

PLAN LOCAL D'URBANISME

LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS

RAPPORT DE PRESENTATION

*Document approuvé :
3 septembre 2010*



SITADIN Urbanisme et Paysage
17, rue de Viarmes
BP 30 333
35 103 RENNES CEDEX 3

Pièce n°1

Sommaire

PREAMBULE

- 1 - Situation et présentation générale de la commune**
- 2 - La procédure d'élaboration du PLU**
- 3 - Le déroulement du travail d'élaboration du PLU**
- 4 - Les sources**

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC

- 1- Analyse du porter à la connaissance**
 - 1.1- Servitudes
 - 1.2- Autres remarques
 - 1.2.1 *Les sites archéologiques*
 - 1.2.2 *Les secteurs d'intérêt écologique*
 - 1.2.3 *Les risques majeurs*
 - 1.2.4 *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux*
 - 1.2.5 *Les espaces boisés*
 - 1.2.6 *Les marges de reculemment*
 - 1.2.7 *Les sentiers de randonnées*
- 2- Les règles d'urbanisme en vigueur, l'intercommunalité et les documents de la politique intercommunale**
 - 2.1- Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de SAINT-MALO
 - 2.2- Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique
- 3- Etat initial de la commune : la vie sociale**
 - 3.1 La démographie
 - 3.2 L'habitat
 - 3.3 L'emploi
 - 3.4 L'activité agricole
 - 3.5 Les autres activités économiques
 - 3.6 Les équipements / services publics / tissu associatif
 - 3.7 Les déplacements
- 4- Etat initial de la commune : le paysage naturel et bâti du territoire communal**
 - 4.1 La topographie – L'hydrographie
 - 4.2 La structure paysagère
 - 4.3 Les sites et éléments paysagers remarquables
 - 4.4 Les zones humides
 - 4.5 Le bâti – Le patrimoine
 - 4.6 Le bourg

DEUXIEME PARTIE : LE PROJET

1- Les objectifs de la commune

2- La traduction du diagnostic et des objectifs de la commune dans le PADD

- 2.1- Les zones identifiées comme constructibles
 - 2.1.1- Le bourg – tissu urbain existant
 - 2.1.2- Le bourg – zones d’extensions
 - 2.1.3- Les hameaux
- 2.2- Le reste du territoire communal
 - 2.2.1- La préservation de l’activité agricole
- 2.3- Autres éléments à prendre en compte
 - 2.3.1- Le patrimoine architectural de la commune
 - 2.3.2- La préservation des sites, des éléments du paysage et des zones humides

3- La traduction du PADD dans le PLU (au travers du zonage, du règlement et des annexes diverses)

- 3.1- Les zones urbaines (U et UI)
- 3.2- Les zones d’extension (AU)
- 3.3- La zone agricole (A)
- 3.4- Les zones naturelles (N)
 - 3.4.1- La zone NH
 - 3.4.2- La zone NA
 - 3.4.3- La zone NP (NPb et NPI)
 - 3.4.4- La zone NT
- 3.5- La prise en compte de la préservation des éléments du paysage
- 3.6- La prise en compte du patrimoine
 - 3.6.1- Le patrimoine archéologique
 - 3.6.2- Le patrimoine architectural
- 3.7- Les emplacements réservés
- 3.8- Les servitudes - Les marges de recul

4- Le respect des principes légaux

- 4.1- Respect des principes légaux fixés par le Code de l’Urbanisme
 - 4.1.1- L’article L.110 du Code de l’Urbanisme
 - 4.1.2- L’article L.121.1 du Code de l’Urbanisme
- 4.2- Compatibilité avec Schéma de Cohérence Territorial du Pays de St Malo
- 4.3- Compatibilité avec Programme Local de l’Habitat de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique
- 4.4- Compatibilité avec le SAGE Rance – Frémur – Baie de la Beaussais

5- Bilan des surfaces

PREAMBULE

1- Situation et présentation générale de la commune

La commune de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS se situe au Nord du département d'Ille et Vilaine, à une quarantaine de kilomètres de RENNES et 6 kilomètres à l'Ouest de COMBOURG. C'est une commune rurale peu étendue, recouvrant 636 hectares. On y recense 567 habitants (recensement 2006), mais on est plus près de 767 habitants estimés en 2009.

La commune appartient à la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique et au Pays de Saint-Malo. Elle est limitrophe de COMBOURG, QUEBRIAC, SAINT-DOMINEUC, PLEUGUEUNEUC et MEILLAC.

Comme l'ensemble des communes situées dans le même secteur la commune connaît une forte attractivité liée à :

- la rapidité d'accès vers Rennes et Saint-Malo :

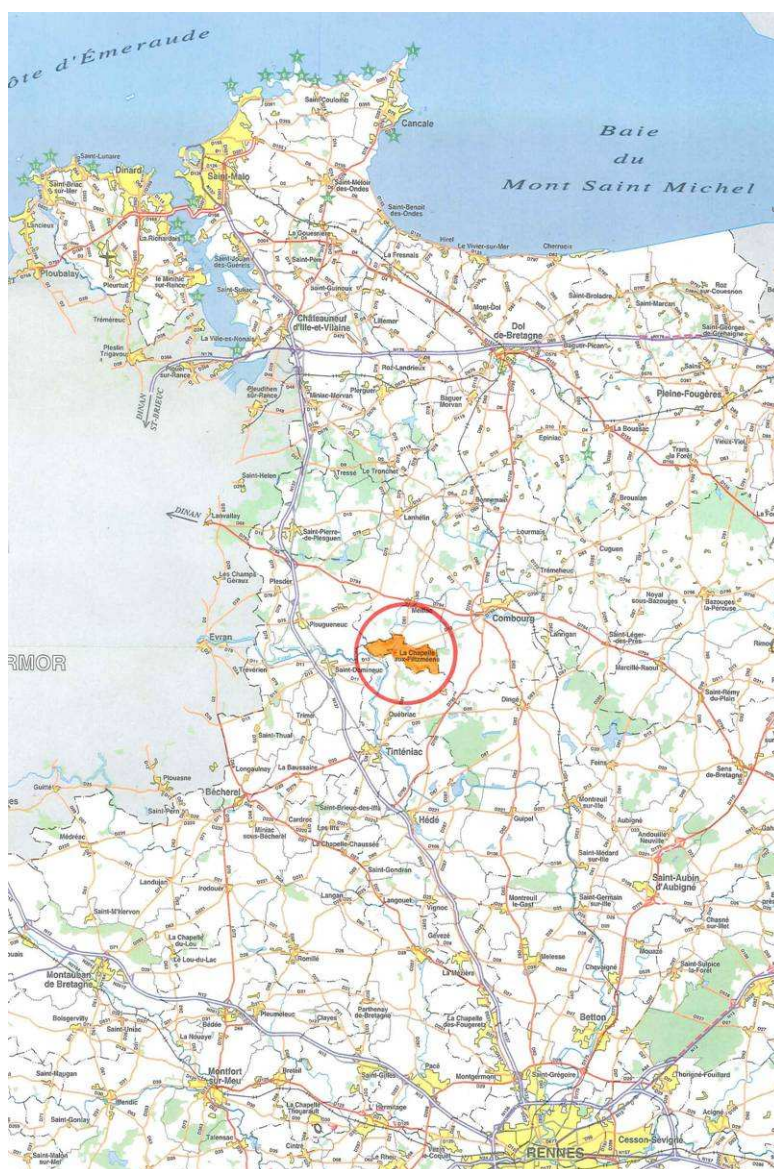
- accès routier par la RN137 située à 5 km à l'Ouest ;

- accès ferroviaire par la gare de COMBOURG située à moins de 8 km du bourg de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS.

- la disponibilité jusqu'à là des terrains et leur faible coût relatif.

LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS n'était pas, jusqu'à ce jour, doté d'un document d'urbanisme.

La commune est peu équipée. L'agriculture constitue son activité principale. Le bourg de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS est implanté au centre de la commune qui s'étire tout en longueur, en limite de la commune de QUEBRIAC.



2- La procédure d'élaboration du PLU

La procédure d'élaboration du PLU de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS a suivi les phases administratives prévues par la loi de la manière suivante :

La prescription de l'élaboration du PLU a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal 07/04/2006.

Cette prescription a été notifiée ensuite aux personnes visées à l'article L 123-6 du code de l'urbanisme.

La consultation de la population s'est réalisée de la manière suivante :

- une réunion publique s'est tenue le 13/02/09 lors de laquelle ont été présentés le diagnostic et les premières orientations du PADD ;
- à la suite de cette réunion, les documents présentés ont pu être consultés par les habitants en mairie, un cahier d'observation leur permettant de faire part de leurs avis ;
- une deuxième réunion publique s'est tenue le 25/09/09 lors de laquelle ont été présentés les projets de zonage et de règlement ;
- à la suite de cette réunion, les documents présentés ont pu être consultés par les habitants en mairie, un cahier d'observation leur permettant de faire part de leurs avis ;
- à la suite de chacune de ces 2 réunions publiques et mises à disposition des documents, les remarques émises lors des réunions ou sur le cahier d'observation ont été discutées et commentées au sein du Conseil Municipal suivant traitant du PLU.

La consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées s'est réalisée de la manière suivante :

- une première réunion s'est tenue le 13/02/09 lors de laquelle ont été présentés le diagnostic et les premières orientations du PADD ;
- une deuxième réunion s'est tenue le 25/09/09 lors de laquelle ont été présentés les projets de zonage et de règlement ;
- des contacts réguliers ont été pris avec les instances concernées à l'occasion de l'étude de questions thématiques.

Le débat au sein du conseil municipal s'est tenu tout au long de l'étude et à chacune de ses étapes. Ce débat a été formalisé lors d'une réunion du conseil municipal le 07/11/08 et a fait l'objet d'une délibération.

L'arrêt du projet de PLU a fait l'objet de la délibération du 06/11/09, l'ensemble des élus du conseil municipal étant parfaitement au courant de l'ensemble de la démarche d'élaboration ainsi que des résultats de la concertation à ses différentes étapes.

Le recueil des avis des services de l'Etat et des personnes associées s'est déroulé de décembre 2009 à l'avril 2010.

L'enquête publique s'est déroulée du 19 mai 2010 au 19 juin 2010.

Des modifications mineures au projet faisant suite aux différents avis émis et au rapport du commissaire enquêteur ont été étudiés par le conseil municipal du 9 juillet 2010.

L'approbation du PLU a fait l'objet d'une délibération en date du 3 septembre 2010.

3- Le déroulement du travail d'élaboration

Les réunions de travail d'élaboration du PLU se sont déroulées de manière régulière tenant compte toutefois des temps d'attente nécessités par la réalisation d'études complémentaires (étude agricole, inventaire des zones humides).

Les élus ont choisi de constituer une commission de travail restreinte plutôt que de réunir le conseil municipal au complet pour étudier le projet du PLU de la commune. Toutefois, le conseil municipal était régulièrement informé de l'avancement des études.

Tous les comptes rendus de réunions (CR) ont été transmis à la DDE 35 Subdivision urbanisme aménagement – arrondissement St-Malo, au Conseil Général service Développement Local ainsi qu'à la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique.

Les habitants de la commune ont été conviés aux réunions publiques personnellement et directement. Leur présence aux réunions a été importante et active.

4- Les sources

Les sources, autres que les investigations sur le terrain et la connaissance du contexte, utilisées par le chargé d'études et les élus dans le travail d'élaboration de ce document (sans ordre de priorité) sont les suivants :

- Carte IGN
- Plan de cadastre numérisé
- Photographie aérienne éditée par l'IGN
- Porter à la Connaissance (PAC)
- Etude agricole réalisée en 2007 par l'ADASEA 35
- Recensement INSEE / 1999 et 2007
- SCOT du Pays de Saint Malo
- Programme Local de l'Habitat réalisé par la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique
- Inventaire des zones humides réalisé pour le compte du Syndicat Intercommunal du Bassin du Linon par Ardéa ingénierie écologique – 2008

PREMIERE PARTIE :

Le diagnostic

1- Analyse du porter à la connaissance

1.1- Servitudes

Sept types de servitudes ont été recensés sur le territoire de la commune :

A4 : servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux.

A5 : servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.

I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques aériennes ou souterraines. La commune est concernée par des lignes de moyenne tension (HTA) et par deux lignes de haute tension (HTB) (225kv Belle Epine/Rance et 90Kv Combours/Tressé).

EL7 : servitude d'alignement. La commune est concernée par des servitudes d'alignement (RD13 et RD81). L'élaboration du PLU est l'occasion de s'interroger sur l'opportunité de maintenir ces servitudes.

AC1 : servitude de protection des monuments historiques inscrits ou classés : un secteur est concerné : le château (façades, toitures et colombier) : inventaire MH.

A8 : servitudes résultant des travaux de boisement et de reboisement exécutés par l'administration.

T7 : servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement.

1.2- Autres remarques

1.2.1 Les sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS pour lesquels il demande l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret 2002-89 du 16 janvier 2002.

Les sites archéologiques recensés sont les suivants :

N° de repérage	Lieu dit	Chrono	Nature	Cadastre	Code d'intérêt patrimonial
1	Visseiche	Gallo-romain	occupation	1964 : B.400. ;	0
2	La Courtes Derennes	Moyen-âge classique	occupation	1964 : B1.254. ;B1.255. ;B1.289. ; B1.290. ;	0
3	Vaucluse	Age de fer	occupation	1964 : A1.307. ;	1
4		Epoque indéterminée	Château non fortifié	1964 : non loc.	Classement MH

Conformément au Code du patrimoine, notamment ses livres V et VI, conformément au Code de l'Urbanisme :

- Pas de contrôle = 0 : *pour information dans l'état actuel des connaissances.*
- A contrôler = 1 : *secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive. Prescription archéologique dans une zone autre que N.*
- A préserver = 2 : *secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive. Classement en zone ND du PLU.*

1.2.2 Les secteurs d'intérêt écologique

Il n'est pas recensé de secteur d'intérêt écologique de type site Ramsar, ZPS (Zone de protection spéciale), réserve naturelle, arrêté de biotope, NATURA 2000 sur la commune de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS. Il n'est pas non plus recensé de ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique).

1.2.3 Les risques majeurs

Les risques majeurs inventoriés sur le territoire communal sont inclus dans le dossier départemental sur le risque majeur. Ce document est consultable en mairie.

Il n'y a pas de risque majeur recensé sur la commune. La commune a cependant bénéficié d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour le risque d'inondation en 1999.

Il n'y a pas de risque technologique recensé sur la commune.

La commune pourrait être concernée par le risque de rupture de la digue des plans d'eau situés sur son territoire de la commune et sur ceux des communes avoisinantes.

1.2.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Relevant pour parti du domaine de l'eau, notamment en ce qui concerne la protection des milieux sensibles, l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondations, les PLU doivent prendre en compte le SDAGE et le SAGE.

- Le SDAGE dont dépend la commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS est celui du bassin Loire Bretagne. Ce document vise une gestion équilibrée de la ressource en eau par :

- la préservation des écosystèmes, des sites et des zones humides ;
- la protection contre toutes pollutions et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- le développement et la protection de la ressource en eaux ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- . de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- . de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
- . de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la protection d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes les autres activités humaines légalement exercées.

Il est essentiel de prendre en compte ce document dans l'élaboration du PLU de la commune de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS.

- LE SAGE est un document qui découle du SDAGE mais à une échelle plus petite. La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS fait parti de SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais approuvé par arrêté préfectoral du 5 avril 2004. Ce SAGE développe un certain nombre de dispositions dont les principales sont les suivantes :

- résorber les excédents azotés,
 - lutter contre les pollutions diffuses,
 - fixer le phosphore sur les sols,
 - mieux épurer les rejets domestiques et industriels,
 - mieux connaître l'origine des matières organiques et gérer les sédiments,
 - mieux connaître et gérer les produits phytosanitaires utilisés...
- afin de poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface.

Il est essentiel de prendre en compte ce document dans l'élaboration du PLU de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS, notamment pour tout ce qui a trait à la gestion de l'eau et des zones humides.

Le contenu du SDAGE et des SAGE est amené à évoluer dans les années à venir pour prendre en compte la traduction dans le droit français de la directive cadre européenne pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau (Directive du 23 octobre 2000 – Publication au J.O. des CEE le 22 décembre 2000). La directive part du postulat que « l'eau n'est pas un bien marchand comme les autres mais un patrimoine qu'il faut protéger et traiter comme tel ». Les objectifs de la directive (art.1) :

- prévenir toute dégradation supplémentaire,
- améliorer l'état des écosystèmes aquatiques,
- promouvoir une utilisation durable de l'eau,
- renforcer et améliorer la protection de l'environnement aquatique,
- assurer la réduction progressive de la pollution des eaux souterraines.

1.2.5 Les espaces boisés

La DDAF souhaite la conservation des boisements de plus de 1 hectare ainsi que les zones humides boisées le long des cours d'eau et sur les reliefs. Leur classement en TC est préconisé.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière demande à ce que les formations arborées linéaires de type ripisylve le long de la Donac et de son affluent soient préservées, ainsi que le maillage bocager globalement lâche. Le classement en « espace boisé à conserver », en

application de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme est envisageable pour le maintien de tout ou partie de ces éléments arborés.

Est également demandé que les boisements ayant fait l'objet de subventions du Fond Forestier National soient classés.

1.2.6 Les marges de reculement

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS est traversée par des routes départementales (les RD 13 et 81) dont les marges de recul sont fixées par le règlement de la voirie départementale adopté par l'Assemblée du 15 janvier 1993 et réactualisées à partir de données routières actuelles. Une nouvelle délibération du conseil général en date du 24 juin 2009 offre la possibilité aux communes de ne pas reporter les marges de recul des routes classées en catégorie D. Toutefois, si la commune souhaite conserver ces zones non-aedificandi, un recul de 25m mesuré depuis l'axe de la voie (pour les usages d'habitation et autres usages) est conseillé. C'est le cas de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS qui a souhaité conserver ces zones non-aedificandi.

Des dérogations ponctuelles (réduction des marges de recul dans les zones d'urbanisation) peuvent être accordées par le département sur demande de la collectivité et être inscrites au document d'urbanisme.

