

Sommaire

Introduction	p 1
1 – Les évolutions démographiques récentes	p 6
1-1 Evolution de la population	p 6
1-2 Les évolutions de la composition de la population	p 8
1-3 Le bilan des PLU en vigueur : les objectifs démographiques	p 9
1-4 SCOT du Pays de Brocéliande	p 10
2 – Le parc de logements et le développement urbain	p 12
2-1 Les évolutions récentes du parc de logements	p 12
2-2 Le SCOT du Pays de Brocéliande / le PLH 2017-2022	p 17
3 – Organisation urbaine	p 20
3-1 Organisation urbaine traditionnelle	p 19
3-2 Développements urbains contemporains	p 23
3-3 Bilan des PLU en vigueur	p 27
4 – Limiter la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain	p 29
4-1 Estimation de la consommation d'espace depuis 2008	p 29
4-2 La notion d'enveloppe urbaine	p 32
4-3 Le SCOT du Pays de Brocéliande encadre la consommation d'espace / vise à limiter les phénomènes d'étalement urbain	p 33
4-4 Estimation du potentiel foncier et immobilier présent sur le territoire	p 35
4-5 Les enjeux de l'élaboration du PLU	p 40
5 – Dynamique économique	p 42
5-1 Les actifs	p 42
5-2 Les entreprises	p 43
5-3 L'agriculture	p 43
5-4 Le tissu artisanal, commercial et de services	p 53
5-5 Tourisme / Loisirs	p 59
6- Déplacements	p 60
6-1 Le réseau routier	p 60
6-2 Les déplacements non motorisés	p 61
6-3 Les transports scolaires	p 63
6-4 La desserte par les transports collectifs	p 63
6-5 Le covoiturage	p 63
6-6 Les capacités de stationnement publiques	p 63
6-7 Les déplacements agricoles	p 64
7- Equipements/ Services/ Réseaux	p 65
7-1 Les équipements publics présents sur le territoire communal	p 65
7-2 Réseaux / Services collectifs	p 66
7-3 La couverture par les réseaux de communication	p 73
8 – Le Paysage et ses enjeux	p 75
8-1 La Chapelle du Lou du Lac entre unités des collines de Bécherel et les Plaines du Meu et de la Flume	p 75
8-2 Paysage de La Chapelle du Lou du Lac	p 80
8-3 Le SCOT du Pays de Brocéliande souhaite protéger son paysage	p 82

9 – Le Patrimoine	p 84
9-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement	p 84
9-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement	p 87
10- Les risques naturels et technologiques, et nuisances à prendre en compte	p 88
10-1 Les risques naturels	p 89
10-2 Les risques technologiques	p 94
10-3 Un risque particulier : le risque radon	p 96
10-4 Les sites et sols pollués	p 97
10-5 Les nuisances des activités agricoles	p 97
10-6 Les nuisances sonores	p 98
11 – Le patrimoine naturel et Physique	p 101
11-1 Le relief	p 101
11-2 La géologie	p 102
11-3 L'Eau	p 103
11-4 Le Patrimoine naturel	p 111
12 – Climat / Air / Energie	p 136
12-1 Le SCRCAEB ou Schéma Régional Climat Air Energie Bretagne	p 136
12-2 Maîtriser la consommation énergétique	p 136
12-3 Développer les énergies renouvelables	p 138
12-4 Qualité de l'Air	p 139

Les territoires de La Chapelle du Lou et du Lou du Lac étaient tous les deux dotés d'un Plan Local d'urbanisme : depuis 2007 pour La Chapelle du Lou, et 2010 pour Le Lou du Lac.

La commune nouvelle a décidé l'élaboration d'un PLU sur son nouveau territoire de manière à asseoir un projet commun en terme de développement urbain, mais aussi pour répondre aux différentes réglementations (*Grenelle 2, ALUR, LAAAF, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, ...*) qui se sont imposées depuis l'approbation des 2 documents. Cette décision a été prise par le conseil municipal lors de la séance du 6 juin 2017.

Outre la définition de sa politique en termes d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le projet de PLU au travers de son PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durables) doit désormais définir ses objectifs et ses orientations en matière ...

- ... d'objectifs de répartition «géographiquement équilibrée» entre emploi, habitat, commerces et services,*
- ... de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en utilisant notamment les capacités de densification de l'espace urbain, les possibilités de mutation de certains espaces,*
- ... de mixité sociale,*
- ... de protection de la biodiversité, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,*
- ... de préservation de la qualité de l'air, de l'eau et du sous-sol,*
- ... de réduction des gaz à effet de serre,*
- ... de protection du patrimoine et du paysage, de qualité des « entrées de ville »,*
- ... d'amélioration des performances énergétiques,*
- ... de prévention des risques, des pollutions et des nuisances,*
- ... de développement des communications numériques, ...etc.*

Ce document s'attachera à être compatible avec les orientations, les dispositions, ou les préconisations de documents établis à des échelles supra communales comme :

- le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brocéliande** approuvé le 19 décembre 2017, et exécutoire depuis le 27 mai 2018,*
- le **PLH 2017-2022 établi à l'échelle de la communauté de communes Saint-Méen – Montauban** approuvé par le conseil communautaire en décembre 2016,*
- le **SDAGE Loire-Bretagne** approuvé le 4 novembre 2015, et les **SAGE Vilaine** approuvé le 12 août 2015 et **SAGE Rance Frémur Baie de Baussais** approuvé le 9 décembre 2013,*

Ce document s'attachera également à prendre en compte les documents établis à des échelles supra-communales comme :

- du **SRADDET** ou Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires en cours d'élaboration,*
- du **SRCE** ou Schéma Régional de Cohérence Ecologique dont le projet a été adopté le 2 novembre 2015,*
- du **SRCAE** ou Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie 2013-2018 a été arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013, après approbation par le Conseil régional lors de sa session des 17 et 18 octobre 2013.*

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes généraux d'urbanisme définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Il comprend différentes pièces :

- un **Rapport de présentation**, comprenant un diagnostic du territoire, les justifications du projet, et une analyse des impacts sur l'Environnement,*
- un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**,*
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**,*
- un **Règlement écrit et graphique**,*
- et des **Annexes** (annexes sanitaires, servitudes d'utilité publique, ...).*

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, mais reste établi en association avec les personnes publiques concernées, et avec l'Etat.

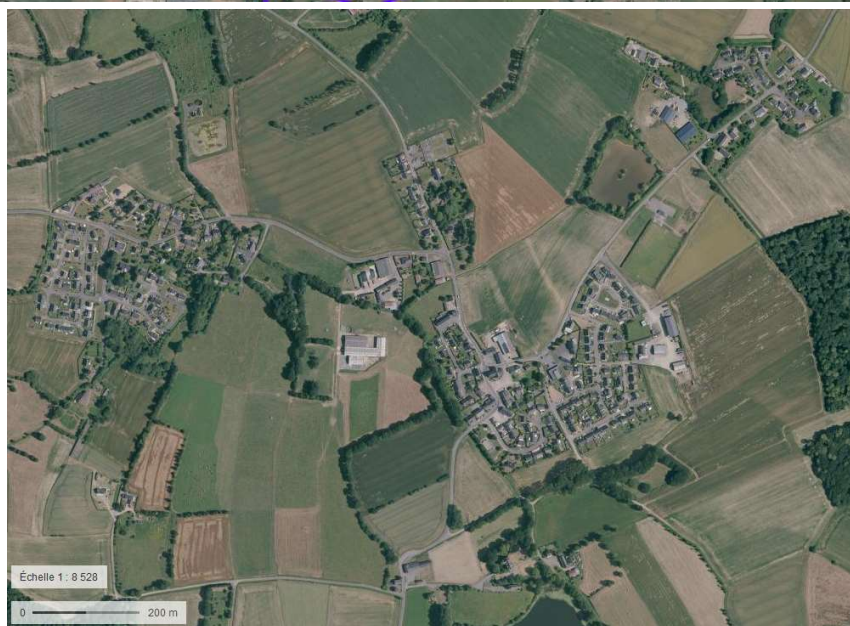
Il doit aussi faire l'objet d'une concertation avec le public. Des modalités de concertation seront précisées prochainement. Ce dispositif sera accompagné des mesures de publicité prévues par la loi.

La Chapelle du Lou du Lac : couverture IGN



Source : URBA Ouest Conseil d'après Scan 25 IGN.

La Chapelle du Lou du Lac : Couverture aérienne du territoire et du bourg et de ses abords



Source : Geoportail 03/2020.

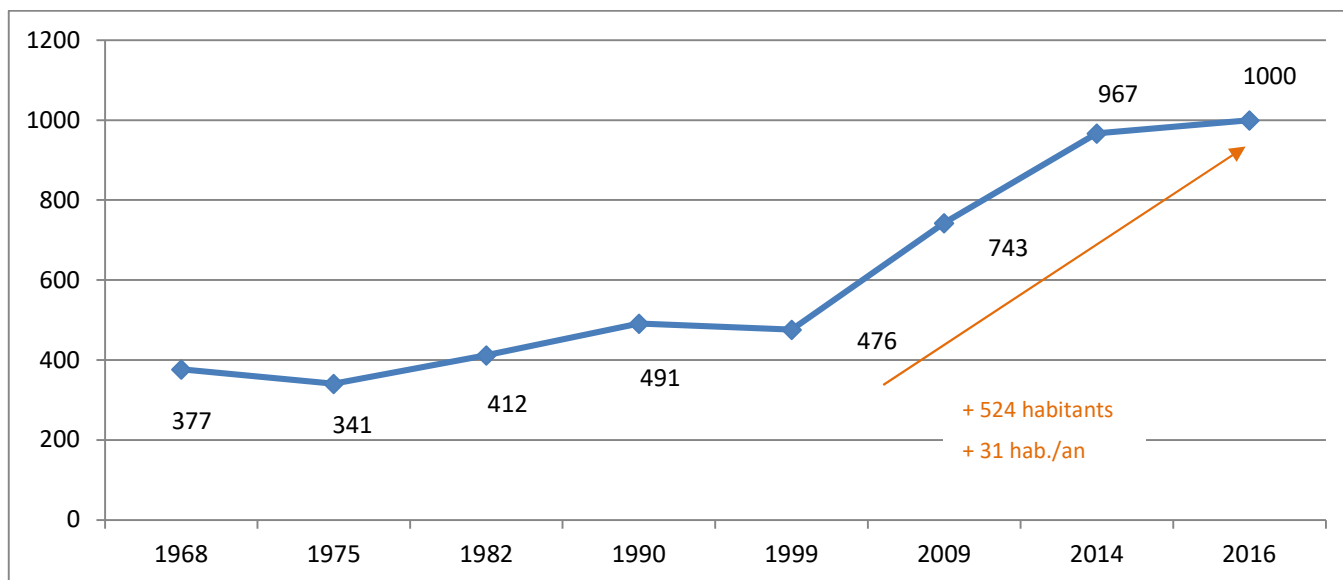


1 – Les évolutions démographiques récentes

1-1 Evolution de la population

Evolution générale

Evolution démographique communale sur les dernières décennies



Comparaison avec les évolutions moyennes enregistrées sur le territoire de la communauté de communes

	1999	2009	Evolution population 1999 / 2009	2016	Evolution population 2009 / 2016
La Chapelle du Lou du Lac	476	743	+ 267 hab. + 27 hab./an + 4,6 %/an	1000	+257 hab. + 37 hab./an + 4,9 %/an
Communauté de communes de Saint-Méen Montauban	19 274	24 168	+ 2,3 %/an	26 303	+ 1,5 %/an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE

La commune de la Chapelle du Lou du Lac enregistre une importante croissance de sa population depuis la fin des années 90.

La population a été doublée entre 1999 et 2016. Un peu plus de 500 nouveaux habitants sont venus s'installer sur le territoire depuis 1999, soit 31 habitants complémentaires en moyenne par an.

Sa position géographique n'est pas étrangère à cette importante progression : la commune est implantée à un peu moins de 30 kilomètres et environ 30 mn du centre de Rennes, et à environ 5 minutes de Montauban-de-Bretagne, « pôle d'équilibre structurant » (à l'échelle du SCOT du Pays de Brocéliande) et de la RN 12 (2 fois 2 voies reliant Rennes à Saint-Brieuc).

Le mouvement de croissance démographique communal est très nettement plus soutenu que celui observé à l'échelle du territoire communautaire.

Dans le cadre de son projet, la commune va devoir s'interroger sur l'objectif démographique qu'elle souhaite atteindre, et le rythme de croissance qu'elle souhaite se fixer pour les 10 prochaines années.

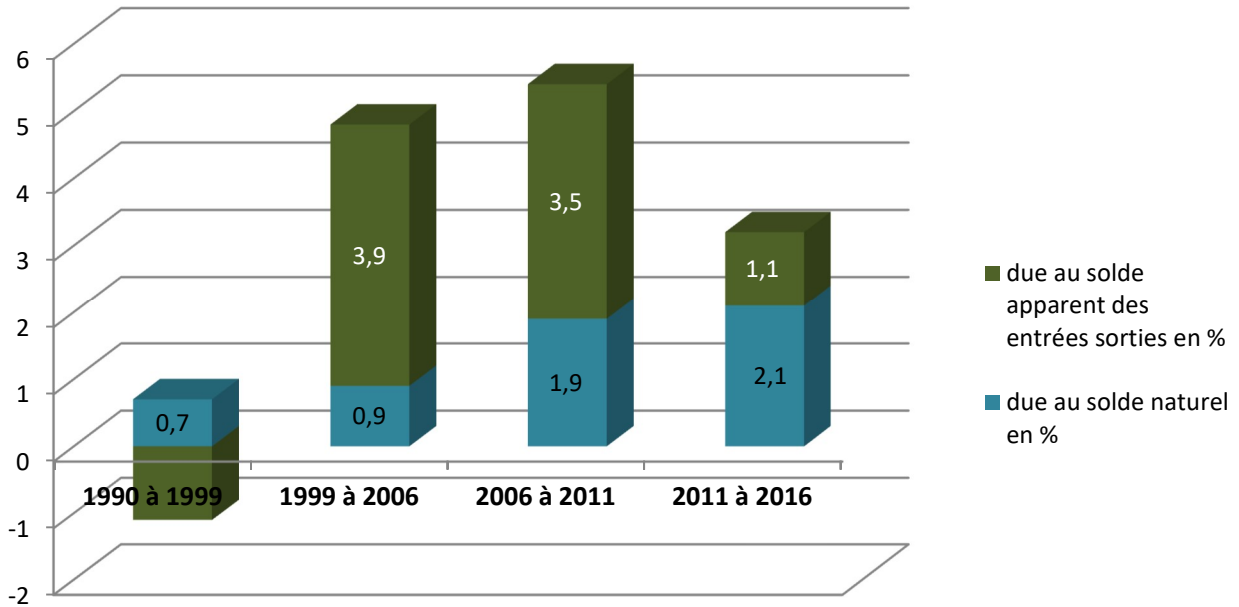
Doit-on maintenir une croissance démographique aussi soutenue ?

Rappelons que La Chapelle du Lou du Lac a été identifiée comme « communes rurales » dans le cadre du Scot du Pays de Brocéliande. Sa population regroupe environ 3,8 % de la population communautaire. Si on se réfère à son poids démographique, la commune de La Chapelle du Lou du Lac pourrait accueillir 7 logements/an (objectifs d'accueil fixé à +200 logements en moyenne par sur le territoire communautaire).

Cette projection devra ...

... définir un objectif correspondant à ses besoins propres, et complémentaire à l'offre accessible dans les pôles voisins,
... rester cohérente avec les évolutions passées,
... mais aussi rester cohérente avec les capacités d'accueil de la commune (capacités des équipements, du milieu naturel, ... etc.).

Les soldes naturels et migratoires



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

La forte croissance démographique qui était essentiellement à relier au mouvement migratoire depuis 1999 est aujourd'hui (depuis 2011) plutôt à relier au mouvement naturel. En effet, même si le mouvement migratoire reste positif, depuis 2011, son dynamisme semble s'éroder.

