution est justifiée par les orientations suivantes du PADD :

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

Le règlement écrit : évolutions et correspondances POS / PLU

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

5. LES ZONES AGRICOLES

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

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

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

LES ZONES A, Anc et Ae

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

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

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

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

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

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

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

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

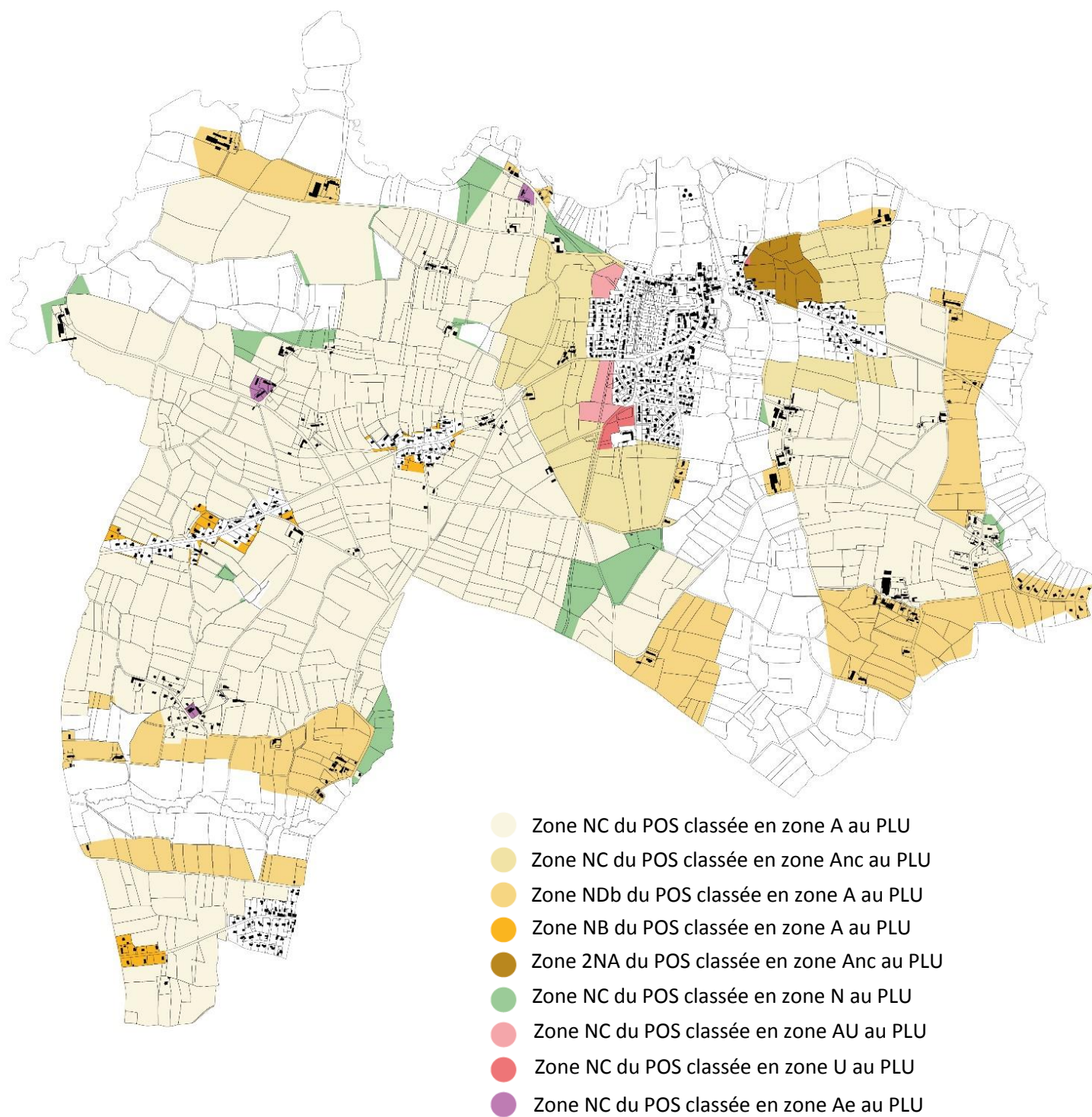
Exemple d'une zone NB du POS classée en zone A au PLU (secteur du Chêne des Plais)