A noter, conformément aux dispositions de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit prendre en compte la sécurité publique et en particulier la sécurité routière.

1.2.7 Les sentiers de randonnées

Il existe des itinéraires de randonnées pédestres et équestres inscrits au P.D.I.P.R. sur la commune de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS. Ceux-ci sont reportés aux plans de zonage.

2- Les règles d'urbanisme en vigueur, l'intercommunalité et les documents de la politique intercommunale

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS ne s'est jamais dotée d'un document d'urbanisme. Son développement est donc régi jusqu'à l'approbation du PLU par le Règlement National d'Urbanisme.

A noter que la commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS adhère au Syndicat Intercommunal du Bassin du Linon ; celui-ci a été le maître d'ouvrage d'une étude intercommunale des zones humides sur son territoire.

2.1- Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de SAINT-MALO

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS appartient également au Pays de SAINT-MALO et est comprise dans le périmètre du SCOT du Pays de SAINT-MALO approuvé le 7 décembre 2007. Les SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale, remplacent les anciens Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et visent à définir les objectifs des politiques publiques d'urbanisme pour l'habitat, le développement économique, les loisirs, les déplacements, la circulation automobile, l'environnement. Le PLU de la commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS se doit d'être compatible avec les dispositions du SCOT du Pays de SAINT-MALO. Les orientations du PADD du SCOT sont :

- inscrire le développement durable au cœur du projet de développement : pérenniser la richesse et la diversité du cadre de vie (préservation des paysages et des espaces environnementaux, consommation économe et durable de l'ensemble des ressources), organiser et maîtriser l'urbanisation (réseau urbain territorial consolidé, urbanisme durable) ;
- renforcer l'attractivité du territoire : l'économie (activités industrielles et artisanales, tourisme, activités agricoles), la formation, l'attractivité résidentielle (le renforcement et la diversification de l'offre de logements, les besoins en équipements) ;
- organiser un développement équilibré de l'ensemble du territoire : prendre en compte toutes les composantes du territoire (l'organisation d'un réseau maillé de villes et de bourgs, le développement économique et commercial, l'irrigation par les infrastructures), un développement pour l'ensemble de la population (priorité au logement, aux services à la personne, aux transports – plan de déplacements Urbains) ;
- ouvrir sur de nouvelles frontières : s'affirmer comme la porte Nord de la Bretagne, renforcer les coopérations avec les territoires voisins ;

2.2- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS fait partie de la Communauté de Communes du Pays de la Bretagne Romantique qui lui apporte études et conseils en matière de développement. C'est le plus grand regroupement intercommunal du Pays. Créée en décembre 1995, cette communauté de communes compte 24 membres qui appartiennent aux cantons de TINTENIAC, de COMBOURG et de HEDE. Elle compte 23 931 habitants.

La Communauté de Communes de la Bretagne Romantique a récemment approuvé son Programme Local de l'Habitat. Sur la base d'un diagnostic qui a mis en évidence un parc social locatif faible, une accession aidée à la propriété à soutenir, un développement à maîtriser et une offre d'habitat déficitaire pour les personnes défavorisées, et d'une approche des besoins en logements et en foncier à l'horizon 2015 (sur la base d'une hypothèse démographique de 2% par an), les orientations et le scénario de développement du PLH à l'échelle d'un secteur rural en développement (7 communes) dont fait parti LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS, sont :

ORIENTATION 1 : maîtriser l'attractivité du territoire

- produire des logements en fonction des capacités d'accueil des communes. Soit pour LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS, sur la base d'une production de logements répartie en 90% de neuf et 10% de bâti existant :

- ⇒ produire du logement neuf avec un objectif de densité moyenne de 14 à 16 logements par hectare : 247 logements sont à produire entre 2010 et 2015 sur ce secteur rural en développement ce qui va monopoliser entre 15 et 18 hectares pour les 7 communes (80% en opération groupée en zone AU, 5% en dents creuses en zone U, 15% en diffus en campagne en zone NH).
- ⇒ diversifier la production neuve avec 80 à 90 % de logements individuels purs et groupés et entre 10 à 20 % de semi-collectif et petit collectif ;
- ⇒ construire 10 % de locatif social avant modulation et 6% après modulation.

- favoriser la constitution d'une offre foncière maîtrisée en mettant notamment en place des outils de type droit de préemption, servitudes de mixité sociale...

ORIENTATION 2 : favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements

- favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes de logements.
- développer l'offre locative sociale. LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS doit produire environ 7 logements sociaux entre 2010 et 2015 ;
- favoriser l'accession aidée à la propriété.

ORIENTATION 3 : requalifier le parc privé et public existant

ORIENTATION 4 : favoriser un habitat durable

ORIENTATION 5 : anticiper les besoins liés au vieillissement de la population (personnes à mobilité réduite, personnes âgées)

ORIENTATION 6 : répondre aux besoins des personnes défavorisées

- hébergement d'urgence et gens du voyage : la commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS n'est pas concernée.

- favoriser l'accès des jeunes au logement (petits logements sociaux T2, T3).

3- Etat initial de la commune : la vie sociale

3.1- La démographie

L'évolution démographique

Après une diminution de la population depuis 1968, la commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS a connu un accroissement de la population constant et particulièrement croissant. Cette croissance restée faible entre 1982 et 1990 (297 à 314 habitants) est devenue exponentielle depuis 1990 jusqu'à 2006 :

- 314 à 381 habitants entre 1990 et 1999 (soit environ 8 nouveaux habitants par an) ;
- 567 habitants en 2006 (soit plus de 26 nouveaux habitants par an) ;
- 716 habitants estimés en 2007 soit plus du doublement de la population depuis 1990 (soit 131 nouveaux habitants par an) ;
- 767 habitants estimés en 2009 (chiffre officiel INSEE au 1er janvier 2009) (800 habitants réellement) (soit plus de 25 nouveaux habitants par an).

En 2006, on compte 213 ménages à LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS.

Le solde naturel est devenu positif depuis 1990 (+0.5%). Il est de 1.6% entre 1999 et 2006. Ce phénomène n'a pu que s'accroître.

A noter le pic de naissance en 2007 (16 naissances au lieu des 10 à 12 naissances par an entre 2001 et 2006, ce qui était déjà important). Le taux de natalité est de 24.8‰ de 1999 à 2006, alors qu'il était de 15.2‰ de 1990 à 1999. Pour comparer, il était de 17‰ sur le canton de TINTENIAC de 1999 à 2006 et de 11.7‰ de 1990 à 1999.

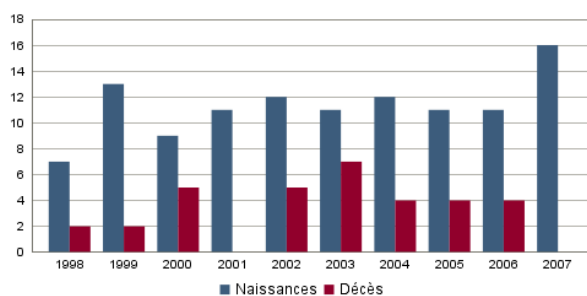
Les effectifs scolaires sont passés de 67 élèves pour l'année scolaire 2004/2005 à 95 élèves pour l'année 2006/2007 puis 108 pour cette rentrée 2009/2010, ce qui n'a pas été sans poser des soucis d'accueil.

Les informations détaillées manquent pour mesurer annuellement le développement démographique de la commune entre 1999 et 2007, période charnière sur l'ensemble du secteur auquel appartient la commune et durant laquelle la pression foncière s'est affirmée et la construction s'est largement développée, d'autant plus que LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS n'avait pas de document d'urbanisme lui permettant de gérer son développement.

Population (Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales)

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	358	302	297	314	381	567
Densité moyenne (hab/km ²)	56,3	47,5	46,7	49,4	59,9	89,2

Naissances et décès (Source : Insee, État civil)



La structure par âge de la population

La population de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS en 2006 se caractérise par une répartition relativement équilibrée entre les hommes et les femmes, par tranche d'âge. La tranche d'âge où l'écart est le plus important étant celle des 15 ans / 29 ans où on note un pourcentage de femmes plus important.

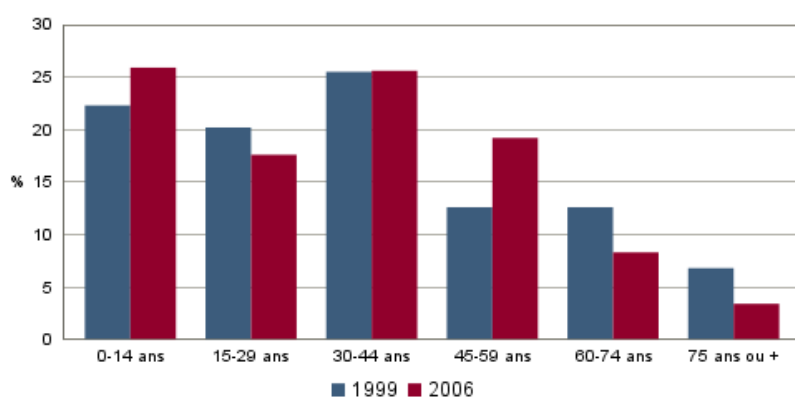
Entre 1999 et 2006, la population par grande tranche d'âge a augmenté chez les 0 / 14 ans et fortement chez les 45 ans / 59 ans. Elle est restée stable chez les 15 ans / 19 ans et chez les 30 ans / 44 ans et a diminué chez les + de 60 ans. Ceci traduit un rajeunissement de la population.

Population par sexe et âge en 2006 (Source : Insee, RP2006 exploitation principale)

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	281	100,0	286	100,0
0 à 14 ans	76	27,0	71	24,8
15 à 29 ans	44	15,7	56	19,6
30 à 44 ans	72	25,6	73	25,5
45 à 59 ans	58	20,6	51	17,8
60 à 74 ans	23	8,2	24	8,4
75 à 89 ans	8	2,8	10	3,5
90 ans ou plus	0	0,0	1	0,3
0 à 19 ans	89	31,7	85	29,7
20 à 64 ans	166	59,1	170	59,4
65 ans ou plus	26	9,3	31	10,8

Population par grande tranche d'âge

(Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales)



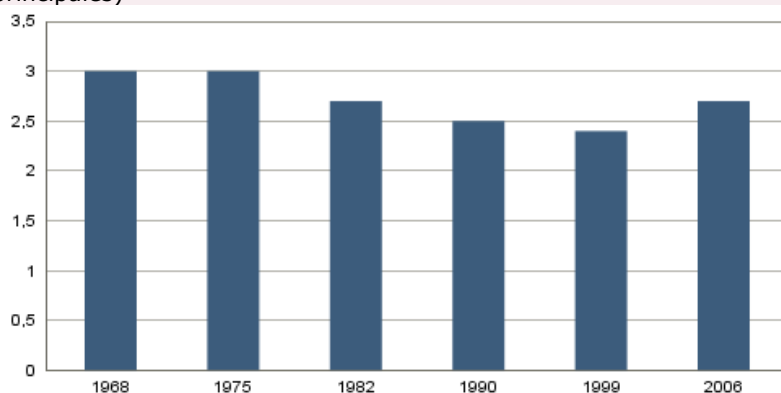
La composition des ménages

LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS connaît un phénomène général de baisse du nombre moyen d'occupants des logements (résidences principales) du au vieillissement général de la population française, aux divorces, à la décohabitation. On est passé de 3 personnes en 1968 à 2,4 personnes en 1999 puis 2.7 personnes en 2006.

Ce phénomène explique pour partie le solde migratoire négatif de la période 1990/1999 du fait de la décohabitation des enfants devenus jeunes adultes installés à LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS durant la période de croissance des années 1980.

Ce phénomène risque de se poursuivre si l'on se base sur les résultats statistiques de territoires plus larges (communauté de commune, canton, département).

Évolution de la taille des ménages / Nombre moyen d'occupants par résidence principale (Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales)



3.2- L'habitat

L'occupation des logements

Les résidences principales représentent 61.4% du parc de logement de la commune en 2006. On recense en 2006, 213 résidences principales soit une augmentation de 33 % par rapport à 1999, et de 72% par rapport à 1990, ce qui est énorme.

Les résidences secondaires représente 29.4% du parc et sont au nombre de 102. Elles sont en très forte augmentation depuis 1999 (multiplier par 5). Cette évolution du taux des résidences secondaires est générale pour des communes de même taille de la Communauté de communes, mais elle est plus particulièrement marquée à LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS qu'ailleurs.

Les logements vacants dénombrés par l'INSEE en 2006 sont au nombre de 32, soit 9.2% du parc, et sont en augmentation depuis 1999 (23). L'évolution de la vacance est très variable selon les communes. Elle est relativement forte à LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS.

Le statut d'occupation de logements

Les résidences principales sont habitées à 75.1% par leurs propriétaires en 2006, soit une petite évolution par rapport à 1999 (69.4%). Ce chiffre est comparable aux communes de même taille de la Communauté de commune.

A noter que LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS possède depuis 2004, un parc de 25 logements HLM, ce qui est deux fois plus qu'en 1999 (12 logements). Ces opérations de locatif social ont été menées par HLM La Rance, en 5 tranches étalées entre 1987 et 2004.

Les élus évaluent à 2 à 3 les logements locatifs privés, dont certains sont aujourd'hui vacants.

L'âge des logements

En 2006, un tiers environ (30.8% exactement) du parc de résidences principales est représenté par des résidences construites entre 1990 et 2004. Ceci est particulièrement important comparé aux communes riveraines qui sont autour de 22% (SAINT-DOMINEUC, QUEBRIAC) voire moins de 14% pour MEILLAC. La moyenne est de 23% sur le canton de TINTENIAC. Ces chiffres mettent en évidence le développement exponentielle de l'habitat durant cette période sur la commune de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS.

24.7% du parc de résidences principales date de la période 1975 à 1989, 2.2% de 1949 à 1974, ce qui fait un vide de la construction durant cette période, et 42.3% d'avant 1949.

L'ancienneté d'emménagement :

En 2007, on constate que 38.5% des ménages ont emménagé depuis moins de 5 ans dans leur résidence principale sur la commune de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS, ce qui est très important. Ce chiffre est de 32% à l'échelle du canton. Ici encore les chiffres montrent la croissance exponentielle de l'habitat.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2006 (Source : Insee, RP2006 exploitation principale)

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	213	100,0	567	4,5	1,7
Depuis moins de 2 ans	29	13,6	68	4,1	1,7
De 2 à 4 ans	53	24,9	150	4,3	1,5
De 5 à 9 ans	39	18,3	125	4,7	1,5
10 ans ou plus	92	43,2	224	4,7	1,9

La taille des logements

En 2006, 73.7% des logements de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS comportait 4 pièces et plus. Ce phénomène qui n'est pas récent et était déjà lisible en 1999. Il est constaté pour l'ensemble des communes comparables. Le nombre de pièces moyen par logement et le confort ne cesse d'augmenter dans le temps. Ce phénomène est à mettre en relation avec la baisse continue et simultanée du nombre de personnes par ménage.

A noter en terme de confort, le chauffage individuel « tout électrique » représente 41.8% du parc de résidences principale à LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS, alors qu'il représente

33.9% à l'échelle du canton. Ce chiffre était de 30% en 1999. Il est à mettre en lien avec le fort développement du locatif privé en maisons individuelles sur la commune.

Résidences principales selon le nombre de pièces (Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales)

	2006	%	1999	%
Ensemble	213	100,0	160	100,0
1 pièce	4	1,9	5	3,1
2 pièces	14	6,6	25	15,6
3 pièces	38	17,8	30	18,8
4 pièces	42	19,7	34	21,3
5 pièces ou plus	115	54,0	66	41,3

Le rythme de construction

La période entre 1975 et 1989 a vu s'achever 44 logements soit un rythme de construction d'un peu plus de 3 logements par an (3.14 exactement). Celle entre 1990 et 1999 a vu 25 logements supplémentaires soit une production de 2.8 logement par an. Enfin celle entre 1999 et 2006, période de forte croissance, a vu 143 logements supplémentaires, dont 81 résidences secondaires, soit une augmentation de 70% du parc de logement, et plus de 20 logements supplémentaires par an ! En comparaison, sur le canton de TINTENIAC durant cette même période, le parc de logement a augmenté de 22%.

En 2007, 12 nouveaux permis de maisons individuelles ont été accordés, plus un lotissement de 5 lots libres.

Depuis 2008, il n'y a quasiment plus de permis de maisons individuelles d'accordés : 2 en 2008, un en 2009. Ceci s'explique par la réflexion sur le PLU et par le contexte économique général qui est défavorable.

Évolution du nombre de logements par catégorie (Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremements - RP1999 et RP2006 exploitations principales)

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	125	135	152	179	204	347
Résidences principales	117	100	111	124	160	213
Résidences secondaires et logements occasionnels	6	22	28	27	21	102
Logements vacants	2	13	13	28	23	32

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS a donc vu une augmentation des demandes d'autorisation de construire durant les années 2000 / 2007 (30 permis de construire en 2005). Ces constructions sont pour l'essentiel situées dans le bourg mais également dans les plus gros villages de la commune (le Village, Tréfumel, Trémabon, le Bouillon). Il existe également quelques constructions récentes isolées mais elles sont relativement peu nombreuses. Elles concernent des terrains de très grande surface (jusqu'à 5000 m² dans le bourg derrière l'école).

Les lotissements sont d'initiative privée, comme beaucoup de lotissement du canton de TINTENIAC. Les nouveaux arrivants sont majoritairement de jeunes actifs qui travaillent à RENNES. D'autres travaillent à COMBOURG. Leur motivation est principalement le prix du terrain (« *moitié moins cher qu'à INTENIAC* »). Le prix du terrain du dernier lotissement était de 60 € le m² viabilisé.

Durant cette période, la commune a poursuivi la construction de logements locatifs sociaux.

Pendant l'élaboration du PLU, des projets de lotissement privés ont été évoqués, mais ils n'ont pas vu le jour.