Ces chiffres nous permettent de conclure qu'une part importante de la population venue s'installer sur le territoire de La Chapelle du Lou du Lac depuis le début des années 2000 correspond à une population constituée de jeunes familles qui a permis de maintenir le dynamisme démographique. L'accueil de nouveaux habitants même s'il reste non négligeable s'est érodé depuis 2011.

Cette régression de l'accueil de nouveaux habitants ne doit pas forcément être interprétée comme une perte d'attractivité du territoire communal, mais est liée à l'absence de disponibilités foncières.

L'accueil de nouveaux habitants sur le territoire depuis le début des années 2000 a permis à la commune d'enregistrer à nouveau une dynamique démographique soutenue directe (liée à l'apport de population venue de l'extérieur), mais aussi indirecte (naissances issues des familles venues s'implanter sur le territoire).

Un accueil régulier de nouveaux habitants permettrait de maintenir la dynamique. Néanmoins, cet apport de population devra peut être d'avantage maîtrisé.

1-2 Les évolutions de la composition de la population

Un indice de jeunesse très élevé qui est synonyme d'une population jeune et dynamique

Evolution générale de l'indice de jeunesse

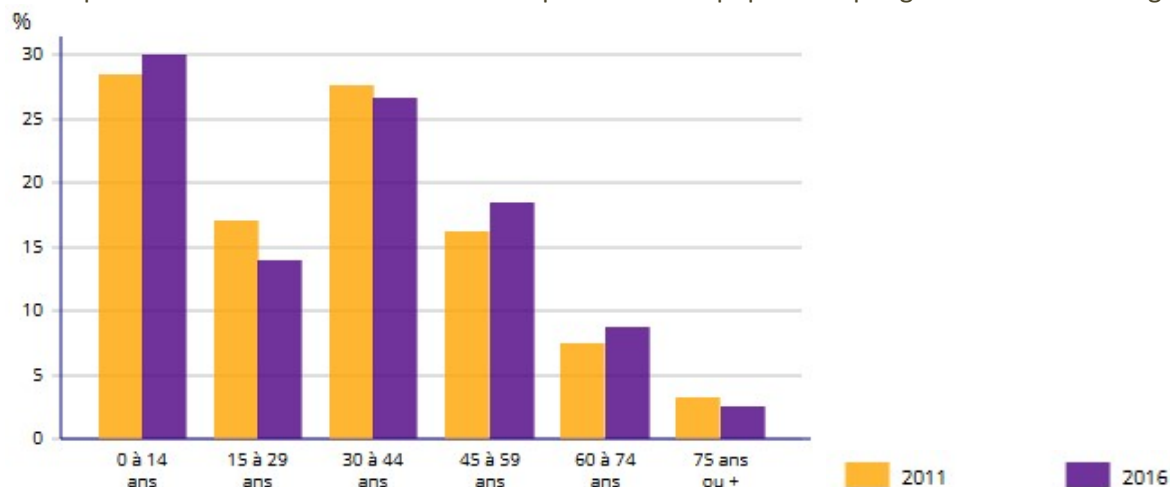
	2009	2014	2014
La Chapelle du Lou du Lac	3,44	3,21	3,15
Communauté de communes de Saint-Méen Montauban	-	1,29	1,24

Indice de jeunesse = part des – de 20 ans / part des plus de 60 ans

Evolution de la répartition de la population par grandes tranches d'âges

	2009	2016	Evolution des effectifs	2009 Part %	2016 Part %	Evolution de la part
0-14 ans	180	300	+120	27,9	30	+2,1
15-29 ans	129	139	+10	20,1	13,9	-6,2
30-44 ans	165	266	+101	25,5	26,6	+1,1
45-59 ans	110	184	+74	17,1	18,4	+1,3
60-74 ans	41	87	+46	6,3	8,7	+2,4
75 ans et +	20	25	+5	3,2	2,5	-1
Total	645	1000	+355	100 %	100%	/

La Chapelle du Lou du Lac - Evolution de la répartition de la population par grandes tranches d'âges



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Même si l'indice de jeunesse communal a enregistré un léger mouvement de recul entre 2009 et 2016, la commune de La Chapelle du Lou du Lac présente un indice de jeunesse très nettement supérieur à la moyenne communautaire.

Il y avait 3 fois plus des jeunes de moins de 20 ans que de personnes âgées de plus de 60 ans sur la commune. 70,5% de la population avait moins de 45 ans.

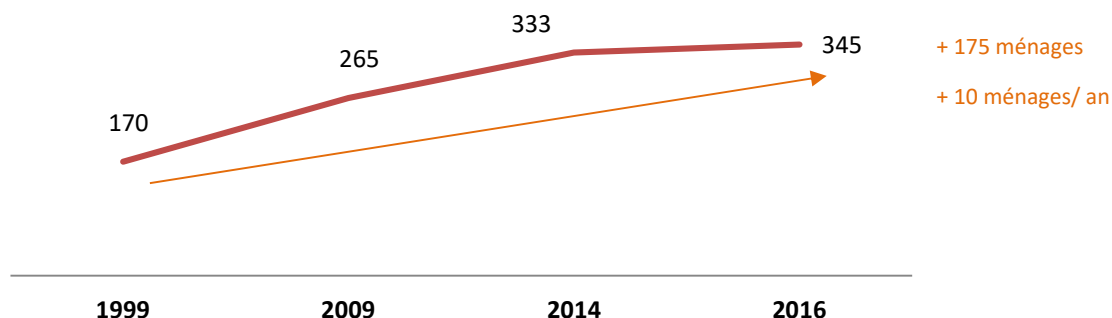
Cette moyenne confirme le fait que la commune ait accueilli de nombreuses jeunes familles depuis le début des années 2000. L'évolution par tranche d'âges fait clairement apparaître un accroissement conséquent des classes regroupant les moins de 14 ans et celle des 30-44 ans.

A l'inverse les plus de 60 ans ne regroupent qu'environ 11% de la population communale.

L'accueil de jeunes familles sur le territoire s'explique par la position géographique favorable de la commune, mais également par un prix du foncier plus raisonnable qu'au niveau de l'agglomération rennaise.

Un nombre croissant de ménages

Evolution du nombre de ménages sur la commune



Evolution de la taille moyenne des ménages

	Taille moyenne des ménages				Nombre moyen de pièces par logement		
	1999	2009	2014	2016	2009	2014	2016
La Chapelle du Lou du Lac	2,8	2,8	2,9	2,9	4,8	5,0	5,0
Communauté de communes de Saint-Méen-Montauban	2,5	2,4	2,4	2,4	-	4,6	4,6

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

La commune de La Chapelle du Lou du Lac a accueilli une moyenne de 10 nouveaux ménages par an sur les 15 dernières années. Leur taille moyenne reste élevée : les ménages regroupaient en moyenne près de 3 personnes.

L'accroissement du nombre de ménages conduit de fait à un besoin de nouveaux logements.

En raison de sa situation géographique plutôt favorable, La Chapelle du Lou du Lac devrait indiscutablement bénéficier d'une poursuite de cette croissance démographique. L'accueil de jeunes familles a néanmoins des impacts sur les besoins en équipements (petite enfance, scolaires, périscolaires ...).

Le rythme de croissance arrêté devra tenir compte des capacités de la commune, du territoire communautaire à répondre aux besoins de ces nouveaux habitants et rester compatible avec les objectifs fixés par le SCOT.

1-3 Le bilan des PLU en vigueur : les objectifs démographiques

Dans le cadre de son PADD, la commune de La Chapelle du Lou avait prévu d'accueillir 250 à 300 logements à l'horizon 15 ans (horizon 2020 environ), et ainsi atteindre une population de l'ordre de 1150 à 1200 habitants.

Dans le cadre de son PADD, la commune du Lou du Lac avait prévu d'accroître sa population de 50 âmes à l'horizon 2020 (+ 50% en 10 ans).

Aujourd'hui la population est proche de 1 000 habitants sur la commune nouvelle.

Même si nous ne sommes pas encore en 2020, la population n'a pas atteint les objectifs fixés dans le cadre des 2 PADD confondus. Néanmoins, la croissance démographique a été soutenue.

1-4 SCOT du Pays de Brocéliande

Ce qu'il faut retenir à l'échelle du Pays ...

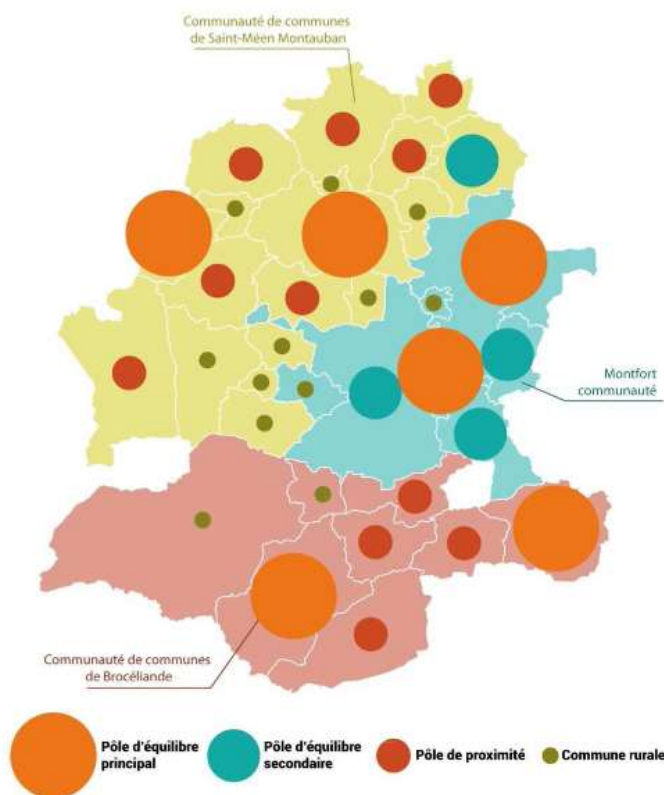
Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire englobé par la dynamique métropolitaine de Rennes • Un accroissement démographique significatif sur l'ensemble du Pays alimenté en grande partie par un solde migratoire positif • Une croissance qui profite à l'ensemble des communes sans qu'aucune d'entre elles ne dépasse le seuil des 10 000 habitants • Des pôles identifiés comme « secondaires » par le SCOT actuel et qui connaissent de fortes progressions démographiques • Une taille des ménages qui demeure élevée • Un vieillissement de la population freiné par l'accueil de jeunes ménages avec ou sans enfants (solde naturel positif) 	<ul style="list-style-type: none"> • Des dynamiques démographiques inégales : une frange Est plus peuplée et plus dynamique que la frange Ouest • Un desserrement accéléré des ménages
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'accueil de populations nouvelles (et variées) • Maintenir un équilibre territorial 	

Source : Rapport de présentation du SCOT.

Au niveau du Document d'Orientation et d'Objectifs ...

Objectif 1 : Affirmer l'organisation multipolaire du territoire

Armature territoriale



Source : carte extraite du DOO du SCOT.

Au sein de l'armature territoriale, la commune de La Chapelle du Lou du Lac est considérée comme une « commune rurale ».

Rappel : Les communes rurales doivent se développer de façon harmonieuse en cohérence et en adéquation avec leur population actuelle et à venir et leur niveau d'équipements et de services.

Objectif 2 : Continuer à accueillir de nouvelles populations

Les collectivités doivent s'inscrire dans un accroissement de l'offre de logements pour permettre l'accueil de **13 000 habitants supplémentaires d'ici 2030** (*soit environ 1 100 habitants complémentaires en moyenne par an – période 2018/2030*).

La Chapelle du Lou du Lac regroupait 1,4 % de la population du Pays en 2014.

Si on se réfère à son simple poids démographique (*sans tenir compte de l'armature territoriale et de son organisation*), la commune pourrait prétendre à un accueil d'environ 15 habitants complémentaires en moyenne par an (*elle a accueilli environ 524 habitants entre 1999 et 2016, soit environ 31/an*).

2 - Le parc de logements et le développement urbain

2-1 Les évolutions récentes du parc de logements

Comparaison avec les évolutions du nombre de logements sur le territoire communautaire

	1999	2009	Période 1999 / 2009	2016	Période 2009 / 2016
La Chapelle du Lou du Lac	184	236	+52 logts. +5 logts/an + 5,3 % /an	372	+136 logts. +19 logts/an + 8,2 %/an
Communauté de communes de Saint-Méen-Montauban	-	-	+ 2,7 %/an	11 924	+ 1,5 %/an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Parallèlement à sa croissance démographique, la commune de La Chapelle du Lou du Lac a enregistré une croissance soutenue de son parc de logements. La commune a accueilli 188 nouveaux logements entre 1999 et 2016, doublant ainsi le nombre total des logements sur les 17 dernières années.

Cette dynamique résidentielle était très nettement supérieure à celle enregistrée sur l'ensemble du territoire communautaire.

Alors que depuis 2009, le territoire communautaire a enregistré un recul du rythme de création de logements, la commune de La Chapelle du Lou du Lac a, pour sa part, accru le sien.

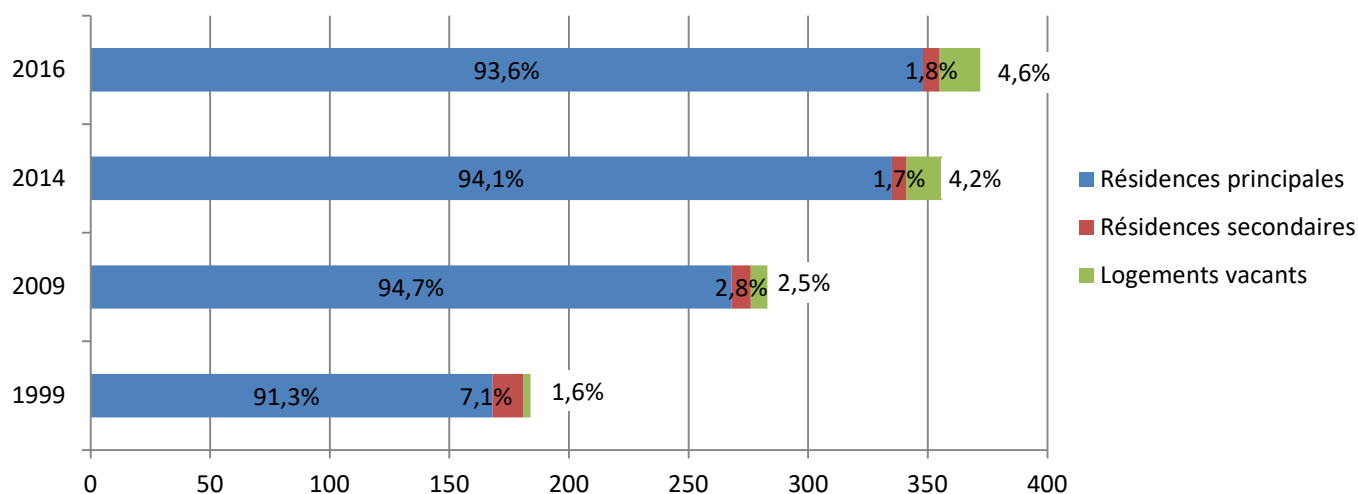
La croissance résidentielle communale est soutenue depuis le début des années 2000. Le parc de logements a doublé en moins de 20 ans. Contrairement au territoire communautaire, le rythme de création de logements est resté s'est accéléré après 2009.

Le projet de PLU devra définir l'accueil de logements souhaités pour les 10 prochaines années. Ce rythme d'accueil pourra s'inspirer du rythme de développement résidentiel enregistré sur les dernières années, mais ce dernier devra également prendre en compte les capacités d'accueil des différents équipements existants ou projetés, et enfin se conformer aux objectifs fixés dans le cadre du SCOT et le PLH.

Les évolutions récentes de la composition du parc de logements ...

Un parc de logements composé d'une très grande majorité de résidences principales

Evolution de la répartition des logements selon leur type depuis la fin des années 90



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Le parc de logements communal reste majoritairement composé de *résidences principales (93,6%)*. A titre de comparaison, les résidences principales regroupaient 88% du parc de logements sur l'ensemble du territoire communautaire.