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



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



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

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

LA ZONE Ah

Le zonage

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

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

Le règlement écrit

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

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

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

➔ Périimètre des zones Ah



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

5. LES ZONES NATURELLES

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

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

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

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

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

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

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

Le zonage : évolutions et correspondances POS / PLU

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

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

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

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

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

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

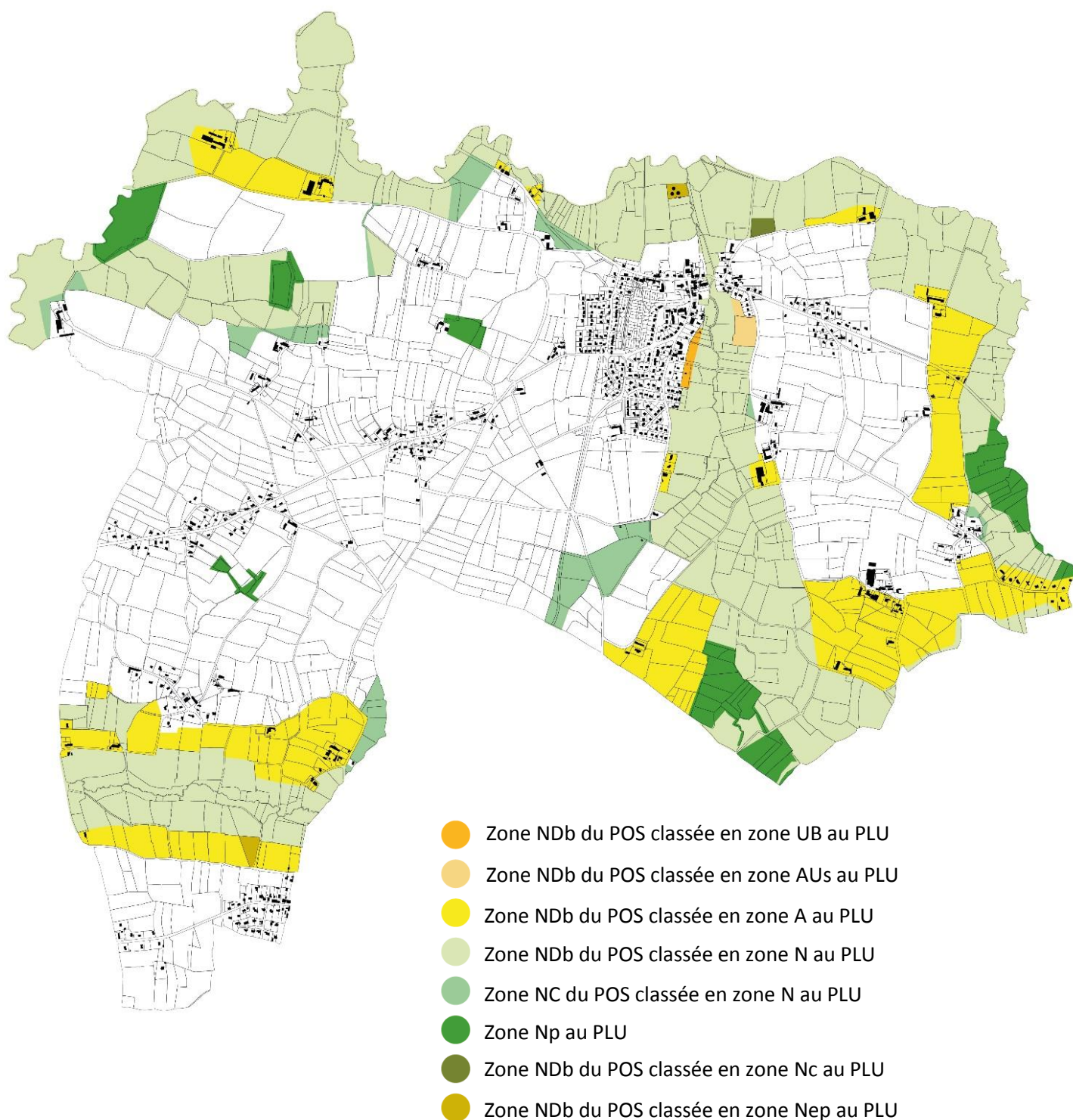
Le règlement écrit

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

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

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

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



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

Zones urbaines et agricoles constructibles du POS en vigueur		Zones urbaines du PLU	
UC	3,16 ha	UA	5,47 ha
UCc	1,15 ha		
UE	29,01 ha	UB	35,60 ha
NBs (agricole au POS)	5,08 ha		
UL	4,65 ha	UL	6,69 ha
TOTAL :	43,05 ha	TOTAL :	47,76 ha
Zones « à urbaniser » du POS		Zones « à urbaniser » du PLU	
1NAE	6,43 ha	AUc	5,34 ha
2NA	6,93 ha	AUs	2,49 ha
TOTAL :	13,36 ha	TOTAL :	7,83 ha
Zones agricoles du POS		Zones agricoles du PLU	
NC	492,77 ha	A	525,27 ha
		Anc	65,84 ha
		Ae	1,63 ha
NB	16,42 ha	Ah	9,67 ha
TOTAL :	509,19 ha	TOTAL :	602,41 ha
Zones naturelles du POS		Zones naturelles du PLU	
NDb	353,60 ha	N	278,34 ha
		Nep	1,17 ha
		Nc	0,68 ha
NDba	27,80 ha	Np	25,29 ha
TOTAL :	381,4 ha	TOTAL :	305,48 ha
TOTAL : 9,47 km²		TOTAL : 9,63 km²	

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

7. AUTRES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

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

➔ Les marges de recul le long des routes départementales

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

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

➔ Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

➔ **Les espaces boisés classés**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au total, 27 bâtiments figurent au règlement graphique.