Bilan des permis :

- 1996 : 3 maisons neuves
- 1997 : une rénovation et 1 lotissement
- 1998 : 3 maisons neuves
- 1999 : 6 maisons neuves et 1 lotissement de 6 logements
- 2000 : 8 maisons neuves
- 2001 : 5 maisons neuves
- 2002 : 8 maisons neuves et 2 lotissements dont un de 10 logements
- 2003 : 9 maisons neuves et 2 rénovations
- 2004 : 10 maisons neuves, 1 rénovation et 3 lotissements pour un total de 33 logements
- 2005 : 30 maisons neuves et 2 rénovations
- 2006 : 17 maisons neuves, 2 rénovations et un lotissement de 6 lots
- 2007 : 12 maisons neuves, 3 rénovations et un lotissement de 5 lots
- 2008 : 2 maisons neuves et 1 rénovation
- 2009 : 1 maison neuve et 1 rénovation (chiffre fin octobre 2009)

3.3- L'emploi

La population active à LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS est de 84.6% en 2006. Elle était de 72.2% en 1999. Le taux d'emploi est de 76.3% et le taux de chômage est de 9.8% en 2006. Il était de 7.3% en 1999. Depuis, il a du augmenter comme partout ailleurs du fait du contexte économique.

En 2006, sur les 277 actifs de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS, 73 occupent un poste sur la commune, soit 26% environ. Les 74% restant travaillent en dehors, soit sur COMBOURG, les secteurs de RENNES ou de SAINT-MALO.

La population retraités ou pré-retraités est de 3.6% en 2006. Elle a fortement diminuée depuis 1999 où elle était de 11.4%

3.4- L'activité agricole

L'agriculture constitue la principale activité sur LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS.

L'étude de l'activité agricole sur le territoire communal a été réalisée par l'ADASEA 35 en 2007. Elle fait l'objet d'un document spécifique annexé au présent document (document 1bis).

En 2007, sur le territoire de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS, il existait 9 sièges d'exploitation. A noter, 13 exploitations recensées en 1988 et 20 en 1988 (source INSEE). Aujourd'hui en 2009 la situation a évolué, deux exploitations ayant disparues. Il s'agit de celle au Roumoulin et celle à la Bédannière, à l'Est de la commune, côté COMBOURG.

L'agriculture développée sur la commune est orientée vers la production laitière avec un complément de viande bovine et de céréales. L'activité agricole, essentiellement tournée vers l'élevage, génère des distances d'éloignement entre les bâtiments et installations agricoles et les tiers. De plus, la proximité entre activité économique et usage résidentiel amplifie le risque de conflits de voisinage.

A noter, la présence d'une exploitation agricole au Sud/Est du bourg, qui est tenue par un jeune exploitant. La proximité des constructions du bourg constitue une contrainte pour cette exploitation.

3.5- Les autres activités économiques

Si l'agriculture est la première activité de la commune, il semble que la proximité de la RN137 et de COMBOURG et la bonne desserte dont elle bénéficie ont constitué un atout non négligeable pour l'installation d'entreprises artisanales. La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS dispose d'un bon dynamisme économique avec notamment la présence de 4 entreprises artisanales : 3 artisans maçons, 1 artisan peintre.

L'activité commerciale se limite à une boulangerie/pâtisserie et à un bar/tabac/journaux. Le restaurant en centre bourg a fermé fin mars 2008. On espère un repreneur.

De nombreux commerces ambulants travaillent sur LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS (un boucher/charcutier le mardi matin, un boulanger bio le jeudi soir, un pizaiolo le samedi soir).

En terme de services, on note la présence d'une infirmière, d'un taxi/ambulance.

La commune n'a pas reçu de demandes relatives à l'installation de nouveaux commerces ou activités. Un projet a été envisagé d'installation d'un commerce alimentaire qui n'a pas eu de suite.

LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS possède une activité touristique forte liée à la présence d'un camping 4 étoiles, le camping du Logis situé au château, en entrée de bourg venant de SAINT-DOMINEUC. Dans un beau cadre bien boisé, ce camping sur 6 ha et de 170 emplacements propose des locations de mobiles homes ou des emplacements pour camping-cars, caravanes, ou tentes. Il offre de nombreuses activités : piscines chauffées, salle de fitness, salle de TV-bibliothèque, salle de jeux vidéos-billards, mini golf, piste de BMX... Ce camping possède une forte activité. Le camping emploie le couple de gérants sur l'année et des saisonniers. Le propriétaire souhaite que le PLU lui permette d'étendre le camping, notamment sur les terrains dont il propriétaire.

3.6- Les équipements / services publics / tissu associatif

Les équipements publics

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS a su et pu rester une commune rurale relativement bien équipée. L'ensemble des équipements se trouve au centre du bourg dans un périmètre réduit, sauf les terrains de foot qui se situent à 700 m à l'Est du bourg, en limite de MEILLAC.

L'école comporte aujourd'hui 3 classes plus une classe mobile. S'y ajoute une classe qui accueille la garderie (ouverte entre 7h30 et 9h et de 16h30 à 19h). La classe mobile doit disparaître. L'école, construite il y a 3 ans, s'avère aujourd'hui trop petite. La commune a obtenu aujourd'hui un permis pour l'extension de l'école. Malheureusement les travaux ne démarrent pas faute de financement et d'aides publiques. Le projet prévoit une classe supplémentaire et une salle de motricité. La garderie est maintenue. Il n'existe pas de centre aéré sur la commune.

La salle des fêtes est utilisée régulièrement pendant le week-end essentiellement par des personnes privées, parfois par les associations. Le stationnement de proximité est suffisant. Elle dispose d'une cuisine qui sert également à la salle de restauration scolaire située dans le même bâtiment. Cette cantine à une capacité d'accueil de 60 enfants, qui est suffisante. Les repas s'organisent en deux services.

Sur la place du bourg, la mairie a été récemment réaménagée et répond aux besoins. La salle de réunion de dimension suffisante accueille les réunions de conseil, les mariages.

La bibliothèque fonctionne bien tant pour les scolaires que pour tous les habitants. Elle est gérée par des personnes bénévoles. Il est à noter qu'elle n'est pas accessible aux personnes handicapées.

L'ensemble du bâtiment communal accueille aujourd'hui les services de la Communauté de Communes et du Syndicat du Linon. Le siège de la Communauté de Communes doit déménager dans un nouveau bâtiment situé en entrée de bourg venant de SAINT-DOMINEUC. Les travaux sont aujourd'hui arrêtés pour des raisons techniques. Lorsque le siège de la Communauté de Communes sera réalisé, la commune disposera d'une réserve de locaux conséquente.

L'atelier communal construit depuis peu répond aux besoins. Il occupe des terrains en centre bourg, à proximité immédiate de l'école, et qui auraient pu avoir une vocation plus judicieuse. Toutefois il n'est pas envisagé de le déplacer.

La commune dispose de 2 terrains de foot avec buvette et vestiaires. Elle est satisfaite de cet équipement, malgré son éloignement du bourg. Toutefois, un chemin d'exploitation permet de rejoindre rapidement les terrains de foot, à vélo ou à pied. Lorsque les matchs ont lieu, un terrain est ouvert pour le stationnement des véhicules. Les personnes qui pratiquent d'autres sports se rendent à COMBOURG, TINTENIAC, SAINT-DOMINEUC ou MEILLAC.

L'extension du cimetière est prévue. La commune est propriétaire des terrains nécessaires.

La commune a aménagé à proximité du bourg une base de loisirs, très fréquentée par les habitants et les visiteurs en été. C'est ici que va se construire le siège de la Communauté de Communes.

A part l'école et les stationnements nécessaires, il n'y a pas été fait part de besoins particuliers en matière d'équipements publics dans le temps de l'élaboration du PLU. A été évoqué un

éventuel projet de petit terrain de sports de proximité derrière l'école, afin de faciliter les déplacements ...

L'assainissement

Une étude de zonage d'assainissement réalisée sur la commune a permis de retenir le zonage suivant :

- le bourg sera en assainissement collectif ;
- le reste du territoire communal sera en assainissement autonome.

Le bourg LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS dispose aujourd'hui d'un réseau collectif de type séparatif pour l'évacuation des eaux usées. Celles-ci sont dirigées vers la station d'épuration de type « lagunage naturel » située au Nord/Ouest du bourg. Cette station a été mise en service en 1999. Sa capacité nominale est de 370 équivalents habitants. Au vu du développement exponentiel de l'habitat, l'assainissement collectif est arrivée à saturation. La station d'épuration traite actuellement les effluents correspondant à 395 équivalents habitants. Elle sera donc agrandie. Une étude préalable est en cours afin de définir le meilleur système à mettre en place. Sa construction et sa mise en service sont prévues en 2010. La commune est propriétaire de terrains proches de la station.

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS fait partie du Syndicat de la Région de TINTENIAC/BECHEREL pour son approvisionnement en eau potable.

La gestion des déchets : la commune adhère au SICTOM des cantons de BECHEREL, COMBOURG, HEDE et TINTENIAC pour la gestion des déchets.

Le tissu associatif : 9 associations s'activent sur la commune. Il s'agit du comité des fêtes, d'une association de théâtre, d'un club de retraités, d'une association sportive, des anciens combattants, des parents d'élèves, du secours catholique...

A noter le portage des repas à domicile pour les personnes âgées géré par l'Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR).

3.7- Les déplacements

La desserte, composantes routières et ferroviaires, trafic

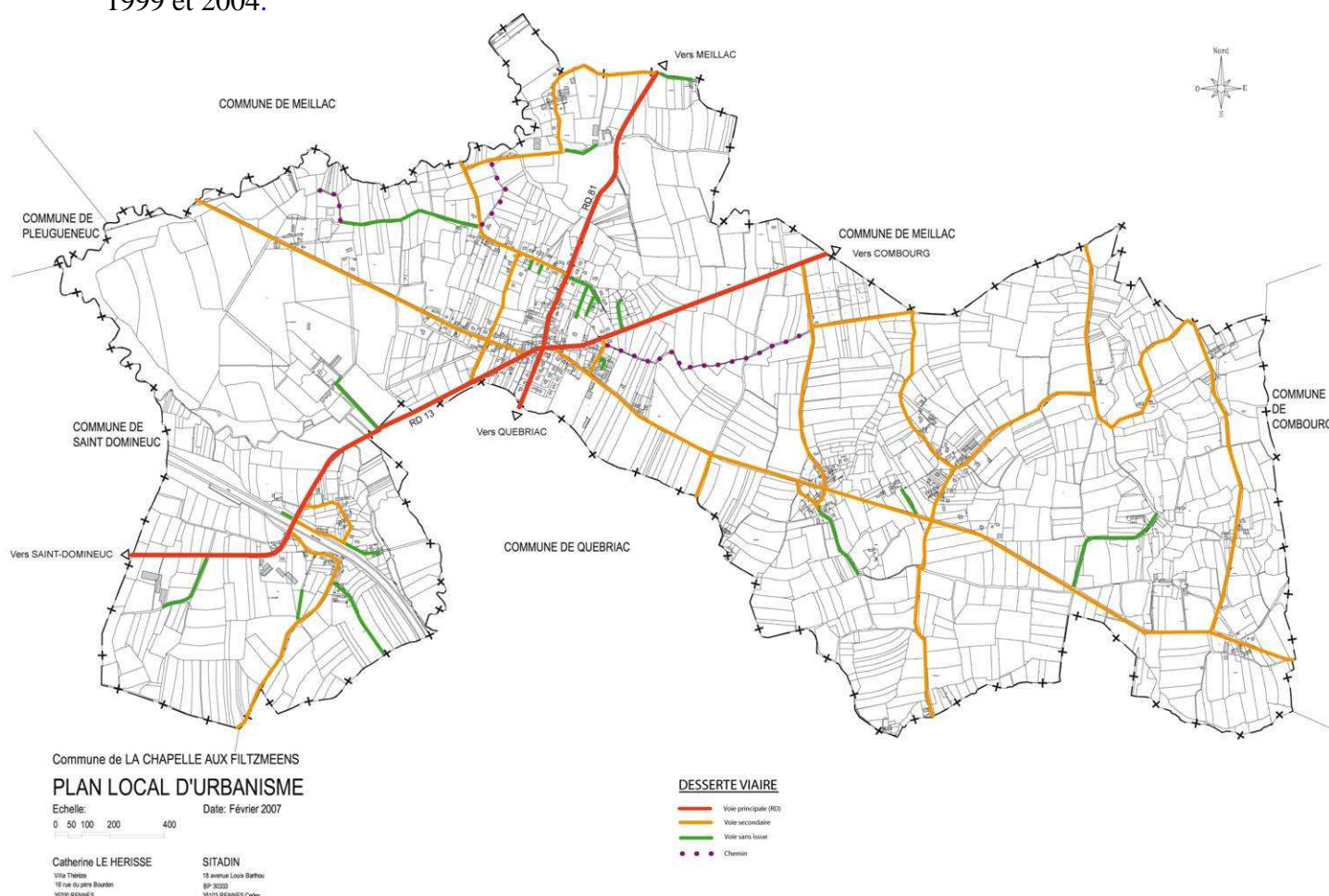
Un ensemble de voies départementales et communales desservent le territoire de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS. Les principales voies sont les suivantes :

- la RD13 traverse la commune d'Ouest en Est. Il s'agit d'un axe rapide de liaison entre SAINT-DOMINEUC, la RN137, et COMBOURG. Cette route traverse le bourg de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS. Le trafic sur cette départementale est important (voie de catégorie 3 du réseau départemental). Le trafic journalier de la RD796 a été estimé en 2005 à 1830 véhicules. Ce trafic est stable (1749 véhicules/jour en 2003).
- axe beaucoup moins important, la RD81 traverse la commune du Nord au Sud en passant par le bourg. Elle constitue la liaison TINTENIAC/MEILLAC. C'est une voie de catégorie 4 du réseau départemental dont le trafic journalier a été estimé à 1454 véhicules.

Complétant ces RD, un ensemble de petites routes irrigue le territoire et dessert l'ensemble des hameaux.

La sécurité routière

Il n'est pas recensé de véritables points noirs en matière de sécurité routière sur la commune de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS. Il n'a pas été recensé d'accident corporel entre 1999 et 2004.



Les modes de déplacement

Le principal mode de déplacement utilisé par la population de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS, notamment entre le domicile et le travail, est la voiture particulière. Les statistiques Insee font état d'une augmentation des ménages possédant deux voitures : 46.3% des ménages possédaient deux voitures en 1999, 56.8 % en 2006. On peut imaginer une augmentation de ce chiffre en 2009.

Le trajet domicile travail se fait essentiellement en direction de COMBOURG, SAINT-MALO, RENNES et BONNEMAIN (usine....). Le partage de la voiture pour ces trajets est de plus en plus pratiqué par les habitants de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS. Il n'y a pas d'aire de covoiturage sur la commune. Il n'y a pas de demandes éventuelles en mairie à ce sujet.

Du fait de la proximité de la gare de COMBOURG située à moins de 8km du bourg de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS, les habitants empruntent de plus en plus quotidiennement

les transports ferroviaires vers RENNES et SAINT-MALO pour leur déplacements domicile travail. Aujourd'hui le taux de fréquentation par jour de la gare de COMBOURG est de 300 usagés. La proximité de la gare de COMBOURG est un atout énorme pour LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS. Elle participe de l'attractivité de la commune.

Les déplacements de proximité dans le bourg se font essentiellement à pied (domicile/école), le long des voies. En matière de déplacement cycliste, la commune ne possède pas de structures propres type pistes cyclables. Les vélos partagent la route avec les voitures. Dans le cadre du projet, les déplacements piétons et vélos se devront d'être favorisés. Les enfants peuvent facilement aller aux terrains de foot de façon sécurisée, par un superbe chemin d'exploitation.

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré par le Service des Transports Scolaires du Conseil Général. Le système de ramassage scolaire est très satisfaisant : tous les hameaux de la commune sont desservis. Les enfants rejoignent les points de ramassage en voiture ou à pied, quand les points se situent près des hameaux. La dépose en voiture comme le déplacement à pied ne pose pas de soucis en matière de sécurité. La commune n'a pas été sollicitée pour des demandes particulières.

Les sentiers de randonnées

A noter qu'à ce jour il n'y a pas de chemins pédestres et équestres inscrits au P.D.I.P.R. sur la commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS.