On recensait en 2016, 348 résidences principales à La Chapelle du Lou du Lac. Depuis 1999, 188 résidences principales complémentaires ont été créées.

Les *résidences secondaires*, peu nombreuses sont de plus en régression depuis 1999. Il ne restait plus que 7 résidences secondaires à La Chapelle du Lou du Lac en 2016 représentant moins de 2% du parc de logements (3,4% du parc de logements communautaire).

Les *logements vacants*, peu nombreux, sont néanmoins pour leur part, plutôt en progression. On recensait 17 logements de ce type en 2016, soit un peu plus de 4,5% du parc de logements.

Même s'il faut rester prudent avec les chiffres de la vacance proposés par l'Insee car ces derniers comptabilisent les logements réellement vacants, mais également les logements quasiment achevés encore non habités, ... la part des logements vacants était très nettement inférieure à celle enregistrée à l'échelle du territoire communautaire (8,5% en 2016).

Cette tendance se confirme sur le terrain. En effet, lors de nos investigations, nous n'avons recensé que 4 logements visiblement vacants (05/2018).

Les logements vacants représentent un potentiel de logements qu'il est important de valoriser avant d'envisager la création de nouveaux logements. Sur la Chapelle du Lou du Lac, ce potentiel est négligeable.

Le volume de logements vacants correspond d'avantage aux mouvements de cession en cours qui sont inévitables sur un territoire que véritablement à un potentiel des logements qui pourraient être réinvestis.

Un parc de logements qui tend à se diversifier ...

Répartition maisons / appartements

	1999		2009		2014	
Maisons	133	96,4%	215	90,9%	358	96%
Appartements	4	2,9%	20	8,6%	15	4%

Source : URBA Ouest
Conseil d'après données
INSEE.

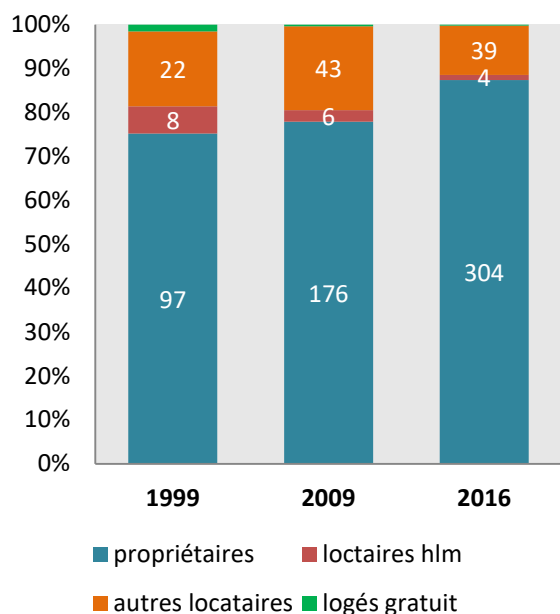
Le parc de logements, même s'il regroupe un nombre croissant de logements de type « appartement », reste très majoritairement composé de maisons individuelles (*près de 96% en 2016*). Alors que le parc de logements comptait 225 maisons individuelles complémentaires entre 1999 et 2016, seuls 11 appartements ont été créés sur la période analysée.

Il est difficile d'imposer la création de logements collectifs sur les territoires ruraux comme ceux de La Chapelle du Lou du Lac. Néanmoins, il existe des formes urbaines qui permettent de réduire la consommation d'espace : les logements intermédiaires, les logements individuels groupés ...

En tout état de cause, la commune sera invitée à construire en respectant à minima une densité moyenne fixée dans le cadre du SCOT suivant le statut de la commune.

Une offre locative qui tend à s'amenuiser ...

Répartition du parc de logements suivant le statut des occupants



	1999	2009	2016
Propriétaires	75,2%	77,8%	87,4%
Ensemble des locataires	23,2%	21,7%	12,3%
Locataires HLM	6,2%	2,8%	1,1%
Autres locataires	17%	18,9%	11,2%
Logés gratuits	1,6%	0,5%	0,3%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

L'essentiel des logements de la commune de La Chapelle du Lou du Lac (87 % en 2016) sont occupés par leurs propriétaires.

L'offre locative, même si elle progresse en nombre de logements, elle ne cesse de réduire proportionnellement au sein du parc de logements communal depuis 1999.

Depuis 1999, l'offre résidentielle qui s'est développée sur la commune correspond essentiellement à des logements en accession. En effet, alors qu'on dénombrait 207 logements en accession complémentaires, seuls 13 logements locatifs ont été créés. Le nombre des logements locatifs sociaux pour sa part est en constante régression.

L'offre locative qui ne regroupe plus que 12% du parc communal est surtout composée d'une offre privée (*environ 91 % du parc locatif*). Le parc locatif social regroupant 4 logements en 2016, et représentait environ 1% du parc total de logements de la commune. En 2018, cette offre ne comptait plus que 5 logements (*maisons T3/T4*).

D'après les services communaux, le parc de logements locatifs se limiterait aujourd'hui à 11 logements communaux dont 5 conventionnés, et 10 logements privés (*4 appartements et 6 maisons*). Toujours selon eux, les pétitionnaire recherche essentiellement des T3 et plutôt des maisons.

Des logements de grande taille qui s'imposent dans le parc communal

Evolution du nombre moyen de pièces par logement sur la commune

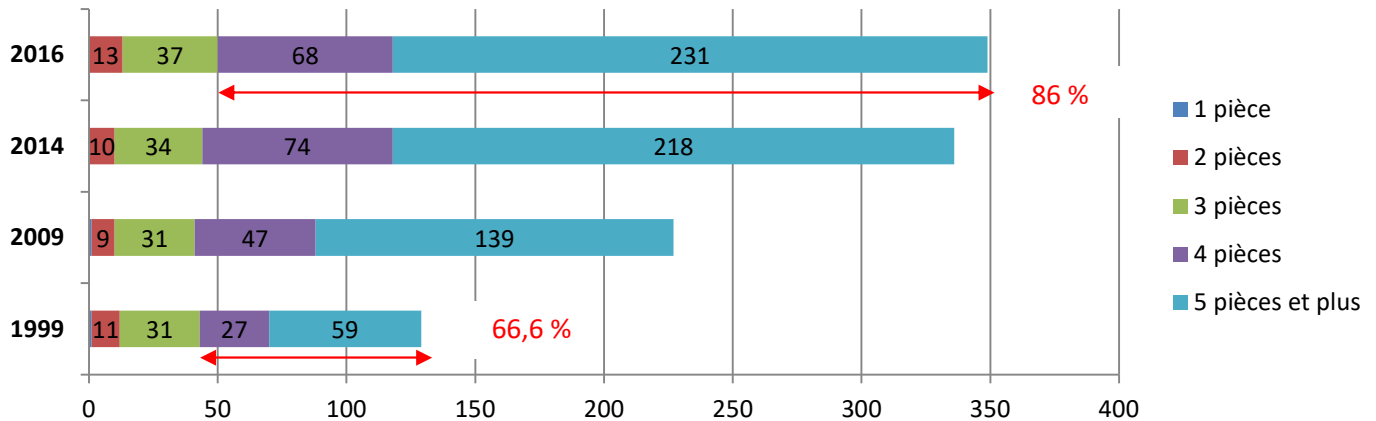
	1999	2009	2016	Nombre de pièces par personne (2009)	Nombre de pièces par personne (2016)
Maisons	4,4	4,9	5,1	-	-
Appartements	2,5	2,8	2,5	-	-
Ensemble des résidences principales	4,4	4,8	5	1,7	1,7

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

La taille moyenne des logements implantés sur le territoire communal tend à s'accroître depuis la fin des années 90. En 2016, les logements communaux regroupaient une moyenne de 5 pièces (*4,6 à l'échelle communautaire en 2016*), soit 0,6 pièce de plus qu'en 1999.

Un parc où la part des logements de 4 pièces et plus tend à s'accroître

Répartition du parc de logements suivant leur taille



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2014.

De manière générale, on peut noter que les grands logements (*4 pièces et plus*) regroupent une part de plus en plus conséquente au sein du parc communal.

86% des logements communaux regroupaient 4 pièces et plus en 2016, soit près de 20 points de plus qu'en 1999. La moyenne communautaire était beaucoup plus faible : seuls 74,6% du parc de logements communautaire en 2016 étaient composés de logements de 4 pièces et plus.

Entre 1999 et 2016, on recensait 172 logements complémentaires de type 5, et 41 logements de type 4. A l'inverse, l'offre des logements de type 1 et 2 restait stable mais faible (une dizaine de logements seulement).

Une offre d'habitat spécifique absente de La Chapelle du Lou du Lac mais présente sur Montauban-de-Bretagne

Sur le territoire, on ne recense aucun logement adapté aux seniors, ni aux jeunes actifs, ni aux gens du voyage. Cette offre est néanmoins présente sur Montauban-de-Bretagne.

La commune de Montauban-de-Bretagne accueille un EHPAD de 140 places et une résidence regroupant 24 appartements à destination d'une population seniors (*résidence « Hélène »*).

Elle accueille également une résidence pour les jeunes (*résidence « Fédial »*).

La communauté de communes a réalisé en 2010 une aire d'accueil de 16 places regroupées en 8 emplacements délimités. Celle-ci se situe au Lieu-dit « Costard » sur la RD 28 en direction de Romillé.

La diversité de l'offre résidentielle tend à s'amenuiser. Le parc de logements est essentiellement composé de logements en accession, et cette part ne cesse de croître. L'offre locative est très modérée, et est essentiellement composée d'un parc privé. Aujourd'hui, la commune ne regroupe plus que 5 logements locatifs sociaux.

Le parc tend également à accueillir une part de plus en plus prépondérante de logements de grande taille : 66 % des logements regroupent de 5 pièces et plus en 2016.

Diversifier l'offre de petits logements (type 3 et moins) serait un atout complémentaire pour le territoire, d'autant que la demande pour ce type de logements ne semble pas être pleinement satisfaite.

L'offre assez monospécifique que propose le territoire ne favorise pas un accueil diversifié de population. Elle ne permet pas forcément de répondre aux besoins du plus grand nombre, et ce tout au long de son parcours résidentiel.

Estimation de la pression foncière communale

Nombre de nouveaux logements autorisés depuis les 12 dernières années

	Habitations	
	Nouveaux logements créés suite à une réhabilitation ou un changement de destination	Logements neufs
2008	1	35
2009	4	20
2010	2	11
2011	3	6
2012	1	3
2013	9	6
2014	4	4
2015	8	3
2016	6	1
2017	4	3
2018	1	0
2019	3	9
Total 2008 – 2019	46 soit 3,8 en moyenne /an	101 soit près de 8,4 en moyenne /an

Source : Données fournies par les services communaux / Permis autorisés pour la construction de logement – mai 2018 mis à jour en mars 2020.

L'analyse des autorisations d'urbanisme accordées pour la création de logements neufs entre 2008 et 2019 nous a permis d'estimer la « pression foncière » qui s'est exercée sur la commune durant cette période. Depuis les 12 dernières années, il a été autorisé la création de **147 nouveaux logements** sur le territoire communal, soit une moyenne de **12 logements par an**.

La commune a enregistré la création d'une moyenne de 12 nouveaux logements entre 2008 et 2019. Il s'agit essentiellement de logements neufs (101/147 - environ 68 %).

Par rapport aux objectifs fixés dans le cadre du PADD

Dans le cadre de son PADD, la commune de La Chapelle du Lou avait prévu d'accueillir 250 à 300 logements à l'horizon 15 ans (horizon 2020 environ), soit un accueil de 16 à 20 logements en moyenne par an. Pour cela, 18 hectares avaient été identifiés dans le cadre du projet de PLU.

Dans le cadre de son PADD, la commune du Lou du Lac avait prévu d'accroître sa population de 50 âmes à l'horizon 2020 (+ 50% en 10 ans).

Le bilan réalisé sur les autorisations d'urbanisme ayant été accordées entre 2008 et 2017, montre que cet objectif n'a pas été totalement atteint. En effet, seuls 13 logements complémentaires ont été accueillis en moyenne par an (9 logements neufs + 4 réhabilitations/changements de destination).

Le projet de PLU va devoir fixer un objectif d'accueil de nouveaux logements pour les 10 prochaines années : ce chiffre devra tenir compte ...

... du rythme enregistré ces dernières années,

... des objectifs fixés dans le cadre du futur SCOT du Pays de Brocéliande et du PLH établi à l'échelle de la communauté de communes,

... mais également des capacités d'accueil de la commune tant du point de vue de ses équipements (système de traitement des eaux usées, écoles, ...) que de son environnement.

2-2 SCOT du Pays de Brocéliande / le PLH 2017/2022 : 2 documents qui fixent des objectifs en matière d'habitat

Ce qu'il faut retenir à l'échelle du Pays

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Une attractivité résidentielle avérée à l'image du rythme de constructions neuves • Un rythme de construction très dynamique alimenté par une migration résidentielle de jeunes ménages venant notamment du Pays de Rennes • Entre 2007 et 2012, 10 % des logements construits ont servi à compenser le desserrement de la taille des ménages, 8 % sont issus du renouvellement urbain, 17 % de logements principalement vacants s'ajoutent au parc sous occupé (résidences secondaires et logements vacants). De manière générale, près de 20 % des logements ont permis de maintenir la population en place. • Un positionnement privilégié en termes de prix du foncier (à l'échelle départementale) 	<ul style="list-style-type: none"> • Une typologie de logements neufs peu diversifiée (l'individuel demeure la forme bâtie la plus plébiscitée) • Une densité bâtie et de manière générale une qualité urbaine et architecturale à améliorer • Une vacance significative en particulier pour certaines communes situées sur la frange Ouest • Une augmentation conséquente du prix du foncier et de l'immobilier avec un marché qui s'est profondément restructuré. • De manière générale des marchés immobiliers et fonciers très différents sur le territoire (tendus à l'Est et moins tendus à l'Ouest et au cœur du Pays)
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier le parc de logements neufs en augmentant notamment la part des logements individuels groupés et collectifs • Garantir l'attractivité du parc ancien et privilégier la remise sur le marché de logements vacants • Optimiser et maîtriser le coût et la gestion du foncier en particulier au sein des enveloppes urbaines • S'appuyer sur les PLH pour adapter le parc de logements aux besoins de la population actuelle et à venir • Accentuer l'offre de logements abordables • Veiller à adapter l'offre de logements aux parcours de vie et aux besoins de publics spécifiques 	

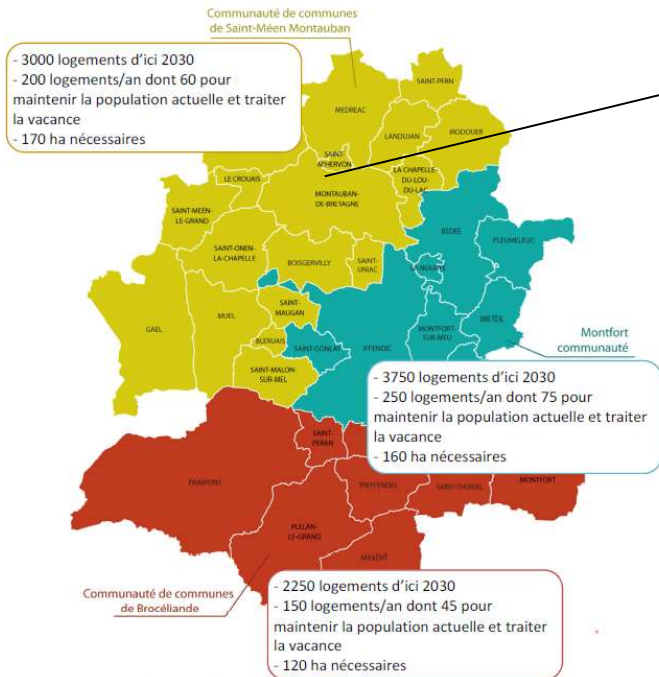
Les objectifs retenus au niveau du SCOT et déclinés au niveau du PLH établi à l'échelle de la communauté de communes Saint-Méen / Montauban

Le rythme de production de logements (*construction de nouveaux logements et remise sur le marché de logements vacants*) doit être augmenté progressivement et doit être pris en compte et décliné dans les programmes locaux de l'habitat et les documents d'urbanisme, dans le respect de l'armature territoriale, et à travers les objectifs suivants :

	Objectifs de production de logements par an
Communauté de communes de Brocéliande	150
Montfort Communauté	250
Communauté de communes Saint-Méen Montauban	200
TOTAL Pays de Brocéliande	600

Source : DOO du SCOT.