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

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

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

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

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

➔ Améliorer la qualité paysagère des tissus urbains

➔ **Les zones soumises au risque inondation**

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

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

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

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

1. L'OAP « RD 106 »

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

2. L'OAP « RUE DE L'ÉCOLE »

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

3. L'OAP « LA PORTE PILET »

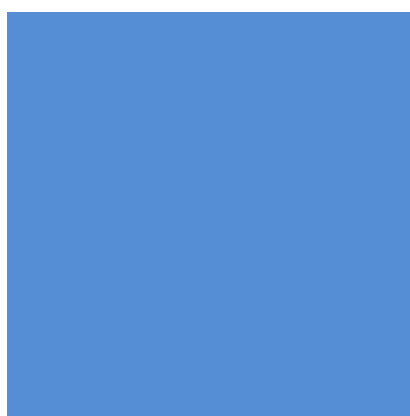
OBJECTIFS DE L'OAP	TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT	RAPPORT DE COMPLÉMENTARITÉ
Créer un îlot d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle, en programmant des parcelles de taille variée	Zonage en AUc	L'OAP règlemente en définissant une programmation d'environ 48 logements et un pourcentage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

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

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

5. L'OAP « LE VAL »

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



EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

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

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

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

Études d'impact	Avis autorité environnementale	Réponse communale
Le site d'étude est identifié comme un espace à vocation d'urbanisation dans le SCoT (approuvé en 2007) et le site n'est pas particulièrement concerné par les objectifs environnementaux du SCoT	Le site d'étude de la ZAC, dans sa partie nord, est concerné par les objectifs environnementaux du SCoT	Le projet de ZAC et son périmètre ont été portés à la connaissance des élus du Pays de Rennes dans le cadre du SCoT. Ceux-ci l'ont intégré à leur plan d'urbanisation en tenant compte du principe que la limite nord de la ZAC constituerait la limite nord de l'urbanisation. De plus, à proximité de la zone verte, l'urbanisation sera de type lot libre avec fond de jardin. Les haies éventuelles seront constituées d'essences locales, permettant la vie des espèces animales vivant sur la zone
Création d'une quinzaine de logements à l'hectare soit environ 154 logements	Entre les phases de création et de réalisation, le projet est passé de 180/200 logements à 154 logements. La densité est désormais d'environ 15 logements par hectare et non plus de 20 logements par hectare comme initialement prévu	La zone à aménager a une superficie d'environ 9,3 hectares. Sont inclus dans le périmètre à aménager : - L'école actuelle, la garderie et la bibliothèque - Une réserve foncière à destination de l'école - La place du village - Les parkings du centre et du lotissement du Vert Village - Des espaces verts publics La surface restant à l'urbanisation est estimée à 7,3 ha pour 154 logements prévus. La densité d'urbanisation sera donc de 21 logements à l'hectare, ce qui se rapproche des requis de Rennes Métropole en 2 ^{ème} couronne

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

1. LA GESTION ÉCONOME ET QUALITATIVE DE L'ESPACE

LES SOLS

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

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

Les incidences

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mesures d'évitement des incidences

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

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

Mesure de réduction des incidences

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

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

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

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

Incidences

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

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

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

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

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

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

Mesures d'évitement des incidences

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

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

Mesure de compensation des incidences

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

LES MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

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

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

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

Incidences

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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