4- Etat initial de la commune : le paysage naturel et bâti du territoire communal

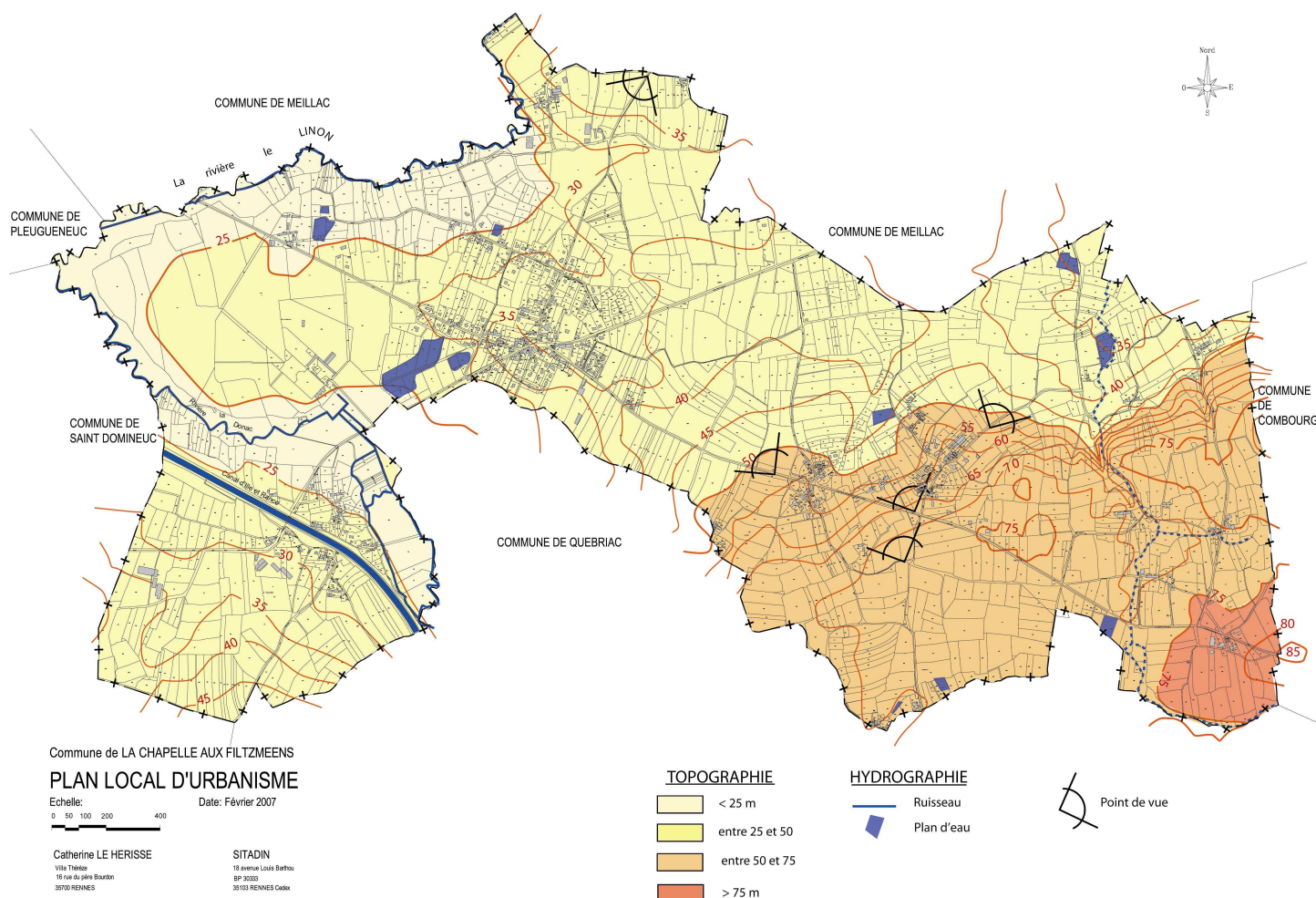
4.1- La topographie – L'hydrographie

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS est caractérisée par un relief relativement peu marqué. Sur une grande partie de son territoire, les courbes de niveau oscillent entre 25 m et 45 m NGF. Le point bas se situe le long de la rivière du Linon, limite Nord/Ouest de la commune, et le long de son affluent, la rivière La Donac qui forme de nombreuses courbes. La commune est traversée au sud/ouest par le canal d'Ille-et-Rance construit en parallèle de la rivière La Donac.

La partie Sud/Est du territoire communal est davantage marquée avec des altitudes atteignant 75 à 80 m. Les hauteurs offrent des vues panoramiques vers le nord et vers le bourg de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS. Le point haut se situe au lieu dit le Roumoulin, en limite avec la commune de Combours. Ce plateau est creusé par une vallée orientée Nord/Sud, aux coteaux marqués et où coule un ruisseau affluent de la rivière du Linon.

L'ensemble du territoire communal fait partie du bassin versant du Linon.

A noter la présence d'étangs importants dont ceux aménagée en entrée Sud/Ouest du bourg, dans la zone de loisirs.



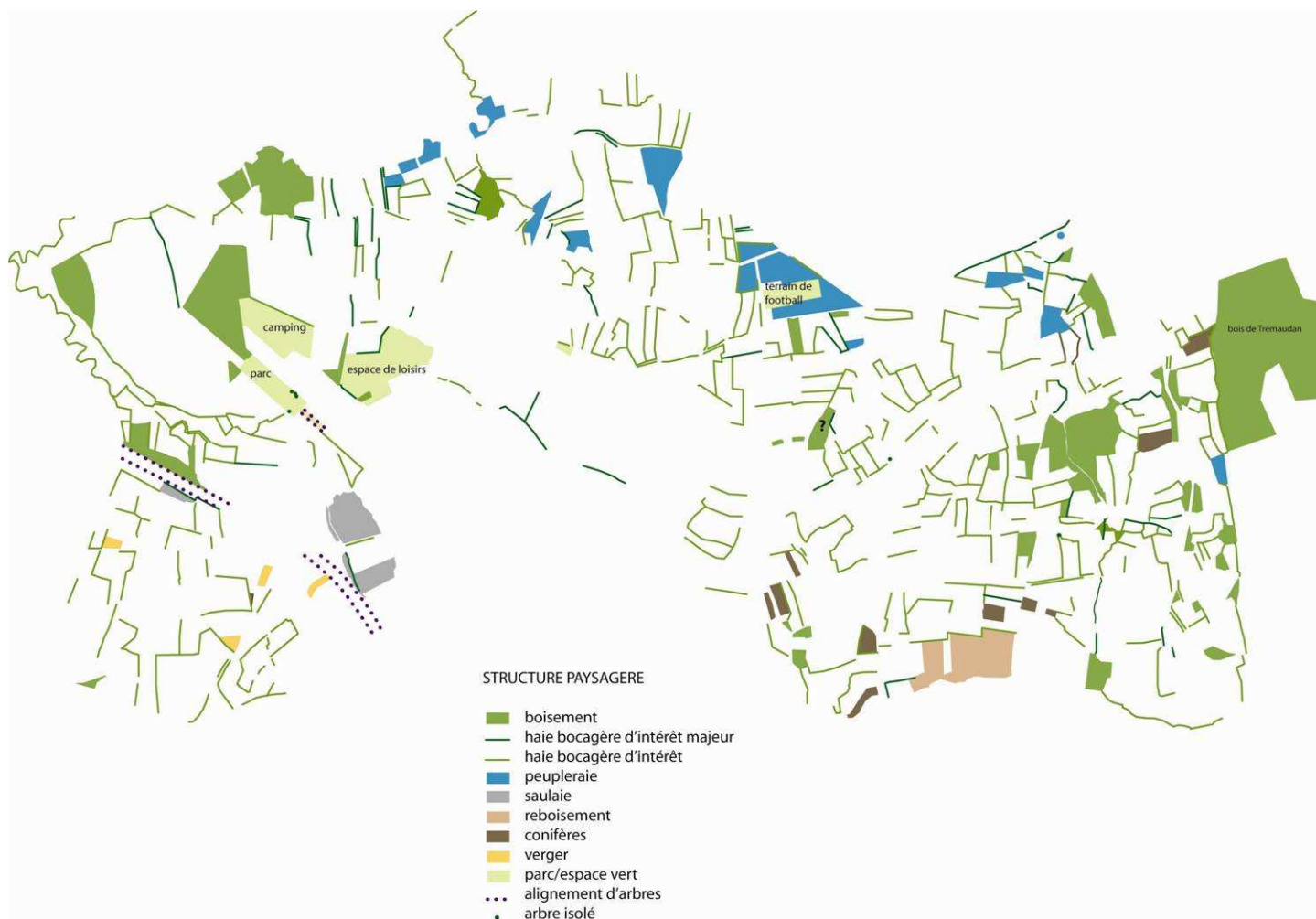
4.2- La structure paysagère

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS se caractérise par un maillage bocager globalement moyennement dense avec des secteurs très ouverts au Sud/Est et à l'Ouest du bourg. Le secteur ouvert Sud/Est permet des points de vue lointains sur le bourg de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS.

Le bocage a davantage été préservé dans la partie Est/Nord-Est de la commune, notamment autour de la petite vallée orientée Nord/Sud, aux coteaux marqués et où coule un ruisseau affluent de la rivière du Linon. Les haies bocagères couplées à de petits boisements éparses de feuillus donne, à ce secteur, un caractère plus vert, accentué par l'horizon boisé du bois de Trémaudan sur la commune de COMBOURG.

Aux abords immédiats des terrains de football, l'ambiance verte est donnée par un bocage pour partie préservé, associé à des peupleraies importantes. Le chemin d'exploitation qui permet de rejoindre le bourg est encore bordé, sur une grande longueur, de talus bocager qui lui confère un grand attrait.

Le bocage a également été davantage préservé au Nord/Nord-Ouest du bourg, à aller vers la rivière du Linon. Il est ici également couplé avec des boisements importants et de petites peupleraies, le tout donnant un caractère très vert à ce secteur. A noter en sortie Est immédiate du bourg, entre la RD13 et le chemin allant vers les terrains de sports, un secteur bocager d'intérêt, offrant une approche verte de qualité au bourg.



A l'Ouest du bourg de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS, jusqu'au Linon, c'est un paysage de plaine agricole ouverte marquée par de grandes masses boisées.

Aux abords de la rivière de la Donac jusqu'au canal on retrouve une trame bocagère, qui associée aux saulaies et à des boisements de chênes, donne à ce secteur un caractère paysager de qualité.

Il n'est pas recensé d'arbres remarquables sur la commune, si ce ne sont les quelques arbres dans le parc du château. A noter comme éléments remarquables les alignements de hêtres et de peupliers bordant le canal et lui conférant une ambiance majestueuse particulière.

4.3- Les sites et éléments paysagers remarquables

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS est composée d'entités paysagères naturelles d'intérêt, identifiées au travers de l'analyse paysagère ci avant. Il s'agit :

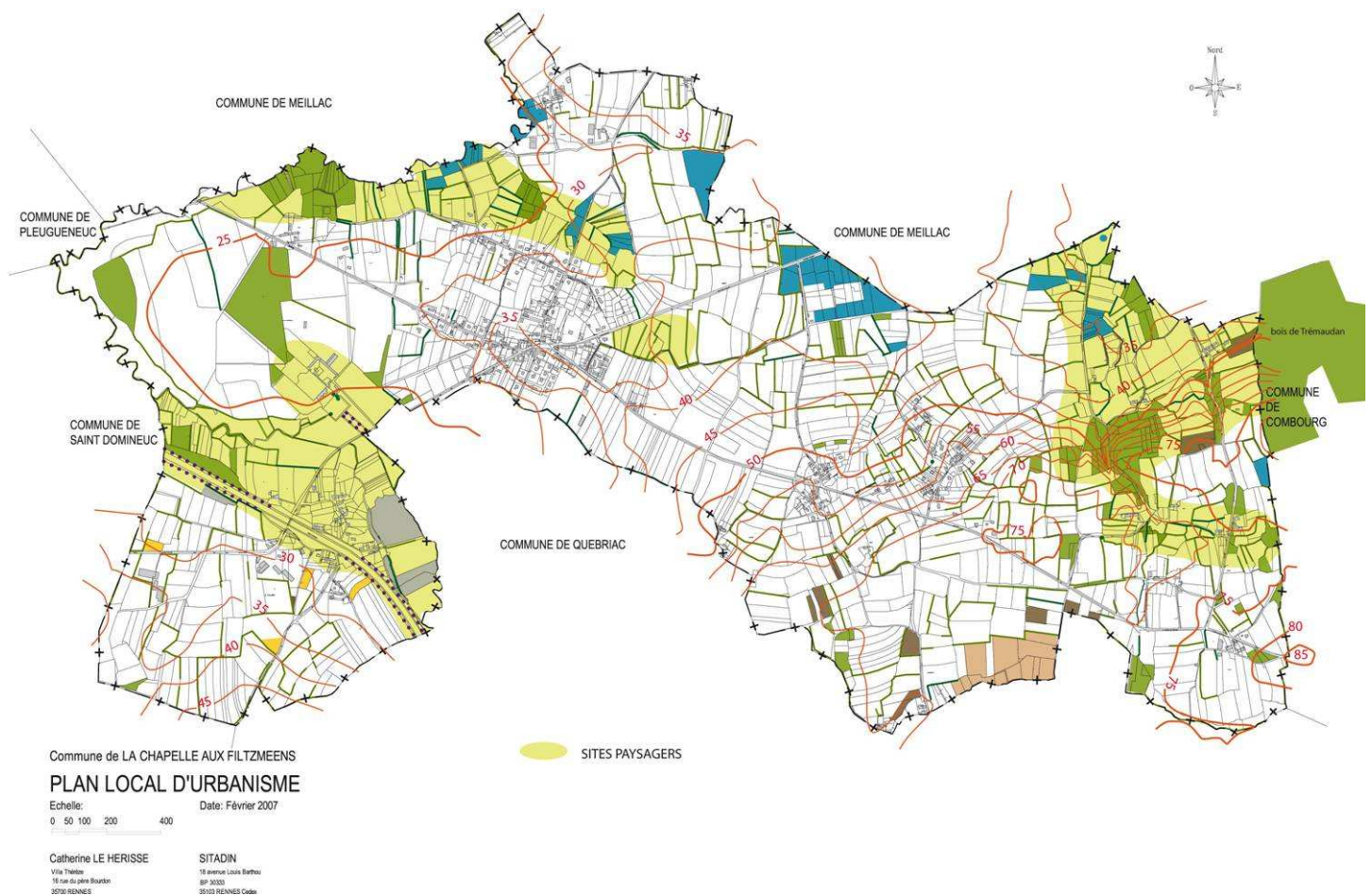
- à l'Est du territoire communal, au secteur bocager et boisé autour de la vallée prononcée affluente au Linon, du plus en amont possible de cette vallée jusqu'au bois de Trémaudan sur la commune de COMBOURG et jusqu'aux limites avec la commune de MEILLAC ;

- au secteur plat bocager et boisé de grande qualité paysagère en limite Nord/Nord-Ouest du bourg, jusqu'au Linon;
- des abords de la rivière de la Donac jusqu'au canal d'Ille et Rance, compris le parc du château et « le Village ».

Il s'agit plus ponctuellement du secteur bocager offrant une approche de qualité au bourg, venant de COMBOURG par la RD13.

Le reste du territoire est plus commun.

L'ensemble des continuités hydrographiques ont été repérées en vu de leur protection.





Des paysages remembered, plus ou moins ouverts

PLU de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS – Rapport de présentation - SITADIN



Venant de l'est, une vue plongeante sur le bourg

*Depuis le Nord/Est, des vues
panoramiques vers Combourg*



Au sud, au-delà du canal, des paysages ouverts



Le secteur nord/est, vallonné, bocager et boisé, entité paysagère de grand intérêt





Au nord du bourg, des paysages boisés et au bocage préservé



A l'est du bourg, un maillage bocager plus dense qui valorise l'entrée de La Chapelle-aux-Filtzméens





Le château de la Chapelle-aux-Filtzméens

Le canal d'Ile et Rance, entité paysagère de grand intérêt



La zone humide, entre canal et rivière, au pied du village



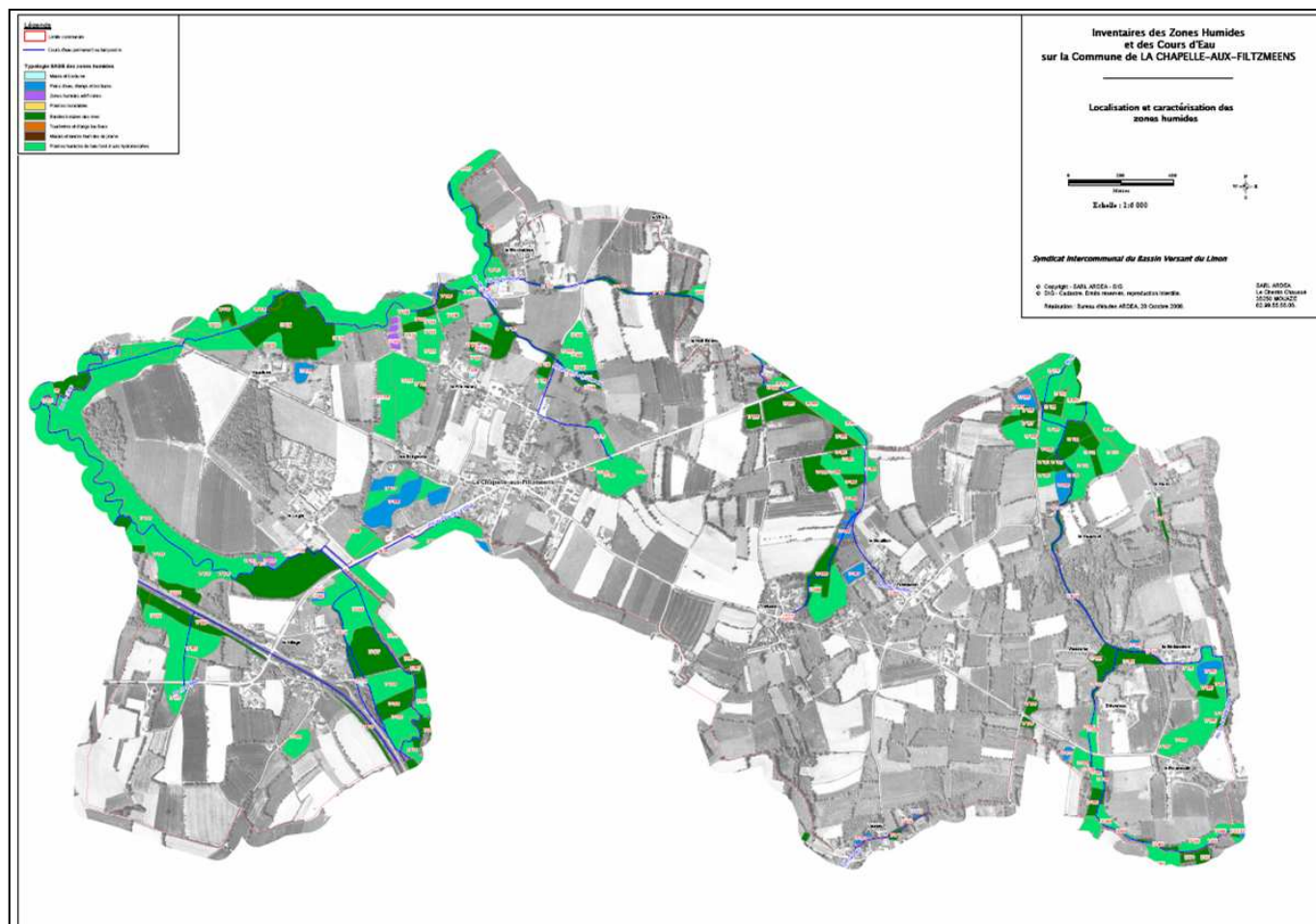
*Les terrains de football, secteur
de qualité paysagère*



4.4- Les zones humides

Durant l'étude du PLU le Syndicat Intercommunal du Bassin du Linon a lancé une étude globale d'inventaire des zones humides sur les territoires communaux du bassin versant du Linon. Cette étude a été réalisée par Ardéa ingénierie écologique et a donné lieu à un rapport final fin 2008 (voir document en annexe 1ter).