Objectif 1 : Equilibrer l'offre en logements sur le territoire



Le SCOT a fixé un objectif d'accueil de **3000 logements** sur le territoire de la communauté de communes de Saint-Méen Montauban d'ici 2030, soit **200 logements par an** dont 60 pour maintenir la population actuelle et traiter la vacance / **170 hectares nécessaires**.

Le PLH établi à l'échelle de la communauté de communes Saint-Méen - Montauban a fixé des objectifs d'accueil pour chaque commune.

La commune de La Chapelle du Lou du Lac peut accueillir **6 logements par an** (38 logements pendant les 6 années du PLH).

Ces objectifs de production prendront en compte l'offre actuellement disponible (opérations en cours de commercialisation et projets).

Hiérarchiser et encadrer les projets d'urbanisation : Le développement d'une offre de 600 logements par an sur le Pays doit se faire tout en maîtrisant le développement urbain et en réduisant la consommation d'espace.

Assurer une politique foncière : Les potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine (*friches, dents creuses...*) devront être identifiés, pris en compte dans les documents d'urbanisme et privilégiés à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones en extension.

Les documents d'urbanisme devront s'attacher à adapter la superficie des zones à urbaniser en extension en fonction des stocks fonciers repérés au sein de l'enveloppe urbaine et des besoins en développement de la collectivité.

Objectif 2 : Diversifier le parc de logements neufs / Diversifier le parc de logements neufs en augmentant la part des logements individuels groupés et collectifs

Les collectivités doivent rechercher à diversifier les tailles et les typologies de logements afin d'assurer l'accueil de populations, de répondre à ses besoins et de permettre la réalisation des parcours résidentiels.

Sur l'ensemble des logements neufs à construire et sur les logements réintroduits dans le parc, le SCoT retient la répartition de logements abordables suivante :

Pôle d'équilibre principal	20 % et plus*
Pôle d'équilibre secondaire	15 % et plus*
Autres communes	La mixité sociale doit être recherchée.

* notamment pour les projets menés en cœur de bourg ou de ville avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne

Les objectifs de production de logements abordables seront traduits et déclinés à l'échelle intercommunale dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Dans son programme d'actions, le PLH établi à l'échelle de la communauté de communes de Saint-Méen Montauban a défini 4 actions visant à diversifier l'offre :

1. Inciter à la réalisation de diagnostics techniques d'évaluation du bien et de ses potentiels lors d'achats/ventes de biens anciens,
2. Poursuivre l'aide aux accédants en différenciant l'acquisition dans le neuf et l'ancien hors centre-bourg de la reprise du parc existant des centres bourgs,

3. Développer l'offre locative à loyers modérés (privé, public – communal et HLM) en visant un objectif de production de 151 logements sur 6 ans. Des objectifs chiffrés ont été fixés pour les communes de Montauban de Bretagne, Saint-Méen le Grand et d'Irodouër.

4. Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

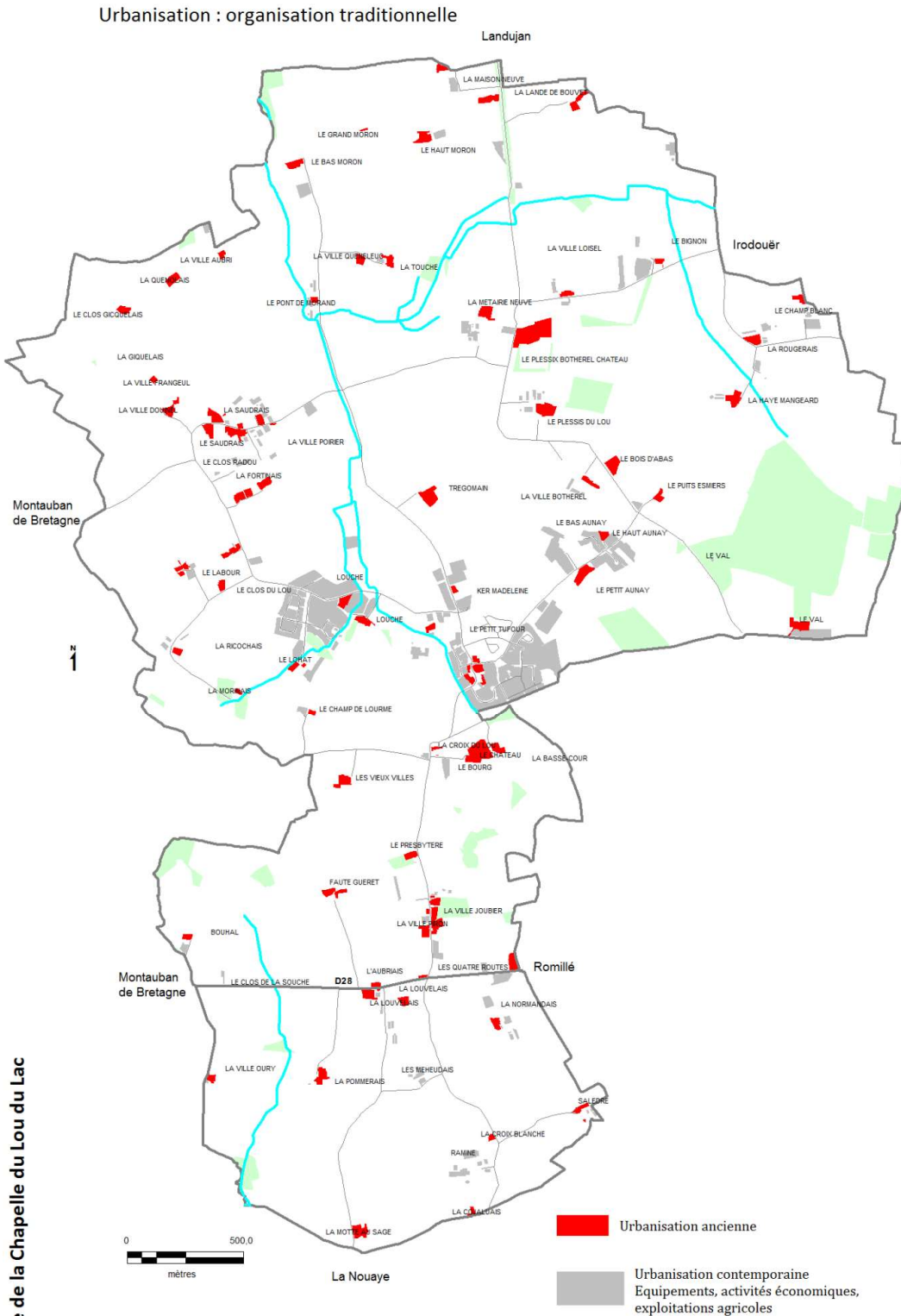
Développer une offre alternative de logements adaptés dans les bourgs, à proximité des commerces et services de proximité : Les collectivités développeront une offre de logements adaptés notamment au phénomène de vieillissement de la population en privilégiant leur localisation à proximité des services et équipements de proximité ainsi que, lorsqu'ils existent, des transports collectifs.

Répondre aux besoins de publics spécifiques : Les collectivités respecteront leurs obligations en matière d'accueil des gens du voyage en intégrant dans les documents d'urbanisme les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

3 – Organisation urbaine

3-1 Organisation urbaine traditionnelle

Une urbanisation traditionnellement diffuse



Commune de la Chapelle du Lou du Lac

Source : URBA Ouest Conseil - 06/18

Historiquement les communes de La Chapelle du Lou et du Lou du Lac présentaient une urbanisation diffuse constituée de nombreux hameaux et écarts isolés.

Les bourgs étaient peu importants : seule la présence de l'église et de la mairie témoignait de l'existence du centre-bourg, notamment sur la commune du Lou du Lac.



Quelques clichés du bourg de La Chapelle du Lou



Quelques clichés du « bourg » du Lou du Lac

Aujourd'hui, le centre-bourg de La Chapelle du Lou du Lac constitue la centralité principale de la commune nouvelle.

Les constructions anciennes implantées sur les 2 bourgs présentent des caractéristiques plutôt « rurales ». Elles sont constituées de constructions de type « longères ». Elles regroupent le plus souvent 2 niveaux (un rez-de-chaussée + combles). Les murs allient la pierre la terre et la pierre, les toitures sont en ardoises et généralement à 2 pans.

De nombreux hameaux

Traditionnellement, l'espace rural est ponctué, comme la plupart des communes bretonnes, de nombreux espaces urbanisés. Ces ensembles correspondent soit à des écarts isolés (*corps de ferme, châteaux*), soit à des hameaux regroupant plusieurs logements. Certains de ces hameaux regroupaient historiquement plus de logements que les centres-bourgs (*La Saudrais, La Ville Joubert – La Ville Piron*).

Caractéristiques architecturales du bâti traditionnel au sein de l'espace rural :



Le Clos du Lou



La Ricochais



Le Labour



La Fortinai



La Saudrais



Salède



La Ville Joubier / La Ville Piron



La Ville Loisel

Il faut distinguer les constructions traditionnelles à vocation de logements, de celles qui avaient une vocation agricole ou d'annexes.

Les constructions à usage d'habitation sont le plus souvent établies en pierre et terre. Tout comme en centre-bourg, les logements présentent le plus souvent 2 niveaux. Elles sont couvertes en ardoise, et présentent le plus souvent deux pans.

Les bâtiments annexes ou anciens bâtiments à vocation agricole sont généralement moins hauts. Leurs ouvertures ne sont plus systématiquement marquées par des blocs de granit mais parfois simplement soulignés par des linteaux en bois.

3-2 Des développements contemporains importants

Des développements urbains récents importants

La commune de La Chapelle du Lou du Lac a enregistré un développement urbain contemporain très important. Le nombre de logements a été multiplié par 2,8 depuis la fin des années 60.

230 logements complémentaires ont ainsi été établis depuis 1968 (*127 logements en 1968 contre 357 en 2014 – voir évolution de la tâche urbaine sur la carte ci-après : les espaces soulignés en orange et jaunes correspondent aux développements contemporains*).

Le développement résidentiel contemporain s'est fait non seulement au sein et aux abords du centre-bourg, mais il n'a pas non plus épargné l'espace rural, venant ainsi renforcer l'urbanisation diffuse déjà présente.

Au niveau du centre-bourg, le développement résidentiel contemporain a conduit à un étirement Nord-Sud de l'espace urbanisé. Il s'est essentiellement opéré sous forme d'opérations d'ensemble et de manière plus isolée, au gré des opportunités foncières. Le projet de développement du lotissement du Courtil des Peintres devrait participer à un certain rééquilibrage de l'espace aggloméré.

Non seulement le développement résidentiel contemporain a conduit à un étoffement du centre-bourg mais a également conduit au développement de deux entités urbaines proches du bourg : L'Ouche et Le Petit Aunay. Sur ces 2 anciens écarts sont venus se greffer de l'habitat qui s'est implanté tout d'abord au gré des opportunités foncières et qui a été complété plus récemment par des opérations d'ensemble plus ou moins importantes.

Aujourd'hui, nous avons un centre-bourg constitué qui est complété par 2 satellites.

L'éloignement des constructions implantées notamment sur L'Ouche et Le Petit Aunay par rapport à la centralité et à ses différents équipements posent de réels problèmes : dilution de l'espace urbain, perte de lisibilité des limites du centre-bourg / perte d'identité, allongement des distances favorisant l'utilisation de la voiture (*générant des problématiques de pollution, de sécurité ...*), augmentation des coûts pour la collectivité (*extensions des réseaux, entretien de la voirie, ...*), ... etc.

En centre-bourg :

un habitat pavillonnaire en totale disconnexion avec le bâti traditionnel (implantation/ forme)