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

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

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

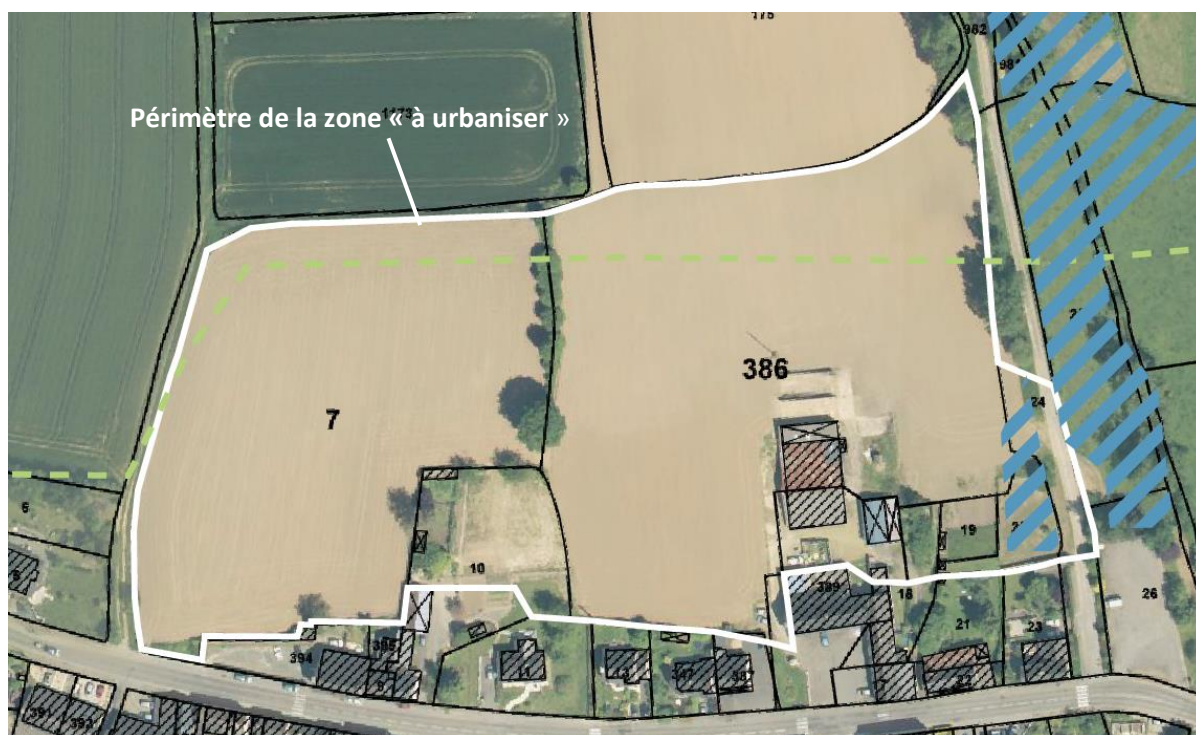


► **Le périmètre de l'OAP de la rue de l'école**

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

Périmètre de l'OAP

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



⋯ Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter du SCoT

▨ Zones humides

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

Source : Mairie de Chasné sur Illet



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

Mesures d'évitement des incidences

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

Mesures de réduction des incidences

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

Mesures de compensation des incidences

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

LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

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

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

Incidences

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

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

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

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

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

Mesures d'évitement des incidences

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

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

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

Mesures de réduction des incidences

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

2. LE CADRE DE VIE

LA GESTION DE L'EAU : EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

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

Eau potable

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

Mesures de réduction des incidences

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

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

Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mesures de réduction des incidences

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

Eaux pluviales

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

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

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

Mesures de réduction des incidences

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

LES DÉPLACEMENTS

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

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

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

Incidences

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

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

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

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

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

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

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

Mesures de réduction des incidences

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

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

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

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

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

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

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

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

Mesures d'évitement des incidences

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

Mesures de réduction des incidences

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

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

POLLUTIONS ET NUISANCES

Sites pollués

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

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

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

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

Qualité de l'air

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

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

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

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

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

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

Nuisances acoustiques

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

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

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

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

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

QUALITÉ DES EAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mesures de réduction des incidences

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

SANTÉ PUBLIQUE

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

Incidences positives

Le PLU comporte des incidences positives dans trois domaines principaux :

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

ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000

Présentation du site

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

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

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

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

Analyse du zonage et du règlement

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

Localisation des secteurs de projet

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

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

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

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

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



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

Source : Géoportail

CONCLUSIONS DE L'EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

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

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

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



MODALITÉS D'ÉVALUATION

MODALITÉS D'ÉVALUATION

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

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

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

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

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

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

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

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



RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

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

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

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

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 122

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 124

PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

LA DÉMOGRAPHIE

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

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

L'HABITAT

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

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

L'ÉCONOMIE

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

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

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

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

LES DÉPLACEMENTS

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

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

LE CADRE DE VIE

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

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

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

L'ENVIRONNEMENT

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

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

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

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

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

➔ Perspective d'évolution

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

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

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

➔ Les choix d'aménagement et de développement

Les choix retenus dans le PADD visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti de la commune, vecteurs de son attractivité. Le projet se décline en 4 orientations principales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maintenir et développer les activités économiques

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

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

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

➔ Justification du dispositif réglementaire

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

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

4 types de zones figurent au plan de zonage :

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

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

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

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

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

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

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

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

→ La méthodologie

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

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

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

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

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

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

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

La gestion économe et qualitative de l'espace

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

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

Le cadre de vie

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

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

La limitation des risques, nuisances et la santé publique

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

Conclusion

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

MODALITÉS D'ÉVALUATION

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

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