A noter l'arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement pour relativiser la portée de l'inventaire réalisé au regard de la police de l'eau.



4.5- Le bâti – Le patrimoine

Localisation du bâti – L'importance des ensembles bâtis

Contrairement à la plupart des communes rurales bretonnes, le bâti de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS n'est pas disséminé sur l'ensemble du territoire, comme nous le montre la carte ci-dessous. Une vingtaine de lieux-dits bâtis ont été recensés.

Les ensembles bâtis « importants », regroupant plus de 10 logements sont peu nombreux. Il s'agit :

- du bourg qui s'est développé surtout récemment. La structure ancienne du bourg est peu importante ;
- du Village, le hameau ancien le plus développé de la commune ;
- de Trémabon/Rue Sauté, largement développé récemment et où se situe un siège d'exploitation ;
- de Tréfumel, également largement développé récemment.

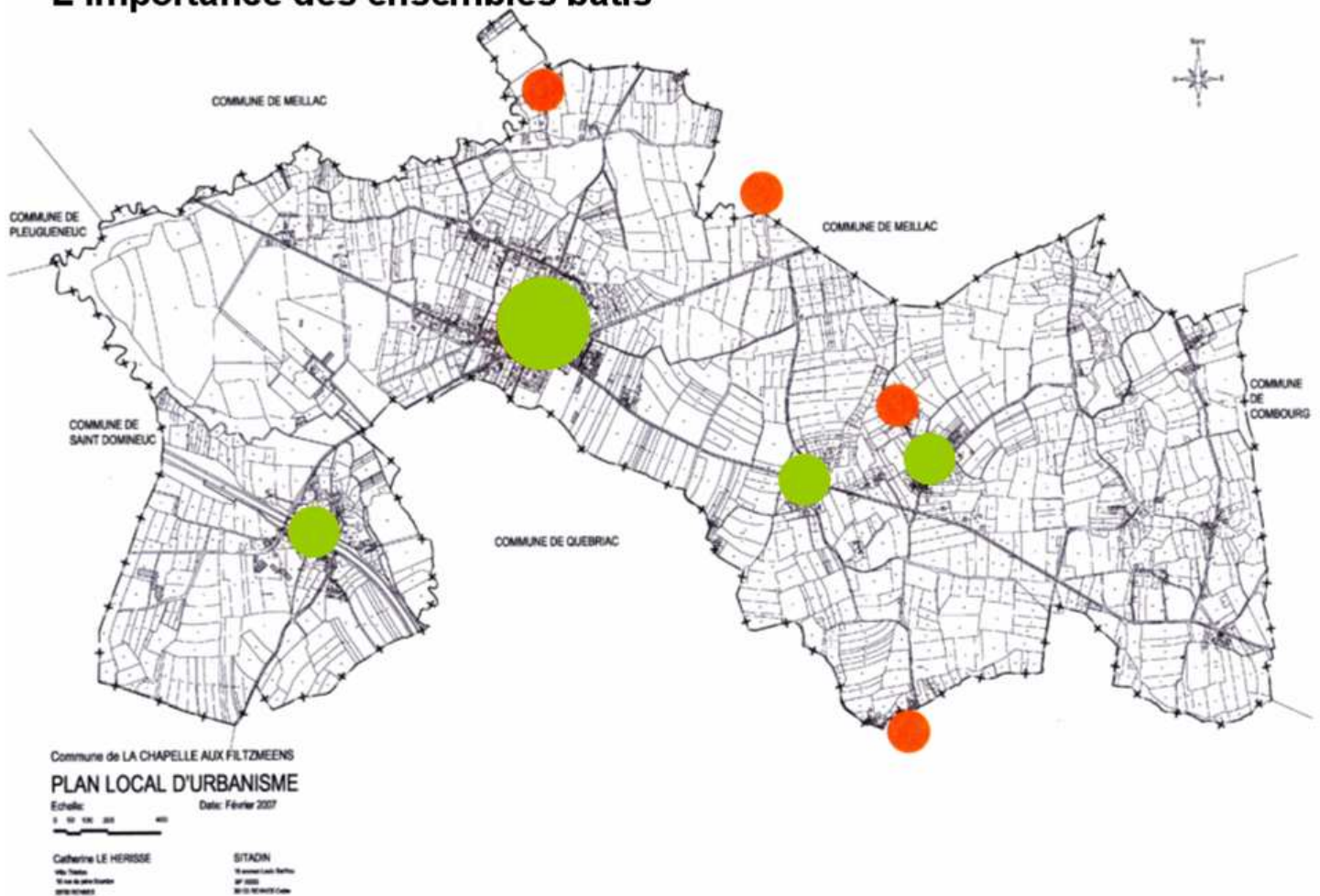
Les ensembles bâtis d'importance moyenne, regroupant plus de 5 à 10 logements sont peu nombreux. Il s'agit de :

- La Haute Blochetière / Petite Massue, 7 logements et où se situe un siège d'exploitation ;
- La Châtaigneraie, hameau qui se développe davantage sur MEILLAC, qui n'est pas urbanisable au PLU de MEILLAC et où se situe un siège d'exploitation ;
- Launay / Courte es Derennes, hameau qui se développe davantage sur QUEBRIAC et qui n'est pas urbanisable au PLU de QUEBRIAC.
- et secondairement, le Bouillon (5 logements).

Les autres ensembles bâtis sont considérés comme « isolés ».



L'importance des ensembles bâtis



Typologie du bâti

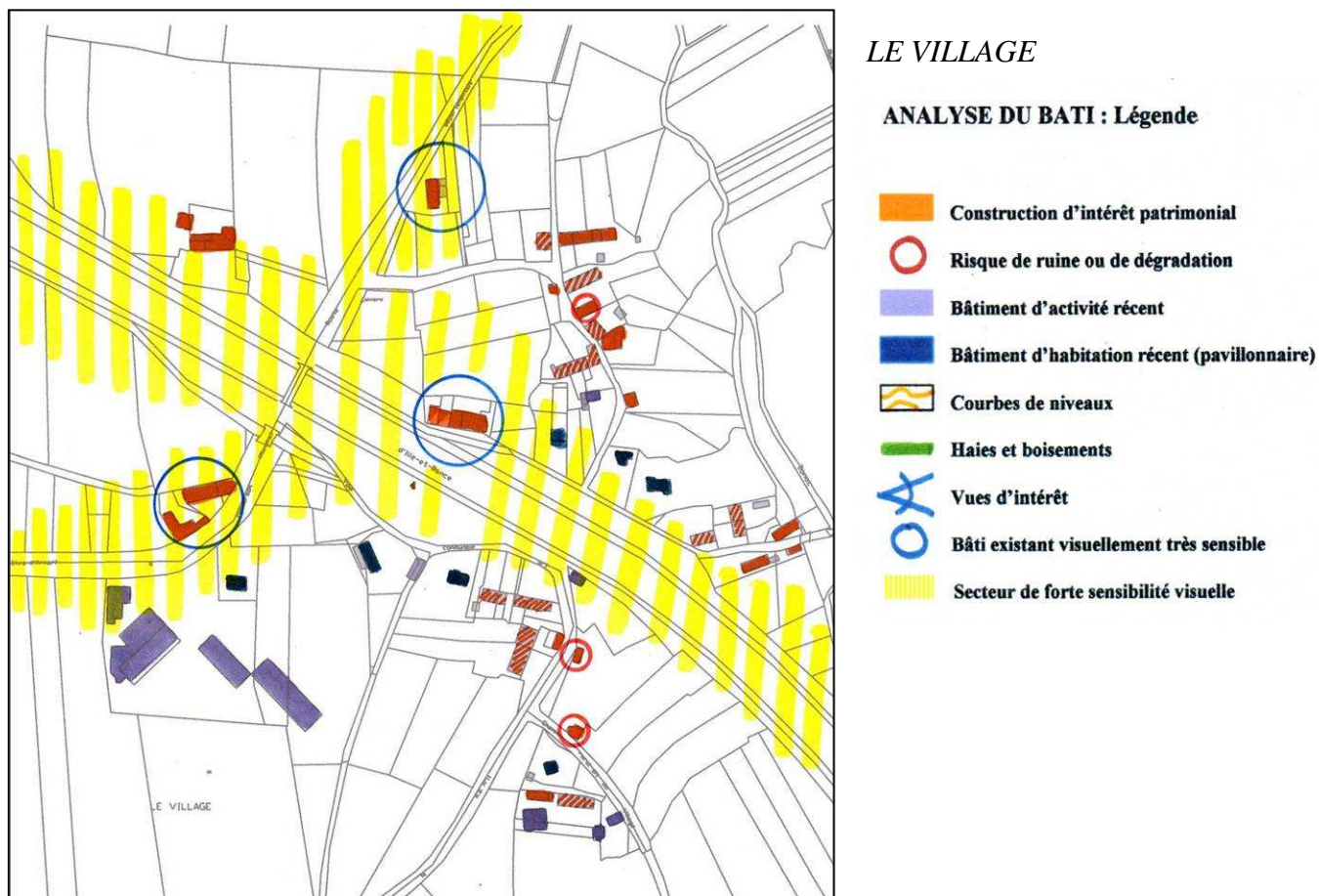
Le principal élément bâti d'intérêt patrimonial est le château du Logis. Ce château associe un logis principal à un pavillon carré placé sur la cour. La petite tourelle qui fait l'angle entre le logis et le pavillon serait un vestige du manoir primitif. Remaniée au XVIII^e siècle, la demeure garde un esprit Renaissance. Il est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

Les grands ensembles bâtis d'intérêt patrimonial sont : Le Village sur le canal, Trémabon et Tréfumel.

Les autres hameaux possédant également du patrimoine sont : Le Vacluse, la Basse Blochetière, La Ville l'Aine, la Châtaigneraie, le réal (entre Tréfumel et Trémabon), Epine Fort, le Vault Picot, Le Valet, Visseiche, Trévereuc et la Bedanière.

Les constructions récentes sont localisées pour l'essentiel au bourg et surtout au Village, à Tréfumel, à Trémabon et au Bouillon.

Un plan d'analyse du hameau du Village, hameau ancien le plus développé de la commune, a été effectué. Y apparaissent le type du bâti constituant le hameau (bâti d'intérêt patrimonial, bâtiment d'habitation récent pavillonnaire, bâtiment d'activité récent) et des éléments d'analyse du paysage de proximité du hameau (courbes de niveau, haies bocagères, vues importantes, bâti existant visuellement très sensible, secteur de forte sensibilité visuelle).



Les bâtiments vacants

Un repérage des logements apparemment vacants et des bâtiments d'exploitation anciens susceptibles d'être transformés en logement a été réalisé et confronté aux connaissances des élus. Se dégage de ce repérage que le bâti ancien constitue un potentiel d'accueil de logements d'environ 15 à 20 bien que le réinvestissement du bâti ancien est soumis à des contraintes qu'il est difficile de maîtriser.

Des bâtiments agricoles récents relativement discrets dans le « grand » paysage

La trame bocagère a permis jusqu'à présent une intégration discrète des bâtiments agricoles récents dans le paysage.

Le petit patrimoine (source : inventaire préliminaire à l'étude du patrimoine)

Sur le territoire communal plusieurs croix ont été recensées. Les plus anciennes peuvent remonter au Moyen Age. Elles sont toutes taillées dans du granite. Certaines possèdent un décor.

4.6- Le bourg

La topographie – L'hydrographie

Globalement au centre du territoire communal, bordant au Sud la limite communale avec QUEBRIAC, le bourg de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS, partie ancienne et extensions, se situe à la côte entre 30 et 35m NGF moyen. Les dénivelées sont donc modérées. Le relief descend très doucement vers le Nord, l'Ouest et le Sud. Au centre du bourg, l'église située en point haut constitue un repère visuel important. Sans grand attrait architectural, l'atelier communal construit près de l'église est également repérable.

Les cours d'eau sont éloignés du bourg. De grands plans d'eau ont été aménagés dans la zone de loisirs en entrée Sud du Bourg, venant de SAINT-DOMINEUC.

Structure paysagère – Occupation du sol

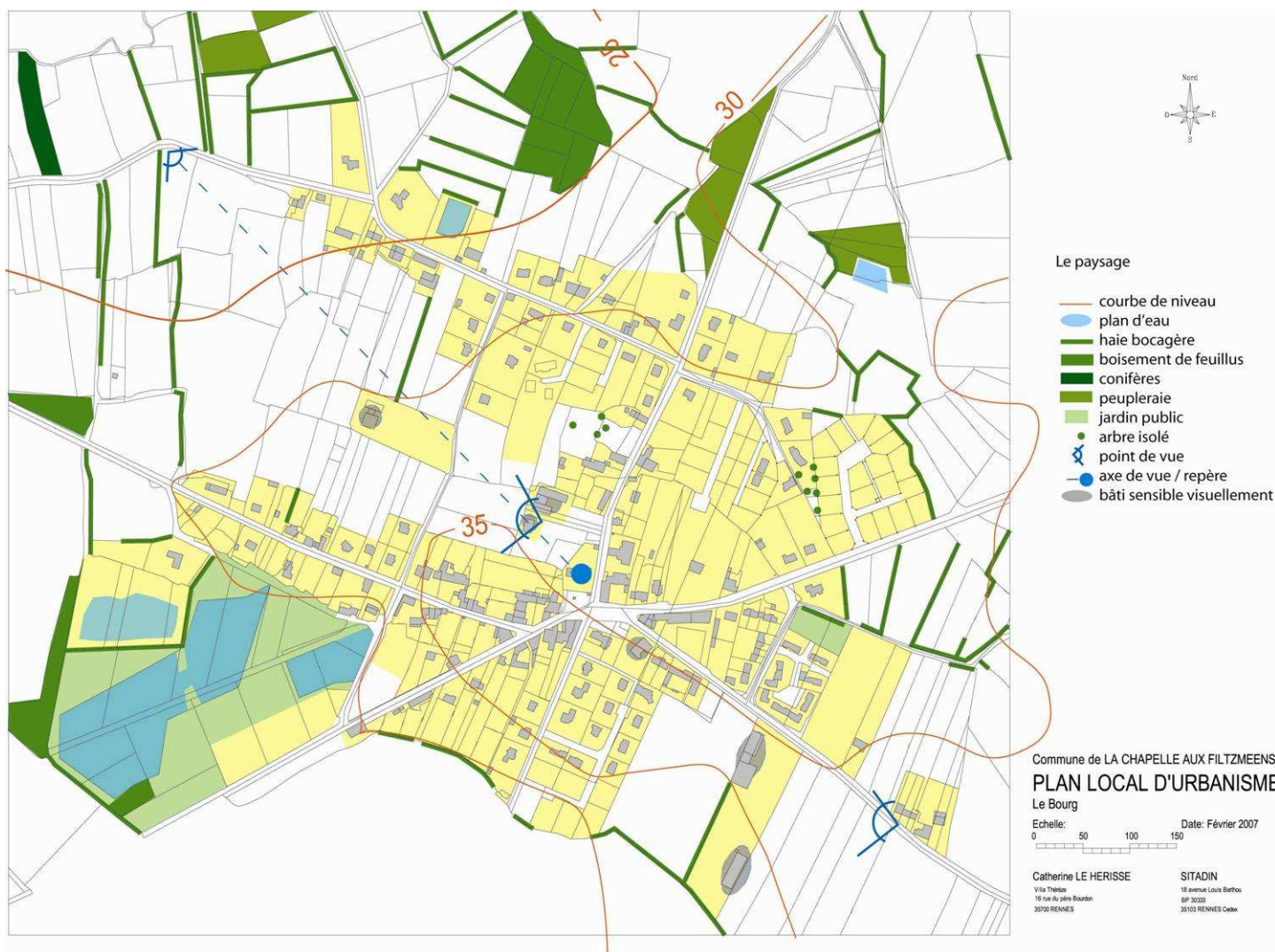
Le bourg de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS est cerné au Nord par le secteur bocager et boisé remarquable recensé dans le cadre du diagnostic territorial. Ce secteur où le bocage a été préservé offre des entrées Nord par La RD81 et Nord/Ouest de qualité. Le bourg est également limité à l'Est par un petit secteur bocager donnant également de la qualité à l'entrée venant de MEILLAC par la RD13.

A l'Ouest du bourg, c'est un paysage agricole largement ouvert. Cet espace agricole s'étend jusqu'aux abords immédiats de l'église, de l'atelier communal et de l'école, cœur de bourg. Depuis l'atelier communal en point haut s'ouvre un large point de vue sur la campagne, sur fond de boisements. De loin à l'Ouest, on perçoit l'église sur son point haut.

En matière d'espaces verts, un espace de loisirs a donc été aménagé en entrée Ouest de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS. C'est un espace de qualité avec plans d'eau et qui jouxte immédiatement le site du château. De belles haies de chênes ont été préservées.

Un autre espace vert avec jeux existe à l'Est du bourg, à l'amorce du chemin menant aux terrains de football.

On ne recense pas dans le bourg de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS d'arbres remarquables.