Rue Ker Madeleine au Nord du Bourg / face au cimetière



Rue du Moulin

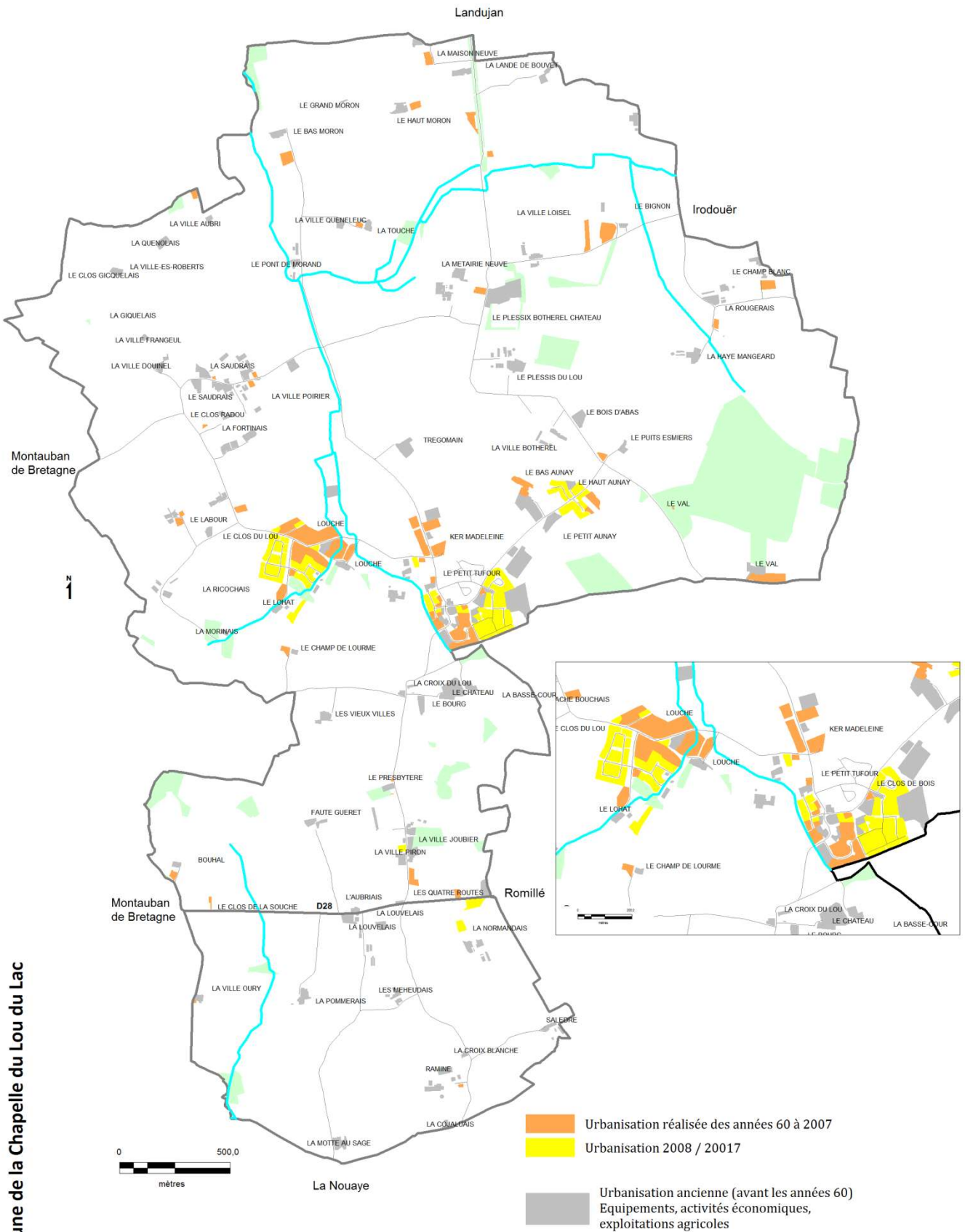


Rue du Moulin



Rue des Aunays

Urbanisation : Développements contemporains



Commune de la Chapelle du Lou du Lac



Rue des acacias



Logement locatifs / collectifs / Rue de Botherel

L'Ouche



Résidence du Lohat



Les jardins de la Butte



L'Ouche / un habitat individuel implanté le long de la Route de L'Ouche

Le Petit Aunay



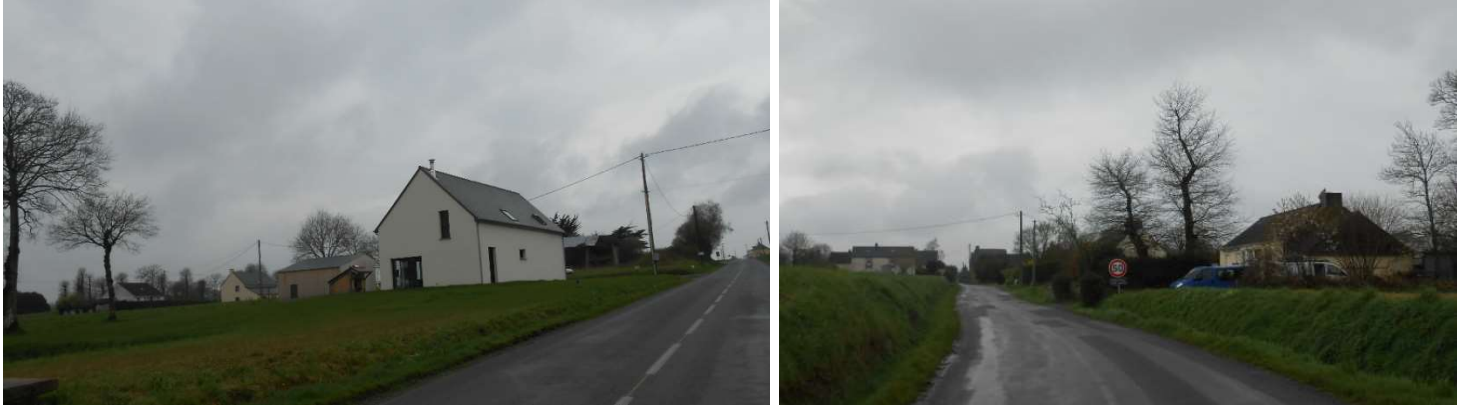
Maisons implantées le long de la route des Aunays



Lotissement – allée du Petit Aunay

Alors que *l'espace rural a connu* un développement résidentiel assez important entre les années 60 à 90, durant la dernière décennie ce dernier a été plus modeste.

Il a essentiellement touché la commune du Lou du Lac qui avait imaginé en plus d'un quartier à développer en partie Nord de sa mairie, un développement possible de certains de ces principaux hameaux lors de l'élaboration de son PLU (*La Ville Piron et La Normandais*). Contrairement à ce que l'on a pu observer sur les centre-bourg et ses 2 satellites, il ne s'agit que d'une urbanisation ponctuelle qui s'est développée au gré des opportunités foncières.



La Normandais – le long de la RD 28

La Ville Piron – 2 pavillons plus anciens en entrée de hameau – le long de la RD 62

Comme au niveau du centre bourg, l'urbanisation qui s'y est développée est souvent en totale déconnexion avec l'organisation traditionnelle des entités sur lesquelles elle s'est greffée. L'urbanisation dense, et la mitoyenneté laissent place à un urbanisme lâche composé d'un bâti implanté le plus souvent au centre d'un parcellaire souvent de grande taille.

Ce développement contemporain assez « diffus » n'est pas sans impacts sur le fonctionnement et l'identité du territoire. Ce développement favorise l'usage systématique de la voiture, l'obligation d'organiser des ramassages scolaires, génère parfois des problèmes de sécurité routière liée à la multiplication des sorties sur les routes et notamment sur les RD, ...etc.

Ce phénomène devrait se tarir, car les possibilités ouvertes dans le cadre du PLU du Lou du Lac s'amenuisent.

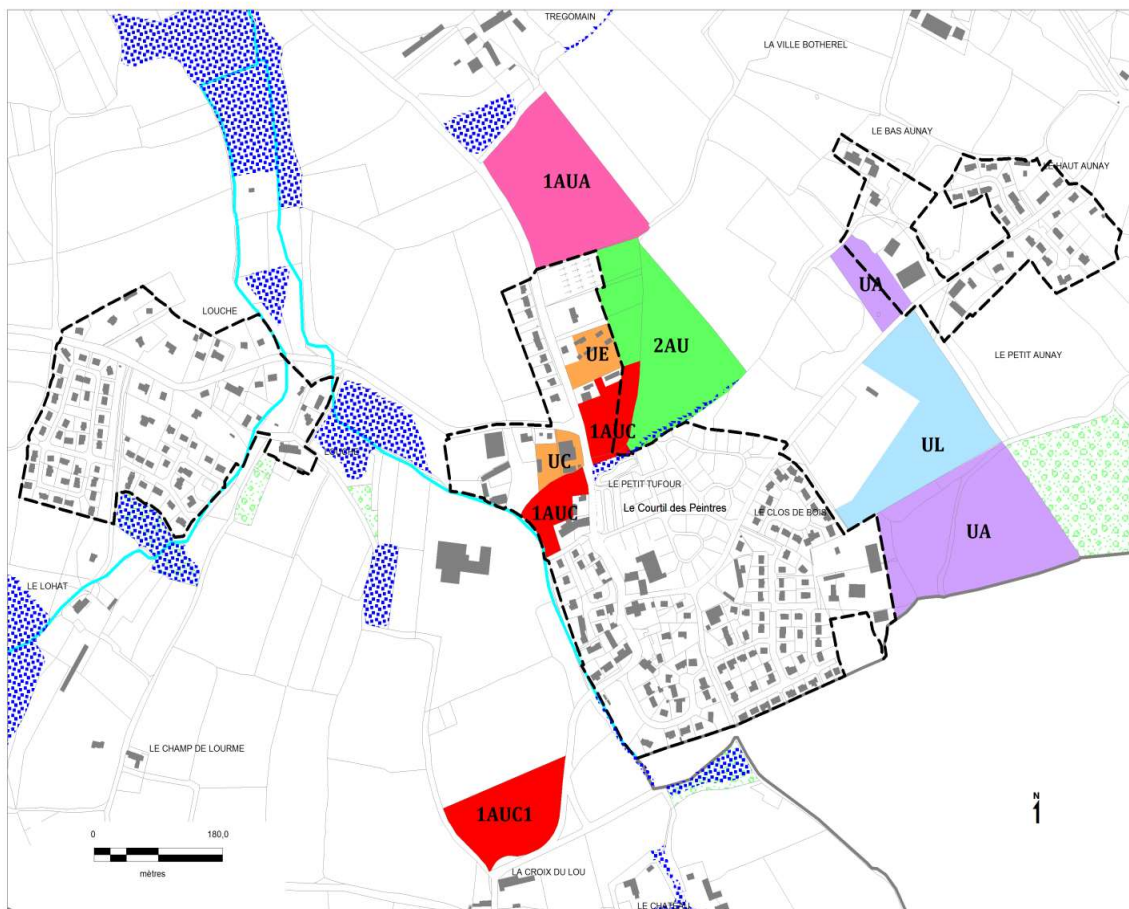
La loi ALUR est revenue sur les possibilités de développement au sein de l'espace rural. Elle rend « **exceptionnelle** » l'utilisation du pastillage permettant de délimiter en zones agricoles ou naturelles des **secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL)** où les constructions neuves sont possibles.

Non seulement la délimitation des STECAL doit revêtir un caractère exceptionnel (proche de 0), mais **ce choix doit ensuite être validé par la CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

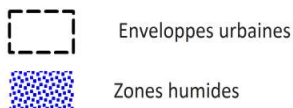
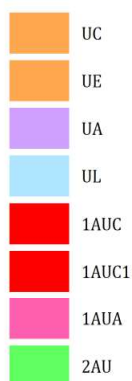
La constructibilité au sein de l'espace rural doit plutôt être réservée aux entités les plus importantes : les villages. Or sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac, il n'existe pas véritablement de village, il s'agit plus de hameaux qu'il n'est pas forcément judicieux d'étoffer.

3-3 Bilan des PLU actuellement en vigueur

Bilan des PLU



Différentes zones



Disponibilités dans les zones mixtes (habitat/activités/équipements compatibles) existantes et en devenir :

UC- UE : 0,73 ha
1 AUC/1AUC1 : 2,54 ha 2AU : 2,89 ha

Au total 6,16 ha dédiés au développement urbain à dominante d'habitat
Rappel : 12 années de réserves foncières : 74 logements au regard du PLH et du Scot (6 logts par an/densité 12 logts/ha)

Disponibilités dans les zones économiques existantes et en devenir :

UA : 4,23 ha (le Petit Aunay/le bourg)
1AUA : 2,73 ha (le bourg)

Au total 6,96 ha dédiés au développement artisanal/petites industries

Disponibilités pour les équipements d'intérêt collectif et public

UL : 2,5 ha

Nouveau quartier du Courtil des Peintres, en cours :

1 AUC : 3,38 ha (45 lots)

Commune de la Chapelle du Lou du Lac

Source : URBA Ouest Conseil 06/18

Disponibilités à vocation résidentielle

Dans le cadre des zonages de PLU, il reste **6,16 hectares** (zones UC, UE, 1AUc, 1AUc1, 2AU), en plus du lotissement du « Courtil des peintres » dont l'aménagement devrait être lancé prochainement, qui regroupe un peu plus de 3 hectares et doit permettre l'accueil de 45 logements.

Ces 6 hectares représentent un potentiel de 12 années de réserves foncières si on considère que la commune doit accueillir une moyenne de 6 logements par an (PLH), et de 74 logements si on considère que le SCOT impose une densité moyenne de 12 logements par hectare.

Dans le cadre du zonage de PLU, il reste d'importantes possibilités de développement urbain.

Dans le cadre du zonage de PLU actuellement en vigueur, le potentiel de zones urbanisables est d'un peu plus de **6 hectares** soit un potentiel d'accueil estimé à **74 logements** (12 logements par hectare) ou à **12 années de réserves foncières** à raison d'un accueil moyen de 6 logements par an comme le prévoit le PLH pour La Chapelle du Lou du Lac. Si la commune se fixe un accueil de logements de l'ordre de 60 logements par an sur les 10 prochaines années (rythme moyen annuel retenu dans le cadre du PLH pour la commune), le potentiel foncier existant dans le cadre du PLU en vigueur est très nettement supérieur aux besoins.

5 hectares de réserves foncières pourraient permettre cet accueil, si on respecte une densité de 12 logements hectare sur les différentes opérations projetées.

Disponibilités pour l'accueil de nouveaux équipements

Une zone UL regroupant 2,5 hectares avait été identifiée aux abords des terrains de sports de manière à permettre l'implantation de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Dans le cadre du futur projet de PLU, il sera important d'estimer les besoins en équipements pour les 10 prochaines années de manière à mettre en corrélations les équipements projetés, et les surfaces dévolues à cet accueil.

Disponibilités pour l'accueil de nouvelles activités

Près de **7 hectares** sont classés en zones destinées à permettre le **développement d'activités économiques (UA ou 1AUa)**.

Les zones UA correspondent à des ensembles compris dans le prolongement de 2 activités existantes (*entreprises de travaux agricoles*). Ces 2 emprises regroupent un peu plus de 4 hectares au total.

Une zone 1AUa regroupant un peu moins de 3 hectares avait été classée dans le prolongement Nord du Bourg, à la suite du cimetière.

Dans le cadre du futur projet de PLU, il sera important d'estimer les besoins d'évolution des activités existantes (*entreprises de travaux agricoles implantés à l'Ouche et en centre-bourg*) mais également de s'interroger sur l'intérêt du maintien ou non d'une zone d'activités à développer en partie Nord du bourg.

4 – Limiter la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain

4-1 Estimation de la consommation d'espace depuis 2008

Pour l'accueil de logements

Entre 2008 et 2017, 96 logements ont été autorisés. La création de ces logements a généré une consommation d'espace d'environ **4,7 hectares** (*cette surface ne prend en compte que les surfaces des parcelles urbanisées, elle ne prend pas en compte la surface des espaces publics dans les opérations d'ensemble type voiries, espaces verts, bassin de gestion des eaux pluviales*), soit une **densité bâtie moyenne nette de l'ordre de 20 logements par hectare**.

Parmi les 96 logements autorisés, 95 ont été autorisés au sein de l'enveloppe urbaine multipolaire du centre bourg.

Au sein de l'espace rural, seul 1 logement a été autorisé sur une surface d'environ 1725 m², soit une densité bâtie d'un peu moins de **6 logements en moyenne par hectare**.

Synthèse des éléments concernant la consommation d'espace entre 2008 et 2017

	Nombre de logements accueillis	Surface totale consommée	Surface moyenne par logement	Densité bâtie nette (<i>calculée à partir de la taille des parcelles / les surfaces des espaces publics, des voiries et équipements publics liés aux opérations d'ensemble n'ont pas été intégrées</i>)
Total commune	96	4,71 ha	490 m ² /logement	20,4 logements par hectare
Enveloppes urbaines	95	4,54 ha	478 m ² /logement	20,9 logements par hectare
Au sein de l'espace rural	1	1 725 m ²	1 725 m ² /logement	5,8 logements par hectare

Source : URBA Ouest Conseil –d'après données fournies par les services de la mairie concernant les logements autorisés.

Pour l'accueil des équipements

Entre 2008 et 2017, seul le terrain de bicross a été aménagé à proximité des terrains de sports. L'aménagement de ce terrain a généré une « consommation d'espace » d'environ 1300 m².

Pour l'accueil des activités économiques

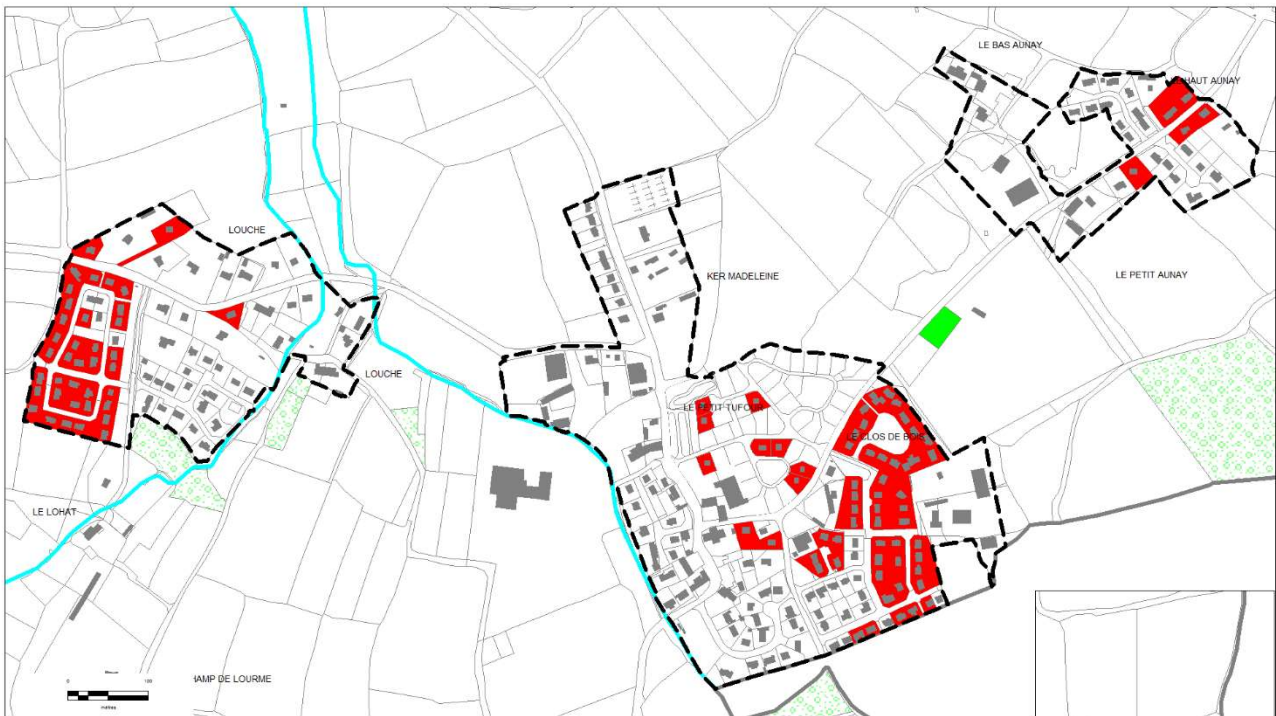
Les équipements autorisés depuis les 10 dernières années

	Constructions ou installations agricoles	Constructions ou installations liées aux autres activités
2008	1	0
2009	0	1
2010	1	1
2011	2	1
2012	3	0
2013	1	3
2014	2	2
2015	2	1
2016	0	0
2017	1	0
2018	0	0
2019	1	0
Total 2008 – 2019	14	9

Source : Données fournies par les services communaux / Permis autorisés pour la construction de logement – mai 2018 mis à jour en mars 2020.

Entre 2008 et 2019, les activités économiques présentes sur le territoire ont développé de nouveaux bâtiments ou installations (23 permis accordés dont 14 agricoles). Au travers de ces créations et évolutions, les activités économiques ont généré une consommation d'espace d'environ 6 hectares. Le développement agricole à lui seul a généré une consommation d'espace aussi importante que celle générée par l'accueil résidentiel sur cette même période (96 logements).

Bilan de la consommation d'espace de 2008 à décembre 2019 - Habitat et Equipements



 Enveloppes urbaines

 Nouveaux logements réalisés entre 2008 et 2019

Au total 101 logements sur 5,09 ha (hors voiries, espaces verts, publics, équipements de régulation des eaux pluviales)

Densité nette atteinte : environ 20 logements par ha

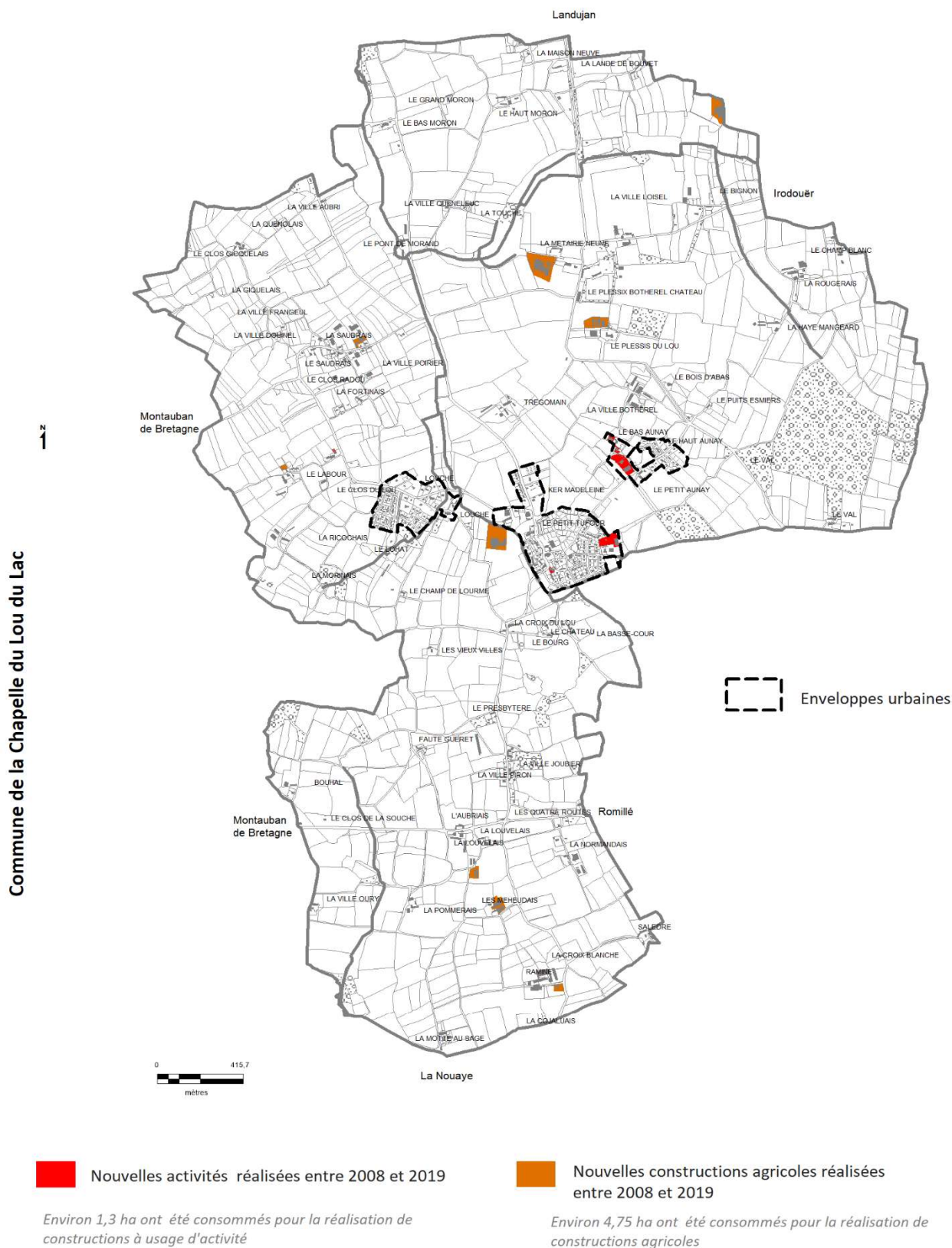
***Densité brut minimale préconisée par le SCOT :
12 logements par hectare***

 Nouveaux équipements réalisés entre 2008 et 2019

*Environ 1300 m² ont été consommés (pour le terrain de bicross) /
Consommation d'espace faible*



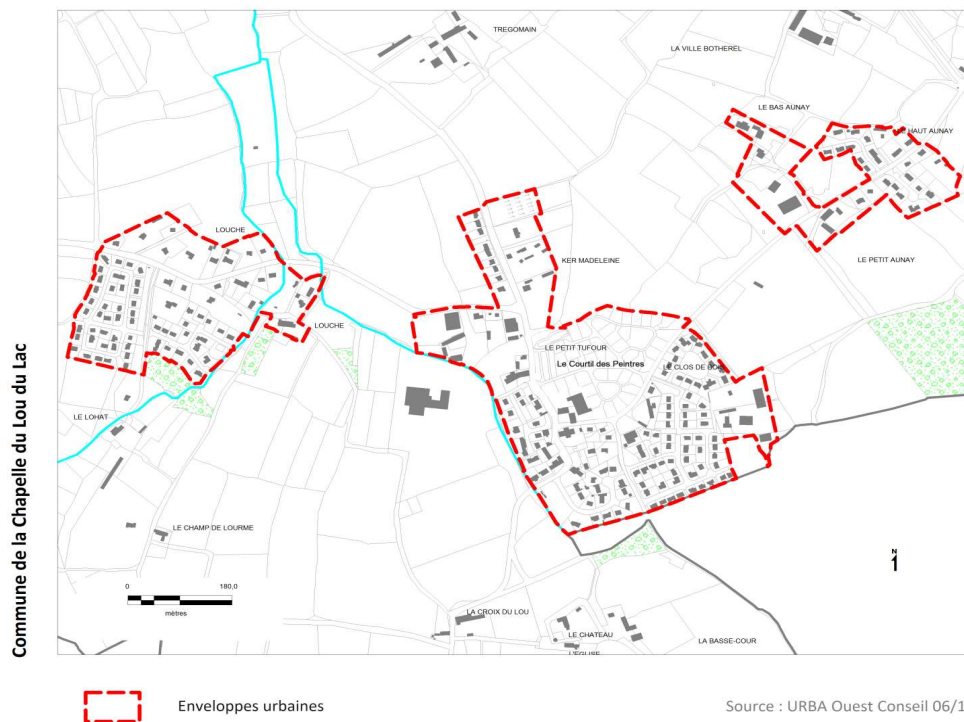
Bilan de la consommation d'espace de 2008 à décembre 2017 - Activités



4-2 La notion d'enveloppe urbaine

« L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire, sans ou avec de faibles ruptures de l'agglomération. C'est à l'intérieur de cette enveloppe que les documents d'urbanisme devront veiller à mettre en œuvre leur politique de renouvellement urbain et de reconquête des espaces vacants, bâtis ou non bâtis ».
Source : DOO du SCOT du Pays de Brocéliande

Enveloppes urbaines



Le développement urbain des dernières décennies a conduit à la création d'un bourg « tripolaire ». L'enveloppe urbaine comprend donc 3 entités distinctes : *le Bourg de La Chapelle du Lou qui est devenu celui de la commune nouvelle, Le Petit Aunay et Louche.*

4-3 Le SCOT du Pays de Brocéliande encadre la consommation d'espace / vise à limiter les phénomènes d'étalement urbain

Ce qu'il faut retenir à l'échelle du Pays

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> Reconquêtes engagées de certains centres bourgs Documents d'urbanisme revus pour maîtriser l'urbanisation et reconquérir les cœurs de bourg 	<ul style="list-style-type: none"> Une consommation foncière importante opérée principalement en extension des centres bourgs et centres-villes Difficultés techniques, financières et juridiques de la mise en œuvre du renouvellement urbain Réserves foncières importantes dans les documents d'urbanisme Formes urbaines banalisées et déconnectées du tissu urbain
Enjeux	
<p>Consommation foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> Reconquérir les espaces urbanisables bâtis ou non bâtis en centre bourg et centre-ville Accentuer l'effort sur le renouvellement urbain <p>Densité</p> <ul style="list-style-type: none"> Continuer les efforts en matière de densité Assurer un aménagement optimisé de l'espace Diversifier l'offre en logements <p>Formes urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> Développer des formes urbaines cohérentes avec l'architecture du Pays de Brocéliande Intégrer l'urbanisation au tissu urbain Traiter les franges urbaines 	

Les objectifs fixés

Objectif 1 : Développer des formes urbaines variées privilégiant une optimisation de l'espace et de la consommation foncière

Les collectivités veilleront à diversifier les fonctions urbaines pour enrayer l'urbanisation monofonctionnelle principalement destinée au seul habitat individuel de type pavillonnaire. Une modulation de la densité est basée sur l'armature territoriale et se décline comme suit.

Pour les secteurs en extension urbaine :

Pôles	Densité brute minimale/opération
Pôle d'équilibre principal	25 logements/ha
Pôle d'équilibre secondaire	20 logements/ha
Pôle de proximité	15 logements/ha
Commune rurale	12 logements/ha

Pour les secteurs en renouvellement urbain ou au sein des espaces vacants de l'enveloppe urbaine : la densité doit correspondre au minimum à la densité avoisinante (ensemble de parcelles ou îlots urbains contigus à l'opération) afin d'inscrire et d'intégrer le projet de développement urbain au sein du tissu urbanisé.

Rappel : La « densité » : La densité brute est calculée en prenant en compte l'ensemble de la zone urbanisable à aménager (surface cessible + espaces publics + équipements collectifs + espaces verts). Une densité minimum est imposée par opération d'ensemble. La densité est calculée pour toutes les zones 1AU des documents d'urbanisme.

Néanmoins, peuvent être exclus de la superficie prise en compte dans le calcul de la densité brute les espaces suivants, dès lors que ces derniers ne trouvent pas de fonction intégrée à l'opération ou qu'ils revêtent un caractère d'intérêt général :

- Les espaces réservés aux équipements et espaces publics à vocation intercommunale ou de rayonnement d'échelle communale, dont les équipements de gestion des eaux pluviales et les parkings.

- Les espaces libres tels que les grands parcs ou les grands espaces sportifs ou de loisirs, les zones humides, les boisements protégés, les zones naturelles, les zones inondables, les marges de recul imposées le long des routes et voies express, les servitudes d'utilité publique telles que les lignes de hautes tensions, les espaces grevés par des servitudes, les vestiges archéologiques ou les éléments paysagers demandés par l'architecte des bâtiments de France.

Objectif 2 : Une enveloppe foncière est attribuée par communauté de communes pour les projets d'urbanisation à vocation principale d'habitat :

	Enveloppe foncière Pour la durée du SCoT
Communauté de communes de Brocéliande	120 ha
Montfort Communauté	160 ha
Communauté de communes Saint-Méen Montauban	170 ha
TOTAL PAYS	450 ha

L'enveloppe foncière est attribuée aux zones 1AU et 2AU des documents d'urbanisme. Elle correspond à l'enveloppe foncière maximale que les documents d'urbanisme pourront inscrire sur la période du SCoT (horizon 2030).

Rappel : L'«enveloppe urbaine» correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire, sans ou avec de faibles ruptures de l'agglomération. C'est à l'intérieur de cette enveloppe que les documents d'urbanisme devront veiller à mettre en oeuvre leur politique de renouvellement urbain et de reconquête des espaces vacants, bâtis ou non bâtis.

Le développement urbain s'effectue prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine, soit en traitement des espaces vacants bâtis ou non bâtis, soit en reconquête des friches urbaines, soit dans le cadre d'opération de démolition/reconstruction. Ainsi, lors de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme, les collectivités mèneront une réflexion sur les capacités de densification et de mutation de leur centre bourg ou centre-ville.

Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation en extension reste possible sous réserve de justifier dans les documents d'urbanisme l'une des conditions suivantes :

- les disponibilités dans l'enveloppe urbaine sont insuffisantes pour assurer les besoins de développement et le niveau d'équipements (scolaires, administratifs, sociaux, ...) de services ou d'emplois de la collectivité,
- la faisabilité opérationnelle (technique, juridique, financière ou temporelle) rend complexe les projets d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine,
- l'opération permet d'assurer une desserte avec les transports en commun.

Dans tous les cas, le projet d'urbanisation en extension :

- doit se situer en continuité de l'enveloppe urbaine
- doit prendre en compte les risques naturels, les nuisances et la sensibilité environnementale et paysagère du site

Les collectivités identifieront au sein des parcs d'activités existants les espaces mutables (friches, bâtiments vacants ou désaffectés, bâtiments inadaptés aux nouvelles attentes des entreprises), **les espaces mutualisables** notamment le stationnement et les espaces non bâtis avec pour objectifs de reconstruire le parc sur le parc et d'offrir de nouvelles possibilités d'implantation.

4-4 Estimation du potentiel foncier et immobilier présent sur le territoire

De manière à s'inscrire dans les objectifs fixés dans le cadre du SCOT du Pays de Brocéliande, la commune a intérêt de mobiliser au maximum les gisements immobiliers et fonciers existants au sein du centre-bourg, mais également en campagne. C'est pourquoi nous avons tenté de recenser ce potentiel.

Un gisement « immobilier » limité

Le « gisement immobilier » correspond aux biens bâtis déjà à vocation résidentielle qui sont soit vacants, ou à l'abandon, mais également, aux constructions qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination (*anciens bâtiments d'activités économiques, anciens bâtiments agricoles, ...*).

Les logements vacants

En réalisant nos travaux de terrain, nous n'avons recensé que 4 logements visiblement vacants ou à vendre. Ils sont tous implantés en campagne. **On peut considérer que ce potentiel est quasiment nul correspondant à la part incompressible des mouvements immobiliers.**



La Ville Aubry



Le Bignon



L'Ouche



Le Haut Moron



La Ville Jouber

Des bâtiments qui pourraient potentiellement changer de destination au sein de l'espace rural

Nous avons également pu relever quelques anciens logements qui pourraient potentiellement être rénovés, ainsi 7 *anciens bâtiments agricoles, ou anciennes bâtisses* qui pourraient représenter un potentiel de logements à créer après changement de destination.