Desserte viaire – Espaces publics

La desserte viaire du bourg de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS s'établit ainsi :

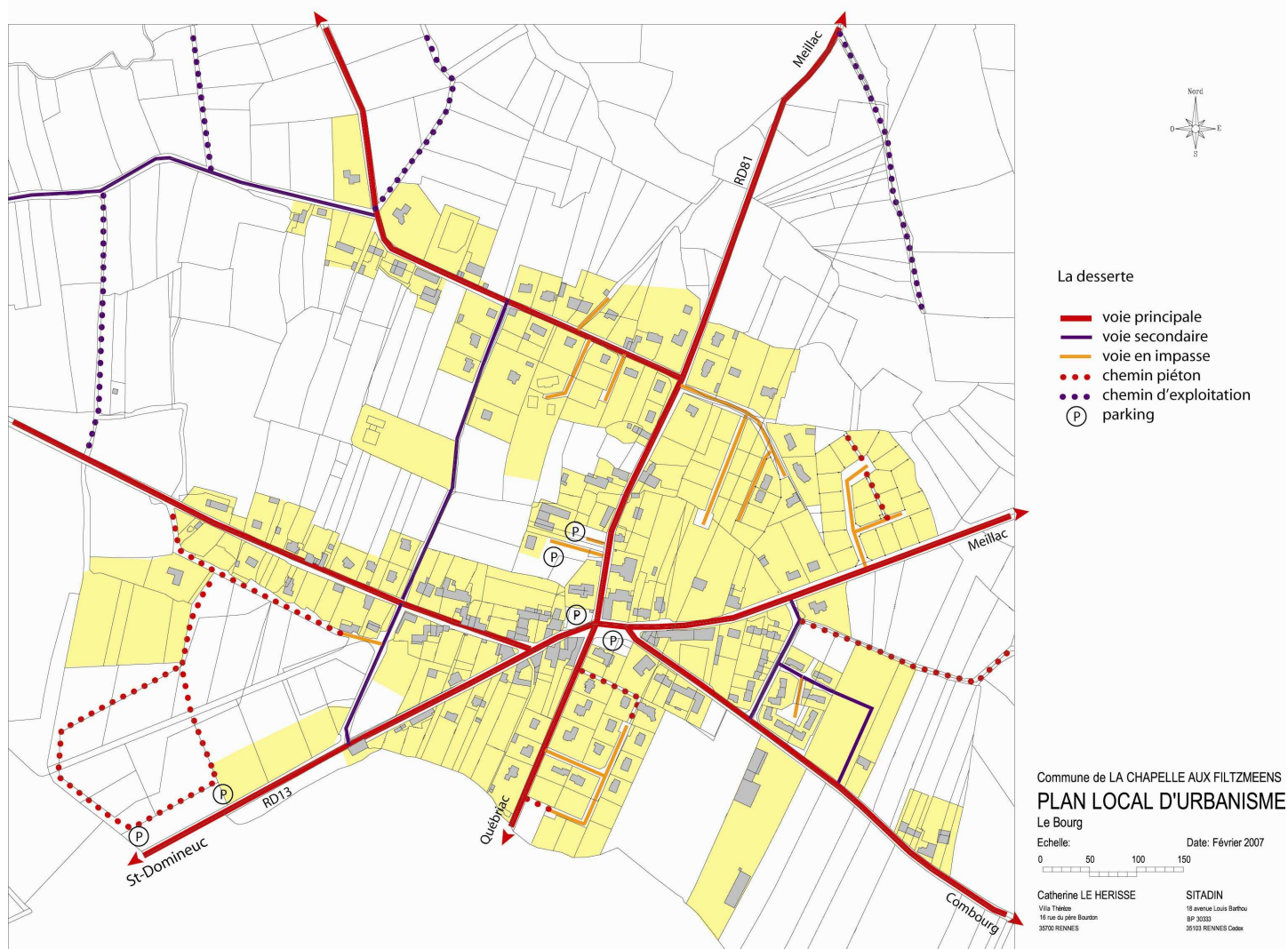
- deux routes départementales, axes principaux : la RD13 constitue l'axe de desserte principal de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS. C'est un axe rectiligne Ouest/Est, roulant. Axe beaucoup moins important, la RD81 traverse le bourg du Nord au Sud. Son croisement avec la RD13 est géré par un feu tricolore maintenu dans le cadre de l'aménagement récent du centre bourg.
- des rues secondaires de part et d'autre desquelles l'urbanisation s'est largement développée :
 - depuis la place de la mairie, la rue des Collines part vers COMBOURG ;
 - la rue du Linon ;
 - la rue du Presbytère ;
 - et liaison récente entre la rue du Presbytère et la rue des Etangs (RD13), la rue des Coteaux, à l'arrière de l'école et parallèle à la rue des deux Croix (RD81 Nord). Cette nouvelle rue, ancien chemin d'exploitation, croise la rue du Linon. L'urbanisation commence également à se développer le long de cette voie nouvelle.

Il existe également une liaison par la rue des Dames entre la rue de Chateaubriand (RD13 Est) et la rue des Collines. Elle s'est faite dans le cadre d'une opération de lotissement.

L'ensemble des autres rues du bourg aménagées dans le cadre d'opérations récentes de lotissements fonctionne en impasse.

Le cœur du bourg est donc la place de la mairie, récemment réaménagées et servant de parking. Un parking existe également près de l'école et de l'atelier communal.

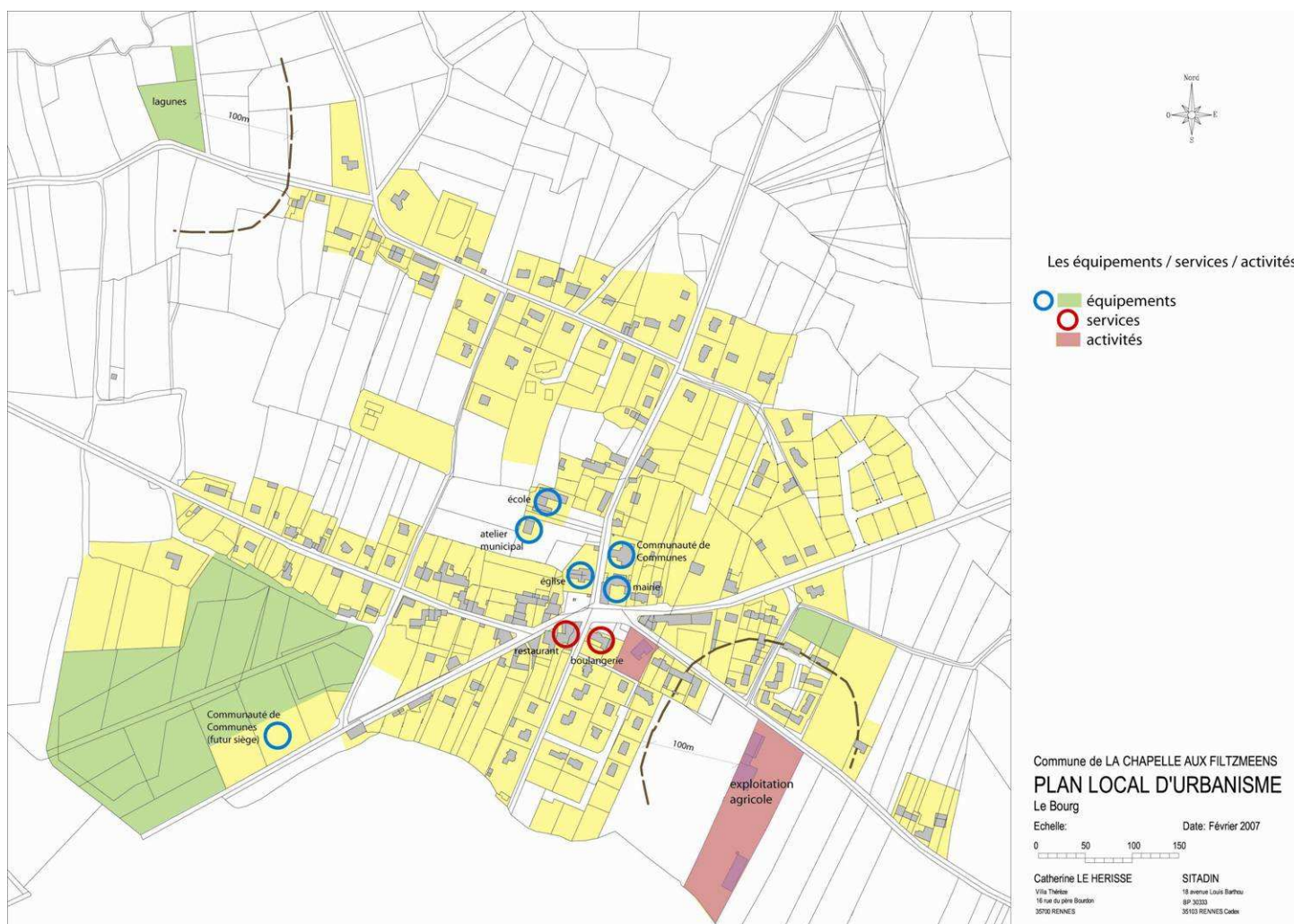
En matière de déplacements doux, il existe dans le bourg quelques chemins piétons aménagés dans le cadre de lotissements. Il s'agit en fait de petits tronçons ponctuels non raccordés entre eux et qui ne renvoient pas vers les équipements publics (école...). La circulation piétonne se fait surtout sur les trottoirs ou les bas côtés des voies. Le cheminement qui permet de rejoindre les terrains de football à 700 m à l'Est du bourg est particulièrement intéressant. Des sentiers piétons ont été aménagés au pourtour du plan d'eau, dans l'espace de loisirs en entrée Ouest du bourg.



Les équipements / services / activités

Ce plan permet de situer le périmètre réglementaire généré par la présence de l'exploitation agricole au Sud/Est du bourg et celui généré par les lagunes. Le périmètre de 100m autour de l'exploitation agricole est dessiné selon le tracé le plus contraignant (100m autour du périmètre des parcelles où sont implantés les bâtiments d'exploitation) alors que le périmètre réel n'est généré que par les bâtiments d'élevage d'une certaine capacité d'accueil.

Ce plan permet également de situer précisément les équipements et les services au bourg.



La typologie du bâti

Sont localisés en plan le bâti ancien, le bâti d'intérêt patrimonial qui se limite à l'église, les constructions récentes de type pavillonnaire et les bâtiments d'activité.

On peut constater que la structure ancienne du bourg est très peu étendue comparativement aux adjonctions récentes. L'urbanisation du bourg de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS s'est faite au coup par coup pendant plusieurs décennies, essentiellement sur de grandes voire très grandes parcelles. Il y a eu quelques petites opérations de lotissement, certaines de qualité comme celle au Sud du bourg sur la route de QUEBRIAC, certaines sans cohérence d'ensemble, notamment en matière de desserte (longues voies en impasse...) et de

cheminements piétons, comme celles à l'Est du bourg. Les 25 logements sociaux d'HLM La Rance se situent tous dans le même secteur, à l'Est du bourg. La concentration de logements sociaux au même endroit ne pose aucun souci. Ces logements ont été construits en 5 tranches, entre 1987 et 2004.

Dans l'enveloppe actuelle du bourg, à l'intérieur des dents creuses, il existe encore un potentiel de constructions neuves que l'on peut estimer à 5 maisons maximum.

Les constructions d'activité sont également très présentes dans le paysage du bourg (le garage, l'atelier communal...). Le bourg apparaît comme une mosaïque de formes bâties diverses qui explique le manque de cohérence de l'ensemble.



La rue des Collines, entrée Sud/Est du bourg. A gauche, l'exploitation agricole





*L'entrée Sud du bourg, rue des Chipies, et une
opération de lotissement récente de qualité*



*L'est du bourg, un secteur
encore bocager*





La rue des Coteaux, voie de liaison au pied de l'école

Les terrains au pied de l'église implantée en point haut



Vue vers l'Ouest depuis l'école





La rue des Deux Croix, entrée Nord du bourg, par la RD81



La rue du Linon



La rue du Presbytère



Le centre, en cours d'aménagement



Près de l'église, l'atelier municipal jouxtant...



.... l'école

DEUXIEME PARTIE :

Le projet

1- Les objectifs de la commune

Confrontée à un développement urbain exponentielle depuis 1990, la commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS a exprimé dès le début des études les enjeux qui la motivaient à engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme :

- maîtriser l'urbanisation, en particulier le phasage des constructions. Les élus considèrent que le rythme de développement des 10 dernières années est trop rapide et souhaitent maintenant pouvoir le maîtriser. Ils pensent toutefois que le développement de la commune a permis de maintenir les commerces et de sauvegarder l'école. Ce développement rapide pose des problèmes de maîtrise des équipements publics. L'école, construite il y a 3 ans, s'avère aujourd'hui trop petite. Le système d'assainissement collectif est d'ores et déjà saturé. Depuis 2008, le contexte a changé, la pression foncière n'est plus d'actualité. Pour autant, les élus de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS expriment toujours aujourd'hui leur souhait de maîtriser le développement de la commune ;
- rester dans des seuils d'arrivée de population à l'échelle de la commune (ne pas grossir trop vite), mais développer une animation de petite commune rurale ;
- protéger l'espace agricole ;
- préserver les atouts paysagers de la commune ;
- privilégier l'urbanisation du bourg où des aménagements ont été faits. Ces dernières années, les constructions s'étant trop largement fait en campagne.
- veiller au bon fonctionnement des activités en place ;

Au cours des toutes premières réunions de travail, les élus ont confirmé et précisé les objectifs généraux énoncés au cahier des charges :

- s'agissant du développement de la population, les élus souhaitent une progression lente et régulière de la population afin que la commune preserve son identité et sa qualité de vie et que les nouveaux habitants puissent s'intégrer à la vie communale. Ils s'inquiètent du risque de voir LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS se transformer en « commune rurale dortoir ». Leur souhait est de mettre en œuvre un développement maîtrisé de la commune.
- sans pouvoir le mesurer avec précision, les élus pensent que la demande en logements locatifs est réelle. Ils constatent très peu de logements vacants.
- les élus ont mis en avant la qualité du cadre de vie. Ils constatent que les habitants sont de plus en plus sensibles à cette qualité. Ils souhaitent la préserver et considèrent qu'elle est porteuse de l'identité communale.
- s'agissant des équipements publics, un certain nombre de travaux ont été engagés récemment (aménagement du centre bourg ...).
- ils rappellent que l'agriculture est l'activité principale de la commune et qu'il convient de la préserver.

Ces objectifs se sont ensuite affinés au fur et à mesure du déroulement de l'étude, de l'élaboration et de la formalisation du diagnostic, et au regard des différentes hypothèses de projets.

2- La traduction du diagnostic et des objectifs de la commune dans le PADD

2.1- Les zones identifiées comme constructibles

2.1.1 *Le bourg – tissu urbain existant*

Le diagnostic a montré que :

La structure ancienne du bourg de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS est très peu étendue comparativement aux adjonctions plus récentes. Le développement récent est bien plus étendu. Dans l'enveloppe actuelle du bourg, à l'intérieur des dents creuses, il existe encore un potentiel de constructions neuves que l'on peut estimer à 5 maisons maximum.

On trouve au centre du bourg l'ensemble des équipements publics (mairie, école, bibliothèque, salle polyvalente, cantine, cimetière) et la boulangerie.

La RD13, voie principale de traversée du bourg a fait l'objet d'une requalification récente.

En matière de déplacements doux, il existe dans le bourg quelques chemins piétons aménagés dans le cadre des derniers lotissements, mais sans réelle continuité.

A part l'église, il n'est pas recensé de patrimoine bâti dans le bourg.

La collectivité souhaite :

- permettre la construction dans l'enveloppe actuelle du bourg.
- assurer les principes de mixité sociale et urbaine ;
- préserver la qualité architecturale et de cadre de vie du bourg ;
- favoriser les déplacements doux (piétons/vélos) dans le bourg, notamment ceux vers les équipements publics (école) ;

Le PADD retient les principes suivants :

- continuer d'assurer la mixité sociale par le biais de nouveaux logements, de logements vacants ou des mutations de propriétaires en veillant à l'équilibre logement social / accession à la propriété ;
- préserver la qualité architecturale et de cadre de vie du bourg ;
- instaurer le permis de démolir dans le bourg ;
- organiser des liaisons douces sécurisées avec les équipements publics ainsi que les liaisons piétonnes interquartiers ;

2.1.2 Le bourg – zones d’extension

Le diagnostic a montré que :

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS est une petite commune rurale qui connaît depuis 1990, mais surtout depuis 1999, une croissance importante avec un doublement de la population en 2007 par rapport à 1990 (2007 : 716 habitants ; 1990 : 314 habitants), et des moyennes de 26 nouveaux par an. 800 habitants sont estimés fin 2009 (chiffre officieux). Alors qu’entre 1990 et 1999 il s’est construit 3 logements par an, entre 1999 et 2007, ce chiffre est de 20 logements supplémentaires par an. Depuis 1990, le nombre de naissances est supérieur au nombre de décès.

L’urbanisation du bourg s’est faite au coup par coup pendant plusieurs décennies, essentiellement sur de grandes voire très grandes parcelles. Elle s’est faite aussi par des opérations de lotissements privés, plus ou moins de qualité (absence de document d’urbanisme définissant des règles). Le parc de logements est essentiellement constitué de maisons individuelles. On recense 25 logements locatifs sociaux.

Comme l’ensemble des communes situées dans le même secteur, LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS connaît une forte attractivité liée à la rapidité d’accès vers RENNES et SAINT-MALO par la RN137 à 5km et également du fait de l’accès ferroviaire par la gare de COMBOURG située à 8km du bourg de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS. Cette proximité avec la gare est un atout pour la commune.

L’offre en matière d’équipements et de services publics est suffisante du fait de la proximité immédiate avec COMBOURG située à quelques kilomètres.

En matière de déplacements doux, il existe dans le bourg quelques chemins piétons aménagés dans le cadre de lotissements, mais sans réelle continuité.

Le projet actuel de la commune est celui de l’école dont les travaux ne démarrent pas faute de financement.

Une boulangerie/pâtisserie ainsi qu’un bar/tabac/journaux est installée dans le bourg.

En matière d’assainissement collectif, la commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS a fait le choix du raccordement du bourg sur un lagunage. Cette station d’épuration est aujourd’hui à saturation.

Une exploitation agricole est située en Sud/Est du bourg. Elle est dirigée par un jeune exploitant.

Des haies bocagères ont été préservées jusqu’à présent sur les franges du bourg.