Le Haut Moron



La Saudrais



La Ville Frangeul



Le bourg / le Lou du Lac

Dans le cadre du futur projet de PLU, il est en effet possible d'identifier précisément les bâtiments qui pourront faire l'objet d'une telle transformation. Néanmoins, pour être identifié, il est nécessaire à minima que ce bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole exploité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (*pour éviter de compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes*).

Rappels : Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis notamment des habitations variables suivant leur utilisation (*maximum : 100 mètres*), mais afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité (*Art. L111.3 du code rural*) impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitation non liée à l'exploitation.

Il est également nécessaire de mesurer d'autres impacts avant d'identifier ces bâtiments au niveau du futur document d'urbanisme : risque d'impacts sur le paysage (*respect de la qualité paysagère du site*), impacts sur l'activité agricole (*recul des plans d'épandage, ...*), desserte par les réseaux (*dont la création ou le renforcement sont à la charge de la collectivité*), ...etc.

Avant de faire le choix d'identifier ou non ces bâtiments, il est important d'être bien conscients de ses impacts, à court mais aussi à plus long termes ...

... les bâtiments identifiés dans le cadre du projet de PLU comme pouvant potentiellement changer de destination rentrent dans le décompte des logements à accueillir déterminé dans le cadre du PADD,

... pour les finances communales : certains bâtiments identifiés peuvent éventuellement accueillir à terme plusieurs logements (rappelons que les besoins de renforcement de réseaux seront à la charge de la commune),

... pour le monde agricole : le changement d'affectation signifie nouveaux tiers, recul des plans d'épandage, limite tout retour d'une vocation agricole de ces bâtiments à terme, ...etc.

Enfin même si dans les derniers textes en vigueur, le caractère de « qualité architecturale » des bâtiments n'apparaît plus comme un critère incontournable, il semble intéressant d'utiliser cet outil avant tout dans un but de préservation du patrimoine de manière à limiter les phénomènes de mitage intempestifs de l'espace rural.

Un potentiel « foncier » non négligeable :

Le « **gisement foncier** » correspond à la fois :

- à l'ensemble des espaces encore non urbanisés qui se trouvent compris au sein de l'enveloppe urbaine (espaces de type « dents creuses »),
- aux parcelles déjà urbanisées présentant une faible densité, et dont les caractéristiques (surface du terrain, présence d'accès ou possibilité d'en créer, ...) permettraient d'imaginer une ou des division(s) foncière(s),
- aux emprises occupées par des friches ou d'anciens bâtiments d'activités qui n'ont plus forcément lieu d'être préservés ou repris.

Les « dents creuses »

Les « dents creuses » correspondent à des espaces non urbanisés existants au sein des espaces déjà urbanisés qui pourraient faire l'objet de projets d'urbanisation.

Au sein de l'enveloppe urbaine formée par les principaux espaces urbanisés du centre-bourg, on recense de nombreux espaces ou parcelles viabilisées encore non urbanisés (« enclaves naturelles ») qui pourraient faire l'objet de projets de développement urbain.

Rien qu'au niveau du centre-bourg, ces différents espaces regroupent d'un peu moins de 9000 m² et un potentiel d'accueil d'une dizaine de logements (12 logements par hectare).



Terrain situé entre la mairie et l'ancienne scierie

Il s'agit d'un potentiel qu'il ne faut pas négliger car il permet une densification du tissu urbanisé, et limite de ce fait les phénomènes d'étalement urbain. Comme le préconise le SCOT du pays de Brocéliande, ce potentiel doit être considéré comme prioritaire pour le développement urbain, et ce, avant toute réflexion en extension de l'enveloppe urbaine.

Les « parcelles faiblement bâties »

Les « **parcelles faiblement bâties** » correspondent à des espaces déjà urbanisés mais dont le potentiel foncier permet d'envisager une ou des divisions foncières, et donc une possibilité de densifier l'espace urbanisé.

Parallèlement à ces surfaces de « dents creuses », on recense également quelques parcelles « faiblement urbanisées ». Ces parcelles déjà bâties de grande taille peuvent potentiellement faire l'objet de projets de divisions foncières, et ainsi permettre l'accueil de nouveaux logements par densification.

Quelques projets de ce type ont déjà été réalisés. Lors de nos travaux de terrains, nous avons relevé un potentiel de 8 parcelles de ce type réparties entre centre-bourg et L'Ouche.



Exemple de division foncière réalisée à L'Ouche

Certaines ont été écartées car la configuration de ces parcelles, même de grande taille, ne permet pas forcément une division foncière (*configuration de la parcelle ne permettant pas d'envisager l'accès à un nouveau logement, intérêt architectural de l'ensemble formé par le bâtiment et la parcelle, ... etc*).

Un potentiel de « renouvellement urbain / densification » en cœur de bourg

Le potentiel de « **renouvellement urbain** », appellation que l'on réserve souvent aux projets engagés au niveau des grands ensembles de logements sociaux, peut-être utilisé sur des communes comme La Chapelle du Lou du Lac.

Nous avons identifié 2 sites qui pourraient faire l'objet de projet de renouvellement urbain : une ancienne scierie au Nord de la mairie, et l'emprise accueillant en outre un hangar agricole aux portes du lotissement du Courtil des peintres. Ces 2 emprises regroupent environ 6 200 m².



L'ancienne scierie / Rue Alain de Botherel



Hangar agricole – Route des Aunay

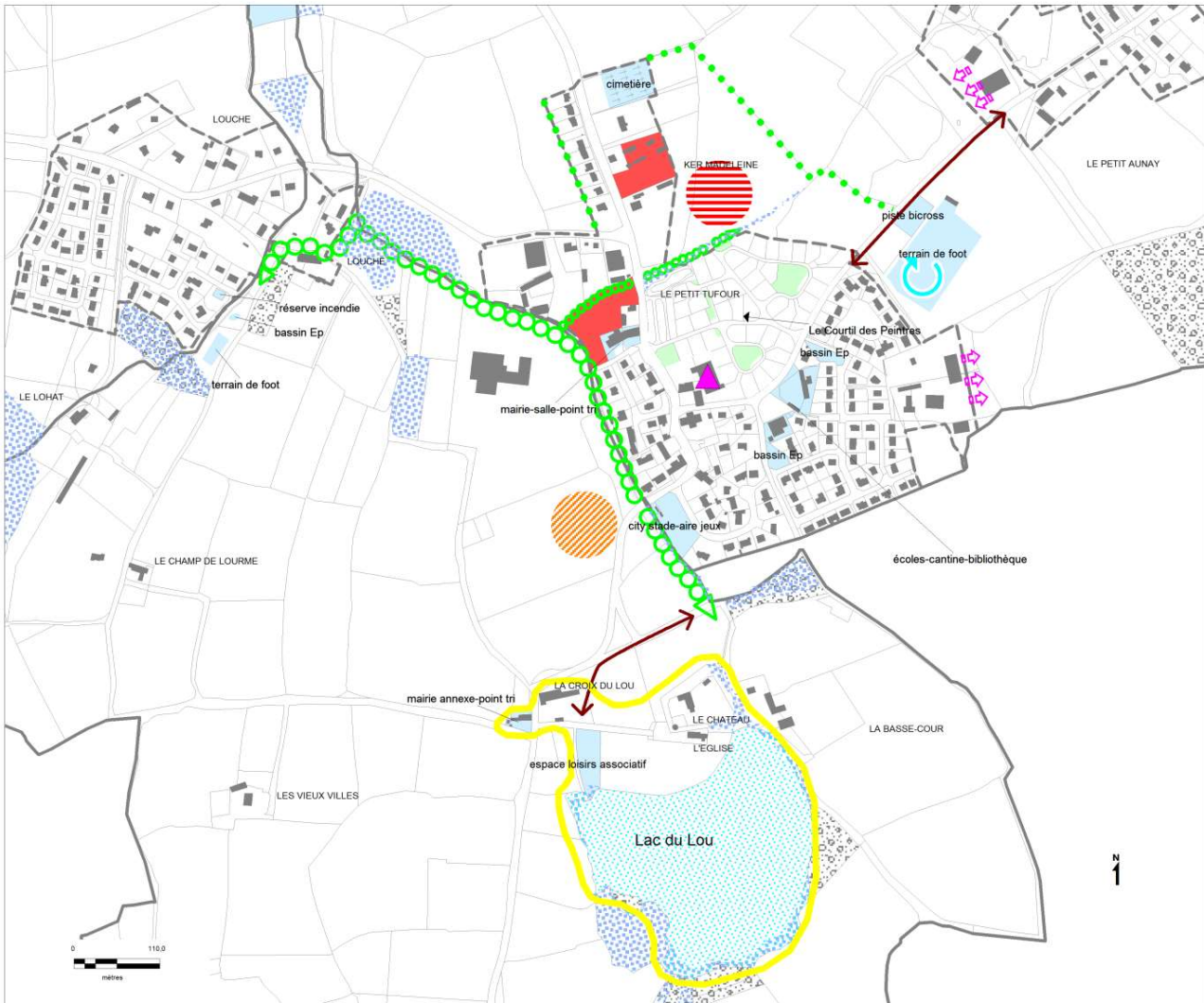
Ces 2 emprises représentent un potentiel foncier à ne pas négliger dans le cadre du projet de PLU : en effet, leur valorisation peut permettre une optimisation des capacités d'accueil de l'enveloppe urbaine.

Néanmoins, les enjeux sur ces 2 emprises ne sont pas forcément d'ordre résidentiel. La position du hangar agricole, à 2 pas de la centralité formée par l'église invite à réfléchir à des projets d'implantation commerciale, d'équipements ou encore de projets mixtes.

4-5 Les enjeux urbains de l'élaboration du PLU

- 1- **Identifier des zones ouvertes à l'urbanisation dont l'emprise devra correspondre aux objectifs d'accueil de la collectivité pour les 10 prochaines années** : si on se réfère aux chiffres arrêté par le PLH, la commune peut prétendre à l'accueil de 6 logements en moyenne par an, et doit respecter une densité moyenne minimum de 12 logements hectare (densité fixée par le SCOT qui aujourd'hui est déjà très largement dépassée sur les projets établis sur les 10 dernières années)
- 2- **Le développement urbain des prochaines années devra se recentrer au maximum sur le centre-bourg de La Chapelle du Lou**, lieu formant aujourd'hui la centralité de la commune nouvelle (regroupant l'essentiel des équipements et commerce). Le bourg du Lou du Lac devra trouver une nouvelle fonction.
- 3- **Avant de définir un projet d'extension de l'enveloppe urbaine, il faudra veiller à valoriser le potentiel foncier et immobilier existant sur le territoire** : « dents creuses », « potentiel de renouvellement urbain », « potentiel de division foncière existant sur les parcelles faiblement urbanisées » notamment au niveau de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg, L'ouche et Le Petit Aunay, et enfin le « potentiel de changements de destination » existant au sein de l'espace rural en veillant à limiter les impacts sur l'activité agricole. On valorisera ainsi le potentiel de densification existant au sein des enveloppes urbaines, et on limitera la consommation d'espace, et le phénomène d'étalement urbain.
- 4- **Le projet de PLU devra veiller enfin à diversifier l'offre de logements** (taille / types) de manière à répondre aux besoins du plus grand nombre et ainsi tendre vers plus de mixité.

Quelques enjeux par rapport à l'évolution urbaine



A court terme : commercialiser le quartier du Courtil des Peintres

A moyen terme :

- Combler les enclaves naturelles
- ⊘ Refermer l'espace urbain au Nord Est de l'agglomération

A long terme :

- ⊘ Développer un petit quartier route du Lou du Lac
- ↻ Développer la polarité d'équipements autant que de nécessaire
- ↔ Garantir des possibilités d'évolution aux activités en place
- ▲ Réserver le site de l'ancien bâtiment agricole à la mise en place de commerces et services de proximité
- ↔ Aménager des liaisons douces
- Mettre en valeur la coulée verte en faire une connexion piétonne
- ⋯ Créer des ceintures vertes en certains lieux stratégiques
- Faire du site du Lou du Lac (château, lac, chapelle, aire de loisirs...) un véritable pôle touristique, de loisirs, culturel, connecté au bourg

- ▨ Zones humides
- ▨ Bois
- Enveloppes urbaines

Commune de la Chapelle du Lou du Lac

5 – Dynamique économique

5-1 Les actifs

Un territoire plus à vocation résidentielle qu'économique : plus d'actifs que d'emplois

Progression du nombre d'emplois et d'actifs occupés

	Nombre d'emplois sur la zone		Nombre d'actifs		Nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone		Indice de concentration d'emplois (Actifs occupés/ Nombre d'emplois)	
	2011	2016	2011	2016	2011	2016	2011	2016
Ille-et-Vilaine	440 568	454 538	474 818	497 738	432 646	446 965	101,8	101,7
Communauté de communes de Saint-Méen Montauban	7698	8 246	11 689	12 446	10882	11 538	70,7	71,5
La Chapelle du Lou du Lac	89	79	451	528	420	499	21,3	15,9

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

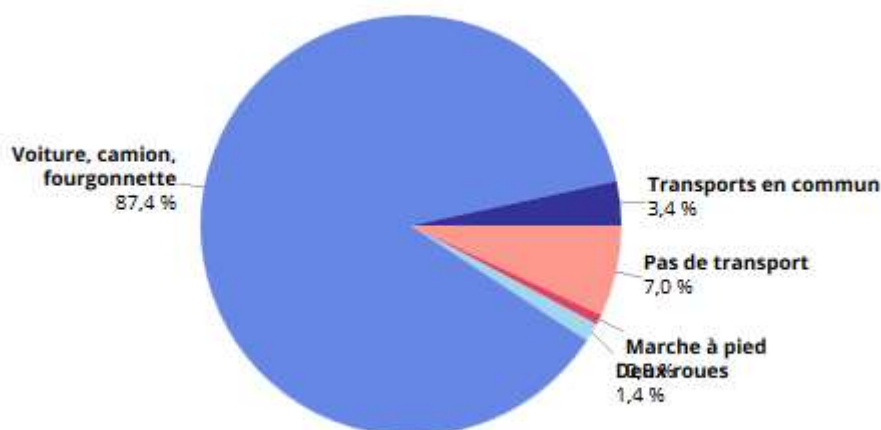
Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Même si la commune dispose d'un indice de concentration d'emplois faible et en baisse plutôt synonyme d'une commune ayant une vocation « résidentielle » et non de « pôle d'emplois », le nombre des emplois sur territoire de La Chapelle du Lou du Lac est néanmoins relativement stable.

En 2016, pour 100 actifs occupés, La Chapelle du Lou du Lac ne comptabilisait qu'un peu moins de 16 emplois. Cet indice est nettement inférieur sur le territoire communautaire (autour de 70)

89,6% des actifs résidant à La Chapelle du Lou du Lac (447) quittaient quotidiennement leur lieu de résidence pour aller travailler. Pour se rendre sur leur lieu de travail, 87% des actifs utilisaient un véhicule motorisé individuel.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2016



Source : Données INSEE 2016.

La commune a une vocation résidentielle forte. Parmi les 451 actifs que regroupaient le territoire communal, seuls 52 de ces actifs travaillaient sur la commune. Le nombre d'emplois était néanmoins en progression.

5-2 Les entreprises

	Nombre	%
Ensemble	18	100,0
Industrie	0	0,0
Construction	4	22,2
Commerce, transport, hébergement et restauration	3	16,7
Services marchands aux entreprises	6	33,3
Services marchands aux particuliers	5	27,8

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2019.

En 2017, hors agriculture, on recensait 18 entreprises sur le territoire communal. Il s'agissait essentiellement d'activités dans les domaines des services (*aux particuliers et aux entreprises : 11/18*).

5-3 L'agriculture

Les données statistiques disponibles

La superficie agricole utilisée agricoles regroupait au total **861 hectares**, soit un peu plus de **82%** de la surface communale. 832 hectares étaient constitués de terres labourables (96,6% de la SAU) et 28 hectares de surfaces toujours en herbe.