La collectivité souhaite :

- accueillir de nouveaux habitants dans le bourg, dans le cadre d’objectifs modestes de développement démographique, la commune n’envisageant pas d’équipement public complémentaire, si ce n’est l’extension de l’école aujourd’hui en stand by faute de financement et l’augmentation des capacités de la station d’épuration ;
- développer prioritairement le bourg de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS afin d’y conforter les équipements et le commerce ;
- rechercher des secteurs susceptibles d’être attractifs pour le développement du bourg et permettre une augmentation progressive et régulière de la population dans le but d’assurer un renouvellement constant et d’éviter son vieillissement ;

- assurer la mixité sociale en construisant de nouveaux logements locatifs sociaux pour les jeunes ou les personnes âgées. Regrouper les personnes âgées permettrait de faciliter le portage des repas à domicile ;
- permettre de développer le pôle scolaire à l'arrière de l'école (petit terrain de sport, équipement complémentaire de style salle de motricité, stationnements...).
- trouver un compromis entre le développement harmonieux de l'urbanisation et l'activité agricole ;
- favoriser les déplacements doux (piétons/vélos) dans le bourg, notamment ceux vers les équipements publics (école) ;
- préserver la trame bocagère.

Le PADD retient les principes suivants :

- avoir un développement cohérent dans la continuité de l'existant et dans le respect de l'activité agricole au Sud/Est du bourg. Orienter le développement vers l'Ouest, afin de rééquilibrer le bourg ;
- mettre en place un développement rationnel en terme de rentabilisation des réseaux existants et de densification conformément au PLH, pour rester dans les limites offertes sur quinze années à venir et obtenir un renouvellement de la population. Permettre ainsi le maintien du commerce et arriver à une population de 1100 habitants à l'horizon 2025 ;
- prévoir un développement sous forme d'opérations d'ensemble intégrant les déplacements doux vers les équipements, notamment l'école et les terrains de foot.
- organiser des liaisons douces sécurisées avec les équipements publics ainsi que les liaisons piétonnes interquartiers ;
- continuer d'assurer la mixité sociale en prévoyant dans les nouveaux programmes, des logements sociaux et des lots destinés à l'accession à la propriété ;
- permettre le développement du pôle scolaire.
- préserver la trame bocagère existante afin d'assurer une meilleure insertion des constructions nouvelles dans le paysage ;
- prévoir l'augmentation des capacités du système d'assainissement collectif. L'urbanisation ne pourra se faire que lorsque les capacités de la station d'épuration le permettront.

2.1.3 Les hameaux

Le diagnostic a montré que :

Contrairement à la plupart des communes, le bâti de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS n'est pas disséminé sur l'ensemble du territoire. Le secteur rural de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS se compose de hameaux ou sont le plus souvent intégrés des sièges d'exploitation agricole.

Les constructions récentes sont localisées pour l'essentiel au bourg et en campagne surtout au Village, à Tréfumel, à Trémabon et au Bouillon.

Aujourd'hui, l'offre en terme de rénovation est plus limitée, beaucoup de bâtiments ayant été rénovés. Il existe encore 15 à 20 logements potentiels dans le bâti ancien.

La demande en campagne existe encore.

LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS possède un patrimoine architectural, notamment le château, et paysager.

La collectivité souhaite :

- accueillir de nouveaux habitants en campagne, dans le cadre des objectifs modestes de développement démographique de la commune, en permettant le développement de l'habitat dans certains hameaux dans le respect de l'activité agricole, du patrimoine architectural et paysager ;

- protéger l'activité agricole en évitant le plus possible de toucher aux plans d'épandage ;

Les critères qui ont opéré dans le choix des hameaux urbanisables sont :

- Veiller à l'utilisation économe de l'espace et protéger les espaces naturels : les ensembles bâtis isolés n'ont pas été retenus.
- Protéger l'activité agricole : les hameaux dont le développement pouvait constituer une gêne pour l'activité agricole n'ont pas été retenus.
- Sauvegarder le patrimoine naturel et bâti : les secteurs trop sensibles sur le plan paysager n'ont pas été retenus, le règlement devra permettre une insertion satisfaisante des constructions nouvelles aux ensembles bâtis anciens.
- Sauvegarder le patrimoine bâti : les hameaux dans lesquels des constructions nouvelles ont déjà été implantées ont été privilégiés par rapport aux hameaux constitués uniquement de constructions anciennes.
- Veiller à ne pas créer de situations dangereuses en matière de sécurité routière.
- Protéger l'environnement : les secteurs en extension d'urbanisation doivent pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel.

Le PADD retient les principes suivants :

- permettre le développement de hameaux suivant les critères établis. Les hameaux urbanisables sont les suivants : Le Village et Tréfumel.

L'urbanisation de ces hameaux, ensembles bâtis importants en terme de nombre de logements, et déjà récemment urbanisés, se limite aux dents creuses. La périmètre urbanisable au Village est un peu plus étendu mais il ne concerne que la partie au Nord du canal d'Ille-et-Rance, la partie Sud, trop proche d'une exploitation agricole, étant non constructible.

Le potentiel réel de constructions neuves de ces hameaux est :

- le Village : 9 nouvelles constructions
- Tréfumel : 4 nouvelles constructions

Soit un total de 13 constructions neuves maximum.

- permettre la restauration des bâtiments existants ainsi que le changement de destination, dès lors que cela ne remet pas en cause une exploitation agricole ;

2.2- Le reste du territoire communal

2.2.1 *La préservation de l'activité agricole*

Le diagnostic a montré que :

L'activité agricole constitue la principale activité sur LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS. Cette activité est en évolution : de moins en moins de sièges d'exploitation mais des sièges plus importants.

Une exploitation agricole est située au Sud/Est du bourg.

La collectivité souhaite :

- protéger l'outil agricole (les terres et les sièges) ;
- assurer au mieux la pérennité des exploitations agricoles, y compris celle du bourg.

Le PADD retient les principes suivants :

- protéger l'ensemble des sièges d'exploitation agricole recensés aujourd'hui ;
- protéger fortement les terres agricoles, outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles ;

2.3- Autres éléments à prendre en compte

2.3.1 *Le patrimoine architectural de la commune*

Le diagnostic a montré que :

La commune possède du bâti traditionnel, ensemble bâti ou bâti isolé.

La collectivité souhaite :

- que le bâti traditionnel de façon générale ne tombe pas en ruine ;
- que l'aménagement, l'extension et le changement de destination puissent être autorisés sous certaines conditions ;

Le PADD retient les principes suivants :

- autoriser l'aménagement, l'extension et le changement de destination du bâti traditionnel sous réserve de ne pas porter atteinte à une installation agricole.
- instaurer le permis de démolir pour certains hameaux.

2.3.2 La préservation des sites, des éléments du paysage et des zones humides

Le diagnostic a montré que :

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS possède un paysage rural commun avec toutefois trois secteurs paysagers sensibles :

- à l'Est du territoire communal, au secteur bocager et boisé autour de la vallée prononcée affluente au Linon, du plus en amont possible de cette vallée jusqu'au bois de Trémaudan sur la commune de COMBOURG et jusqu'aux limites avec la commune de MEILLAC ;
- au secteur plat bocager et boisé de grande qualité paysagère en limite Nord/Nord-Ouest du bourg, jusqu'au Linon;
- des abords de la rivière de la Donac jusqu'au canal d'Ille et Rance, compris le parc du château et « le Village ».

La commune possède un certain nombre de haies structurant le paysage, bordant les sentiers, les cours d'eau ou participant à l'intégration du bâti et de bâtiments agricoles.

En matière de boisements, le territoire communal est caractérisé par un taux de boisement relativement moyen.

De la même façon, les zones humides couvrant le territoire communal ont été recensées.

La collectivité souhaite :

- prendre en compte tous ces sites et éléments du paysage dans le PLU car ils participent au cadre de vie de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS et constituent un patrimoine naturel communal ;
- protéger les haies bocagères, les boisements et les zones humides ;

Le PADD retient les principes suivants :

- protéger les sites paysagers identifiés, à savoir :
 - la vallée bocagère et boisée à l'Est ;
 - au secteur bocager et boisé en limite Nord/Nord-Ouest du bourg, jusqu'au Linon;
 - des abords de la rivière de la Donac jusqu'au canal d'Ille et Rance.
- répertorier les haies structurantes ;
- protéger les boisements répertoriés ;
- protéger les zones humides ;

3- La traduction des objectifs du PADD dans le PLU (au travers du zonage, du règlement et de ses différentes dispositions)

Dans ce chapitre, les dispositions du PLU sont décrites et sont expliquées au regard des orientations générales et particulières du PADD. Deux plans couleur illustrent le zonage du PLU.

3.1- Les zones Urbaines (U)

Les caractéristiques du bâti de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS et l'usage qu'il prévu de faire du territoire communal justifient l'instauration de deux types de Zone U :

- La zone U stricte correspond aux parties bâties du bourg.
- Le sous-secteur UI correspond à l'espace de loisirs en entrée Ouest du bourg.

La zone U se caractérise de la manière suivante : c'est une zone équipée correspondant au bourg de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS. Elle est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Le sous-secteur UI se caractérise de la manière suivante : c'est une zone équipée qui accueille des équipements sportifs, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités. Y sont également autorisés les équipements publics à vocation tertiaires.

L'objectif du règlement de la zone U est de permettre d'une part une densification de cette zone, une évolution du bâti existant et une insertion satisfaisante des constructions nouvelles dans leur contexte. La structure bâtie du bourg étant très diverse, le règlement fait largement référence aux constructions existantes sur les parcelles adjacentes à celle faisant l'objet d'une demande d'autorisation. Pour ce faire :

- il permet l'implantation des constructions à l'alignement des voies lorsque une des constructions voisines est implantée à l'alignement ;
- il impose l'implantation des constructions en retraits par rapport à la voie lorsque les constructions adjacentes présentent une dimension de retrait cohérente ;
- il permet l'implantation en limite séparative ;
- des règles relatives aux constructions nouvelles et aux clôtures sont instituées de manière à favoriser une bonne inscription de celles-ci dans un environnement préexistant.

Il est à noter que quelques constructions nouvelles pourraient voir le jour dans cette zone.

La mixité urbaine est assurée dans cette zone qui est destinée à accueillir non seulement de l'habitat mais également tous services, équipements ou activités compatibles avec l'habitat.

La mixité sociale pourra être assurée ultérieurement après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par l'instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU).

3.2- Les zones d'extension (AU)

Les zones d'extension se situent dans la continuité des secteurs déjà bâtis du bourg. Leur localisation permet de projeter un développement cohérent du bourg respectant l'exploitation agricole.

Les surfaces prévues pour l'extension du bourg permettront un développement démographique correspondant aux objectifs des élus dans l'optique d'environ 1100 habitants à l'horizon 2025. Le classement de ces zones permettra une ouverture à l'urbanisation progressive et raisonnable permettant à la commune de gérer dans le temps les investissements qui seront rendus nécessaires du fait de l'arrivée de nouveaux habitants.

Les zones d'extension sont divisées en un seul grand groupe : la zone 2 AU où les réseaux et/ou voirie sont insuffisants et/ou inexistantes. L'urbanisation de la zone nécessite un investissement financier de la collectivité (extension de la station d'épuration aujourd'hui à saturation).

Les caractéristiques de la zone 2AU sont les suivantes :

La zone 2AU est une zone ayant pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités existantes y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU.

La zone 2AU est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Les zones 2AU ont fait l'objet d'orientations imposant pour certaines un pourcentage de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de logements construits.

La mixité sociale pourra être assurée ultérieurement après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par l'instauration du Droit de Prémption Urbain (DPU).

3.3- La zone Agricole (A)

La zone Agricole regroupe l'ensemble des secteurs à dominante agricole de la commune. Elle se caractérise de la manière suivante : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seuls y sont autorisées les constructions, restaurations, extensions de bâtiments d'exploitation agricole, les logements de fonction des agriculteurs lorsque leur implantation dans la zone est nécessaire au vu de la nature, de la taille et du fonctionnement de l'activité agricole, les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole.

3.4- Les zones Naturelles (N)

Les zones naturelles comprennent les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles sont scindées en 4 zones :

- la zone NH qui se caractérise de la manière suivante : la zone NH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus. Elle est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.
L'objectif du règlement est de permettre une intégration harmonieuse des constructions nouvelles au sein d'ensembles bâtis ruraux cohérents.
- la zone NA qui se caractérise de la manière suivante : la zone NA comprend les ensembles bâtis ou le bâti isolé habités par des tiers et situés au sein de secteurs à vocation principalement agricole. L'objectif du règlement est de permettre l'adaptation et l'extension des constructions existantes dans la mesure où elles ne génèrent pas de contraintes nouvelles sur l'activité agricole. Les constructions d'habitation nouvelles y sont interdites.
- la zone NP qui se caractérise de la manière suivante : la zone NP est un espace naturel à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Il existe deux sous-secteurs :
 - ✓ Le sous secteur NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent. Le développement des activités agricoles existantes y reste possible. Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé.
 - ✓ Le sous secteur NPl sont des espaces naturels destinés à l'accueil d'activités de loisirs, de sports, de plein air, de détente. Les aménagements nécessaires à ces activités y sont autorisés.
- L'objectif du règlement est de protéger ces qualités tout en permettant le développement et l'adaptation des constructions et activités existantes dans la zone.

3.4.1 La zone NH

Cette zone correspond aux deux hameaux dans lesquels un complément d'urbanisation a été considéré comme possible parce que sans nuisance pour l'agriculture, le paysage et le patrimoine bâti.

L'objectif du règlement est de permettre la meilleure intégration possible des constructions nouvelles aux ensembles bâtis ruraux dans lesquels elles s'inscrivent. Pour ce faire :

- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies permettent à chaque projet de tirer au mieux parti des caractéristiques de son terrain et de son environnement immédiat ;
- les règles de hauteur maximale permettent la construction d'ouvrages en rez-de-chaussée + 1 étage + combles ;

- des règles relatives aux constructions nouvelles sont instituées de manière à promouvoir une simplicité volumétrique et architecturale qui favorise une inscription discrète des constructions nouvelles dans leur environnement ;
- des règles relatives aux clôtures sont instituées pour garantir une certaine qualité dans le traitement des abords des constructions.

3.4.2 La zone NA

L'objectif du règlement est de préserver le patrimoine bâti, de permettre l'évolution et l'adaptation des constructions et activités existantes. Pour ce faire :

- le règlement exclut toute construction nouvelle à usage d'habitation ;
- le règlement autorise selon certaines conditions (qualité d'insertion dans le paysage, préservation des intérêts des exploitations agricoles situées à proximité, limitation des surfaces) les extensions des constructions existantes ;
- le règlement autorise selon certaines conditions (intérêt architectural de la construction, préservation des intérêts des exploitations agricoles situées à proximité, limitation des surfaces) les changements d'usage des constructions existantes et leur extension ;
- le règlement autorise selon certaines conditions la construction de bâtiments annexes aux constructions existantes ;

3.4.3 La zone NP

- le sous secteur NPb : il regroupe l'ensemble des sites d'intérêt paysager identifiés à l'occasion du diagnostic et dont la protection a été décidée au PADD. Il regroupe également une bande de protection de 10 m de part et d'autre des cours d'eau ainsi que des zones humides d'intérêt intégrées aux sites paysagers recensés. L'objectif du règlement est de sauvegarder le caractère naturel de cette zone, de préserver le patrimoine bâti, de permettre l'évolution et l'adaptation des constructions et activités existantes. Pour ce faire :

- le règlement exclut toute construction nouvelle à usage d'habitation ;
- le règlement autorise selon certaines conditions (qualité d'insertion dans le paysage, préservation des intérêts des exploitations agricoles situées à proximité, limitation des surfaces) les extensions des constructions existantes ;
- le règlement autorise selon certaines conditions (intérêt architectural de la construction, préservation des intérêts des exploitations agricoles situées à proximité, limitation des surfaces) les changements d'usage des constructions existantes et leur extension ;
- le règlement autorise selon certaines conditions la construction de bâtiments annexes aux constructions existantes ;
- des règles relatives aux interventions sur le bâti ancien sont instituées afin de permettre sa préservation ;
- des règles relatives aux constructions annexes sont instituées de manière à promouvoir une simplicité volumétrique et architecturale qui favorise une inscription discrète de celles-ci dans leur environnement ;
- des règles relatives aux clôtures et aux plantations en limites de parcelles sont instituées pour garantir une certaine qualité dans le traitement des abords des constructions.

- le sous secteur NPI : il concerne les terrains de foot de la commune. L'objectif du règlement est de permettre le développement de ces activités sportives. Pour ce faire :

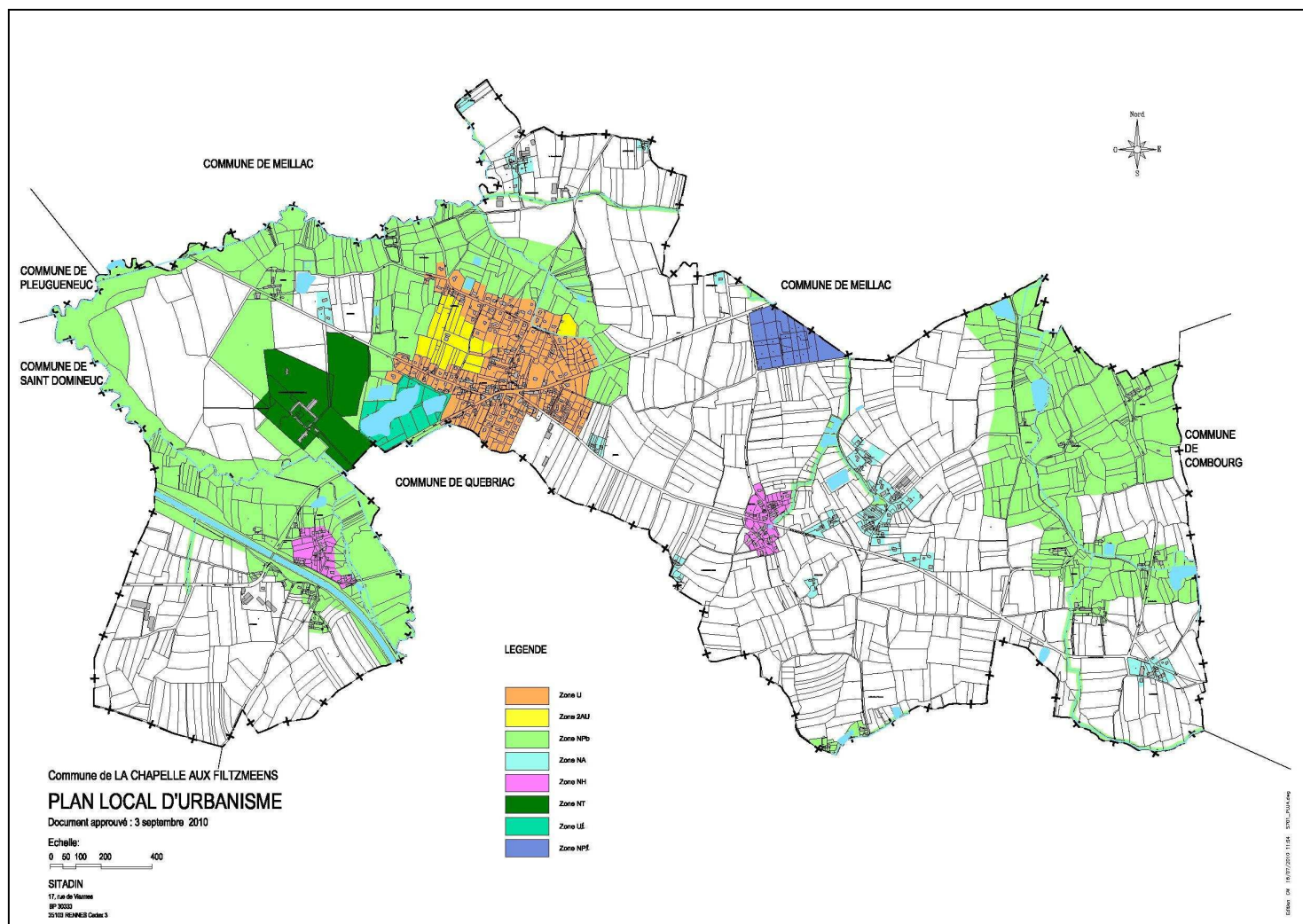
- le règlement autorise les équipements publics mais exclut toute construction nouvelle à usage d'habitation ;
- le règlement autorise selon certaines conditions (qualité d'insertion dans le paysage, préservation des intérêts des exploitations agricoles situées à proximité, limitation des surfaces) les extensions des constructions existantes ;
- le règlement autorise selon certaines conditions la construction de bâtiments annexes aux constructions existantes ;

3.4.4 La zone NT

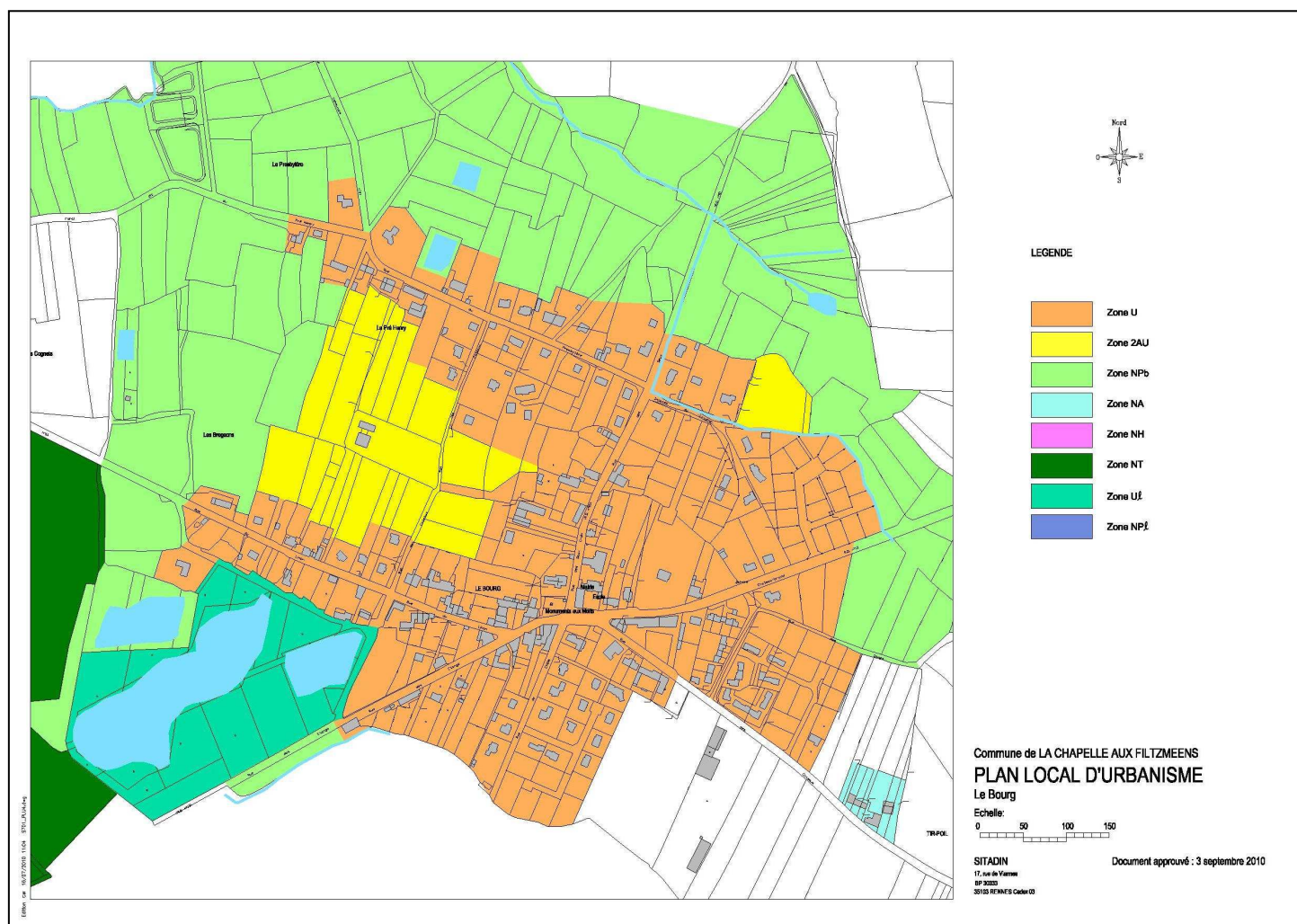
Cette zone correspond au camping du château. L'objectif du règlement est de préserver l'activité touristique et de permettre son développement. Pour ce faire :

- le règlement autorise les constructions, installations et utilisations du sol liées à la pratique du camping et du caravanage, les habitations légères de loisirs, la construction de bâtiments destinés aux services de ces installations, l'aménagement et la restauration des bâtiments existants avec ou sans changement de destination ainsi que leur extension.
- le règlement autorise les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

Zonage global du territoire communal



Zonage du bourg



3.5- La prise en compte de la préservation des éléments du paysage

Les boisements importants repérés lors du diagnostic sont classés en espaces boisés à protéger et à conserver (EBC) en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies sont repérées au plan de zonage en haies bocagères à protéger en application de l'article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Les haies en question sont principalement celles qui ont été préservées autour du bourg, des hameaux, le long des voies et chemins, des ruisseaux. Elles doivent être protégées pour favoriser l'intégration des constructions mais leur qualité ne justifie pas un classement ferme qui serait, en outre, de nature à trop contraindre des aménagements particuliers. Des compléments de protection de linéaires de haies ont été apportés à la demande des services de l'Etat.

Il n'a pas été repéré sur le territoire de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS d'arbres isolés monumentaux, majeurs, et qui mériteraient une protection particulière.

3.6- La prise en compte du patrimoine

3.6.1 Le patrimoine archéologique

Des vestiges archéologiques ont été repérés par le Service Régional de l'Archéologie sur le territoire communal. Ils sont repérés aux plans de zonage et sont désignés sous forme de tableau en pièce n°7 – annexe 3.

3.6.2 Le patrimoine architectural

Le permis de démolir est instauré pour les ensembles bâtis repérés comme patrimoniaux (voir liste des secteurs soumis à permis de démolir en pièce n°7 – annexe 4).

3.7- Les emplacements réservés

Des emplacements réservés inscrits au PLU sont tous au bénéfice de la commune. Ils sont portés au plan de zonage et sont décrits et dimensionnés dans la liste des emplacements réservés (pièce n° 6).

Les emplacements réservés sont les suivants :

1. logements à dominante sociale, aux abords de l'école.
2. logements à dominante sociale, aux abords de l'école.
3. création d'une voie pour desservir la zone 2AU.
4. création d'un cheminement piéton, liaison entre les quartiers Est et les équipements publics (salle polyvalente, école)
5. création d'une voie de desserte afin de permettre éventuellement un jour l'urbanisation de terrains situés à l'arrière des maisons et aujourd'hui en NPb.
6. création d'un cheminement piéton, lien entre quartiers.
7. création d'une voie pour desservir la zone 2AU.
8. création d'un cheminement piéton, lien entre quartiers et liaison vers les terrains de foot.
9. création d'un cheminement piéton, lien entre quartiers et liaison vers les terrains de foot.

10. création d'un cheminement piéton/vélo, lien depuis le bourg vers le canal d'Ille-et-Rance

3.8- Les servitudes – Les marges de recul

Les servitudes du Porter à la Connaissance ont été reportées aux plans et inscrites au tableau des servitudes d'utilité publique en pièce n°7 – annexe 1.

Les marges de recul concernant les RD13 et RD81 ont été reportées sur les plans en dehors des zones urbanisées. Elles font l'objet d'un chapitre dans les dispositions générales du règlement. Elles sont rappelées en pièce n°7 – annexe 2.

4- Le respect des principes légaux

4.1- Respect des principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme

Les principes légaux du Code de l'Urbanisme sont énoncés dans les articles L.110 et L.121.1.

4.1.1 L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

Il définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

Le PLU de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS respecte le principe de gestion économe des sols. Les zones destinées à l'extension des zones urbaines répondent aux objectifs d'accueil d'une population nouvelle permettant d'atteindre 1100 habitants à l'horizon 2025.

4.1.2 L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme

Issu de la loi S.R.U., il définit les grands principes que doivent respecter les documents d'urbanisme. Ces principes fondamentaux sont rappelés en préambule du PADD :

- *Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*

Les extensions urbaines répondent à l'évaluation des besoins dans les 15 ans à venir. Elles sont adaptées à l'échelle de la commune de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS. Le développement envisagé est raisonnable et l'offre proposée concerne essentiellement le bourg et de façon modérée deux hameaux en campagne. La protection des paysages a également été un objectif du PLU. En parallèle, l'objectif a été de préserver l'outil agricole en place, l'agriculture constituant la principale activité sur LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS.

- *Diversités des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en*

particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.

Ces objectifs, dans toutes leurs déclinaisons, ont été largement affirmés dans le PADD. L'ensemble des besoins présents et futurs, à l'échelle d'une commune rurale comme celle de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS, a été pris en compte : habitat, activités économiques, équipements publics. Dans les secteurs de développement, la commune affirme dans son PADD et précisément dans le cadre des orientations particulières sa volonté d'accueillir une offre d'habitat différencié.

- *Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, péri urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le développement urbain prévu est économe d'espace. Les sites et paysages naturels et urbains de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS sont préservés, ainsi que le patrimoine bâti.

4.2- Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint-Malo

Le PLU de la commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS est compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint Malo approuvé le 7 décembre 2007.

Les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo, tels qu'ils peuvent être déclinés à l'échelle d'une commune rurale, sont mis en œuvre par le PLU.

Sont cités ci-après les grandes thématiques abordées par SCOT, les objectifs exprimés par le PADD du SCOT ainsi que leur déclinaison à l'échelle du territoire communal :

1. Inscrire le développement durable au cœur du projet de développement

- Préserver le paysage et les espaces environnementaux caractéristiques du territoire

En l'occurrence, à LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS, l'enjeu est la protection du bocage.

- Veiller à la préservation des zones naturelles et agricoles

La protection des secteurs naturels et agricoles était un objectif majeur des élus ; elle a été mise en œuvre par le PLU.

- Préserver les ressources naturelles : l'eau

Le PLU met en œuvre la protection des zones humides repérées selon les critères et les objectifs du SDAGE.

- Préserver les ressources naturelles : l'air

La proximité de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS avec la gare de COMBOURG justifie pleinement un développement mesuré de la commune. Il est à noter que cette proximité avec un mode de transport collectif en direction de RENNES et de SAINT-MALO constitue un des critères d'attractivité d'ors et déjà identifié par les élus.

- Promouvoir l'insertion paysagère des nouvelles urbanisations

Le PLU de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS, par son zonage, son règlement et ses orientations d'aménagement, tient largement compte de cet objectif.

- Limiter l'étalement urbain en dehors des bourgs

Le PLU de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS permet des compléments d'urbanisation dans certains hameaux et dans les limites du bâti existant. Le développement de l'urbanisation est prévu essentiellement dans le bourg.

- Promouvoir un urbanisme durable, respectueux des ressources naturelles

Les orientations d'aménagement des zones d'extension urbaines tiennent largement compte de cette nécessité.

2. Renforcer l'attractivité du territoire ; Accueillir de nouvelles populations

- Développer l'économie touristique

Le PLU, par les dispositions qu'il prend afin de préserver le paysage naturel et bâti, participe à sa manière de cet objectif. Il prend également en compte le camping du château et son évolution.

- Renforcer et diversifier l'offre de logements

Le PLU de LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS, en proposant un développement dans le bourg et certains hameaux, en affichant la volonté des élus de développer la mixité sociale répond à cet objectif.

3. Organiser un développement équilibré de l'ensemble du territoire

- L'espace central du pays (RN 137 – DOL/COMBOURG/HEDE) est identifié par le PADD du SCOT comme « un pôle de développement potentiel important ».

- Donner la priorité au logement

Sans remettre en cause son identité de communale rurale le PLU de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS s'inscrit dans ces 2 thématiques.

En revanche, il est bien évident qu'un certain nombre de thématiques et objectifs portés par le SCOT ne peuvent pas être pris en charge à l'échelle de la commune : le développement économique, la gestion des transports, les services à la personne,...

4.3- Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique

Le PLU de la commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS est compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique.

Les orientations du PLH de la Communauté de Communes, telles qu'elles peuvent être déclinées à l'échelle d'un secteur rural en développement dont fait parti LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS, sont mis en œuvre par le PLU.

Sont cités ci-après les grandes thématiques abordées par le PLH ainsi que leur déclinaison à l'échelle de la commune :

1. Maîtriser l'attractivité du territoire

- produire des logements en fonction des capacités d'accueil des communes :

⇒ produire du logement neuf avec un objectif de densité moyenne de 14 à 16 logements par hectare : 247 logements sont à produire entre 2010 et 2015 sur ce secteur rural en développement (80% en opération groupée en zone AU, 5% en dents creuses en zone U, 15% en diffus en campagne en zone NH).

247 logements sont à produire sur 6 ans pour les 7 communes du secteur rural en développement, soit 35 logements neufs sur 6 ans pour chaque commune, soit environ 6 logements neufs par an par commune. Le PLU qui s'inscrit sur une période de 15 ans affiche entre 6 à 8 logements neufs annuels, dont à minima les orientations du PLH. Il est légèrement plus ambitieux que le PLH, sachant toutefois que les secteurs urbanisables sont inscrits en zone 2AU. Les orientations du PLU affiche une densité minimale de 14 logements à l'hectare.

⇒ Diversifier les formes urbaines avec 80 à 90 % de logements individuels purs et groupés et entre 10 à 20 % de semi-collectif et petit collectif ;

⇒ Construire 10 % de locatif social avant modulation et 6% après modulation.

Les orientations du PLU en affichant un nombre de logements minimum, un programme de locatif social qui pourra se faire en maisons groupées et une répartition cohérente entre la zone AU, la zone U et la zone NH tiennent compte de cette volonté de densification.

- favoriser la constitution d'une offre foncière maîtrisée en mettant notamment en place des outils de type droit de préemption urbain, servitudes de mixité sociale... Le PLU approuvé, la commune va mettre en place le droit de préemption urbain sur les zones U et 2AU. En affichant une volonté de logement locatif social dans la zone 2AU, la commune met en place une servitude de mixité sociale sur cette zone de développement futur.

2. Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements

Les orientations du PLU affichent cette volonté dans les zones d'extensions futures.

3. Requalifier le parc privé et public existant

Le PLU n'affiche pas d'orientations particulières sur ce thème.

4. Favoriser un habitat durable

Les orientations d'aménagement des zones 2AU affichent clairement cette volonté.

5. Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population (personnes à mobilité réduite, personnes âgées) et 6. Répondre aux besoins des personnes défavorisées (jeunes)

Les orientations du PLU en affichant un nombre de logements minimum et un programme de locatif social qui pourra se faire en maisons groupées tiennent compte de cette volonté de densification.

4.4- Compatibilité avec le SAGE Rance – Frémur - Baie de la Beaussais

La commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS fait parti de SAGE Rance - Frémur - Baie de Beaussais approuvé par arrêté préfectoral du 5 avril 2004 et qui prescrit la réalisation d'un inventaire communal des zones humides à l'échelle du bassin versant parallèlement à l'élaboration des PLU.

Pour la commune de LA CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS, cet inventaire a été mené par le Syndicat Intercommunal du Linon dans le cadre d'un inventaire élargi aux 24 communes du bassin versant du Linon.

Les zones humides recensées apparaissent aux plans de zonage du PLU. Elles sont en grande partie en zone NPb.

La surface totale des zones humides est d'une centaine d'hectares environ.

5- Bilan des surfaces

ZONE	SURFACES DETAILLEES (en hectare, environ)	SURFACES GLOBALISEES (en hectare, environ)
Zones urbaines		34 ha
U	28.00 ha potentiel de constructions neuves : 5 constructions	
UI	6.00 ha	
Zones d'urbanisation future		5.50 ha
2AU	5.50 ha (moins 5000 m ² d'habitations existantes) 73 logements minimum	
Zones naturelles		218.00 ha
NH	6.00 ha Potentiel de constructions neuves : - le Village : 9 - Tréfumel : 4 TOTAL : 13 constructions	
NA	10.00 ha	
NPb	182.00 ha	
NPI	5.50 ha	
NT	14.50 ha	
Zones agricoles		378.50 ha
A	378.50 ha	

Surface totale des boisements classés en EBC : 19 hectares environ.

Mètres linéaires de haies protégées au titre de l'article L.131-1, alinéa 7 : 24,600 km environ.