Même si le nombre des exploitations décroît depuis 1988, la commune recensait encore **27 sièges d'exploitation en 2010** (51 en 1988). L'ensemble des exploitations de la commune regroupaient **32 personnes** au total (en unité de travail annuel).

En 2010, l'élevage de « **granivores mixtes** » correspondait à l'orientation technico-économique générale de la commune.

Un diagnostic agricole pour mieux appréhender l'activité agricole sur le territoire, mais aussi les éventuels impacts que pourraient avoir le projet de PLU sur le monde agricole

Lors de l'élaboration du PLU, l'activité agricole doit être abordée comme une priorité à la mesure de son rôle stratégique de structuration de l'espace communal. De plus, la consommation du foncier et les règles posées par le PLU ont des conséquences directes sur les exploitations agricoles (*amputation ou déstructuration du parcellaire, règles de distances par rapport aux habitations et cohabitation, ... etc*) qu'il est nécessaire de prendre en compte en amont.

Le diagnostic agricole a pour but ...

... de localiser l'ensemble des activités agricoles présentes sur le territoire (terres, bâtiments),

... d'identifier les éventuelles contraintes des sièges d'exploitation (problématique de zonage de PLU, proximité de tiers aux abords de leur structure, problématiques de déplacements, ...),

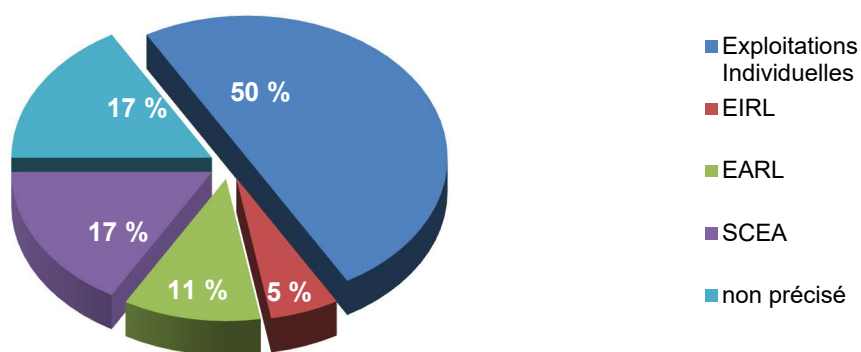
... de donner des éléments concernant l'avenir des activités agricoles en place (projets, pérennité, succession, ...).

Il est recommandé de réaliser un tel état des lieux dans le cadre du SCOT.

Le diagnostic agricole a été réalisé dès le début de l'étude de PLU (*début 2018*). Les exploitants de La Chapelle du Lou du Lac ont été conviés ainsi que plusieurs exploitants ayant leur siège sur les communes environnantes, mais ayant une partie de leur activité sur la commune (*bâtiments, terres, ou les 2...*).

25 exploitations ont participé à notre étude dont 18 exploitants ayant leur siège sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac.

Le statut des exploitants ayant leur siège à La Chapelle du Lou du Lac



Source : d'après données transmises par les exploitants ayant participé à l'Etude agricole – début 2018.

La moitié des exploitations qui ont participé à notre étude correspondent à des exploitations individuelles.

Les activités des activités agricoles implantées sur La Chapelle du Lou du Lac

La majorité des exploitations ayant leur siège sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac, ayant participé à notre étude, ont une activité d'élevage (bovins viande, bovins lait, porcins, volailles, ...) qui est souvent complétée par des cultures liées à l'élevage (maïs, foin, ...) ou simplement destinées à la vente (céréales).

Parallèlement à ces activités que l'on peut qualifier de « polyculture élevage », on recense 2 exploitations qui ne font que de la culture de céréales, et 1 activité de tourisme équestre.

Selon les renseignements fournis par les 18 exploitants ayant leur siège sur La Chapelle du Lou du Lac et ayant participé à notre étude, 9 relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE – 4 soumises à autorisation, et 5 à déclaration).

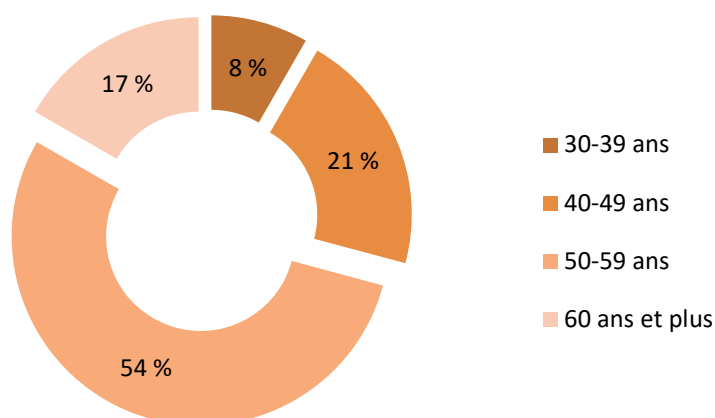
La taille des exploitations

Les 25 exploitations qui ont participé à notre diagnostic exploitaient au total un peu plus 2 066 hectares, dont 585 hectares sur le territoire de La Chapelle du Lou du Lac.

Les exploitations ayant leur siège sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac exploitent moyenne une surface de 40 hectares, mais ces moyennes masquent d'importantes disparités. Les exploitations de petite taille (moins d'1 hectare) côtoient des exploitations de plus grande taille (plus de 100 hectares).

L'âge des exploitants

L'âge moyen des exploitants de La Chapelle du Lou du Lac ayant participé à notre étude était de 52 ans.

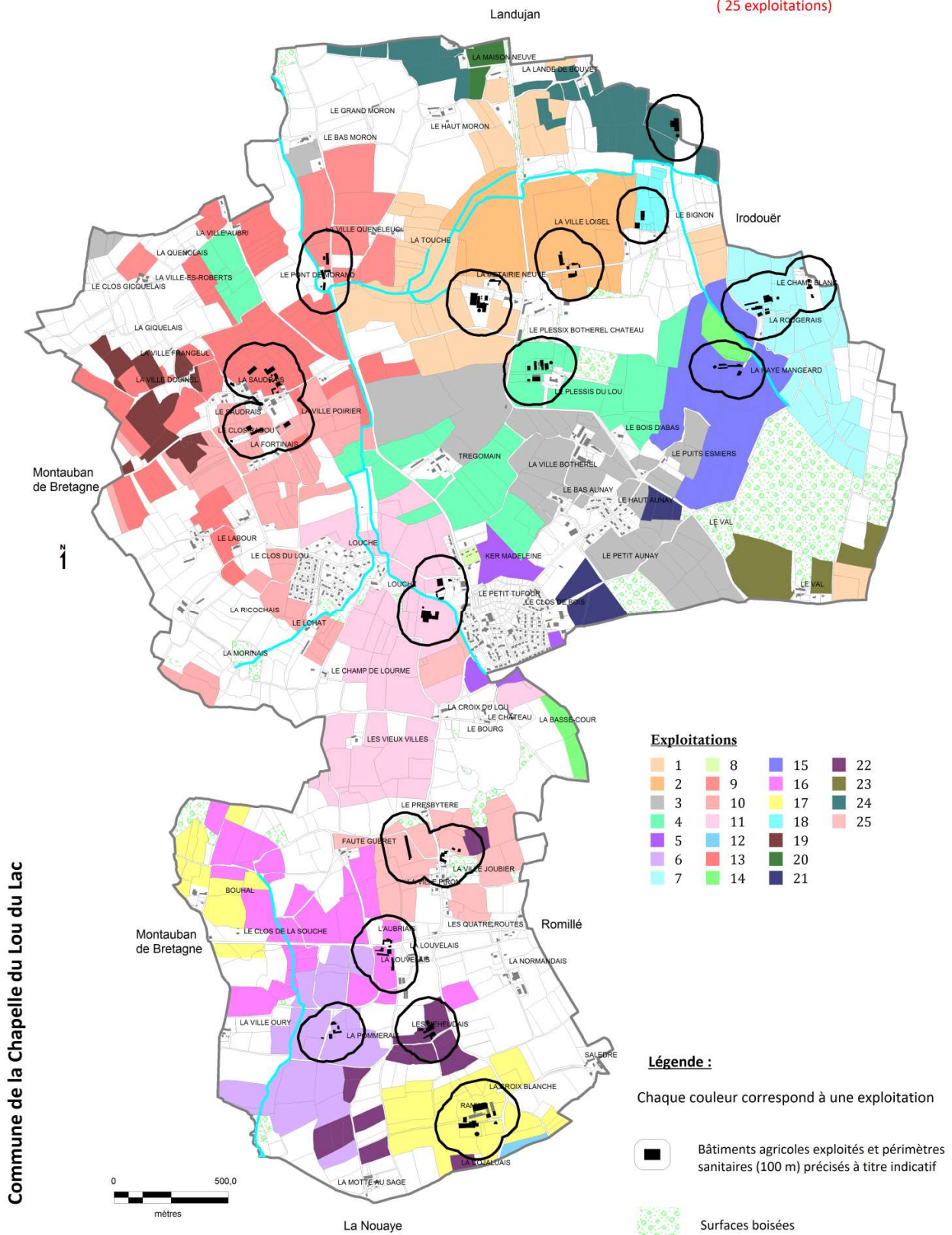


Source : d'après données transmises par les exploitants ayant participé à l'Etude agricole – début 2018.

Actuellement, 71% des exploitants étaient âgés de 50 ans et plus. Cette situation laisse présager de nombreux changements du « paysage agricole » dans les 10 prochaines années.

Etude agricole : surfaces exploitées par structure

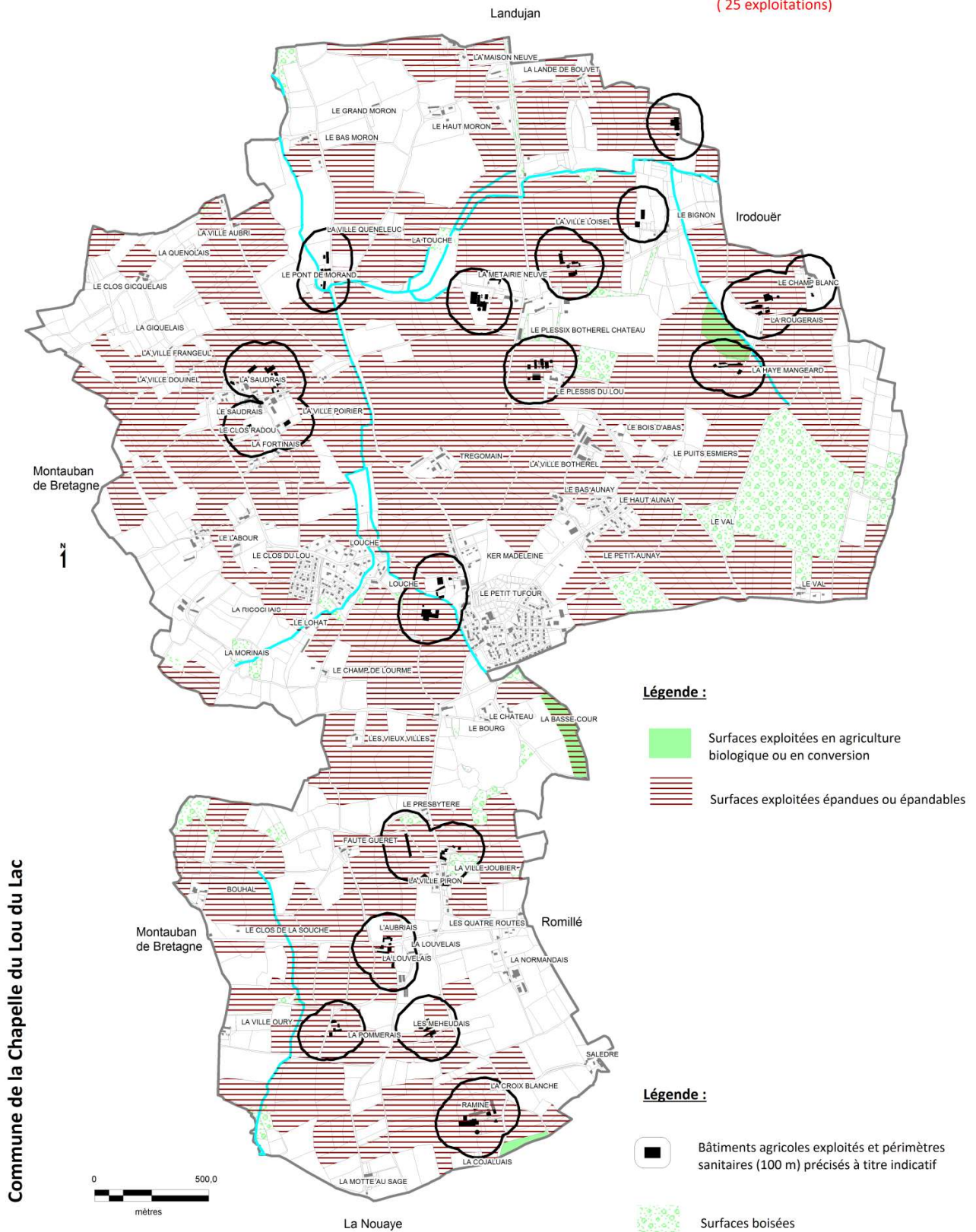
Avertissement
N'apparaissent sur cette carte que les informations fournies
par les exploitants ayant participé à notre étude.
(25 exploitations)



Source : URBA Ouest Conseil 06/18 - d'après données recueillies lors de l'étude agricole organisée en 2018

Etude agricole : surfaces exploitées supportant des usages particuliers

Avertissement
N'apparaissent sur cette carte que les informations fournies
par les exploitants ayant participé à notre étude.
(25 exploitations)



Source : URBA Ouest Conseil 06/18 - d'après données recueillies lors de l'étude agricole organisée en 2018

Localisation des activités agricoles

Si on analyse la carte des terres agricoles exploitées par chacune des exploitations, on peut noter que la plupart des structures agricoles disposent d'îlots d'exploitation relativement regroupés à quelques exceptions.

Au sein et aux abords du bourg, 2 exploitations pourraient être impactées par des projets de développement urbain (exploitations n°5, et 11). L'impact sur les structures agricoles des choix retenus dans le cadre du futur projet de PLU devra être mesuré le plus tôt possible. En fonction des impacts, des mesures compensatoires pourraient être éventuellement imaginées.

Des usages et des aménagements spécifiques à prendre en compte dans le futur PLU

La plupart des îlots agricoles sont concernés par des plans d'épandage, ou sont épandables.

Seules 2 structures exploitant sur le territoire communal sont en agriculture biologique. Ces dernières ne devraient pas être impactées par le projet de PLU car elles se trouvent à l'écart du centre bourg.

En classant en zone agricole « A » les espaces présentant un « potentiel agronomique, biologique ou économique » pour l'agriculture, la collectivité exprimera sa volonté de les protéger aussi durablement que possible et de réserver ce territoire aux activités agricoles.

Seuls pourront être écartés de cette protection les ensembles de terrains bénéficiant d'une autre protection, notamment au titre « de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique », qui seront alors classés en zone N de protection, ou bien, à l'inverse, les terrains qui s'avèreraient indispensables aux besoins strictement évalués de développement de l'urbanisation qui feront l'objet de zones urbaines « U » ou à urbaniser « AU ».

Les bâtiments agricoles

La plupart des bâtiments exploités se trouvent implantées à l'écart de l'espace aggloméré du centre-bourg. Seule 1 exploitation est implantée en bordure Nord-Ouest du bourg.

Les exploitations implantées au cœur de l'espace rural se trouvent néanmoins très régulièrement confrontés à la proximité de « tiers » non agriculteurs. Certaines de ces exploitations recensent même des tiers implantés à moins de 100 mètres de leurs bâtiments (*Les Saudrais, la Ville Piron, La Louvelais...*).

Cette proximité de tiers peut être compliquée à gérer au quotidien car elle peut être source de conflits entre usage résidentiel et agricole de l'espace, mais elle peut également représenter un frein à l'évolution de la structure d'exploitation, notamment avec l'instauration du principe de réciprocité introduit en 1999 (article L 111-3 du code rural).

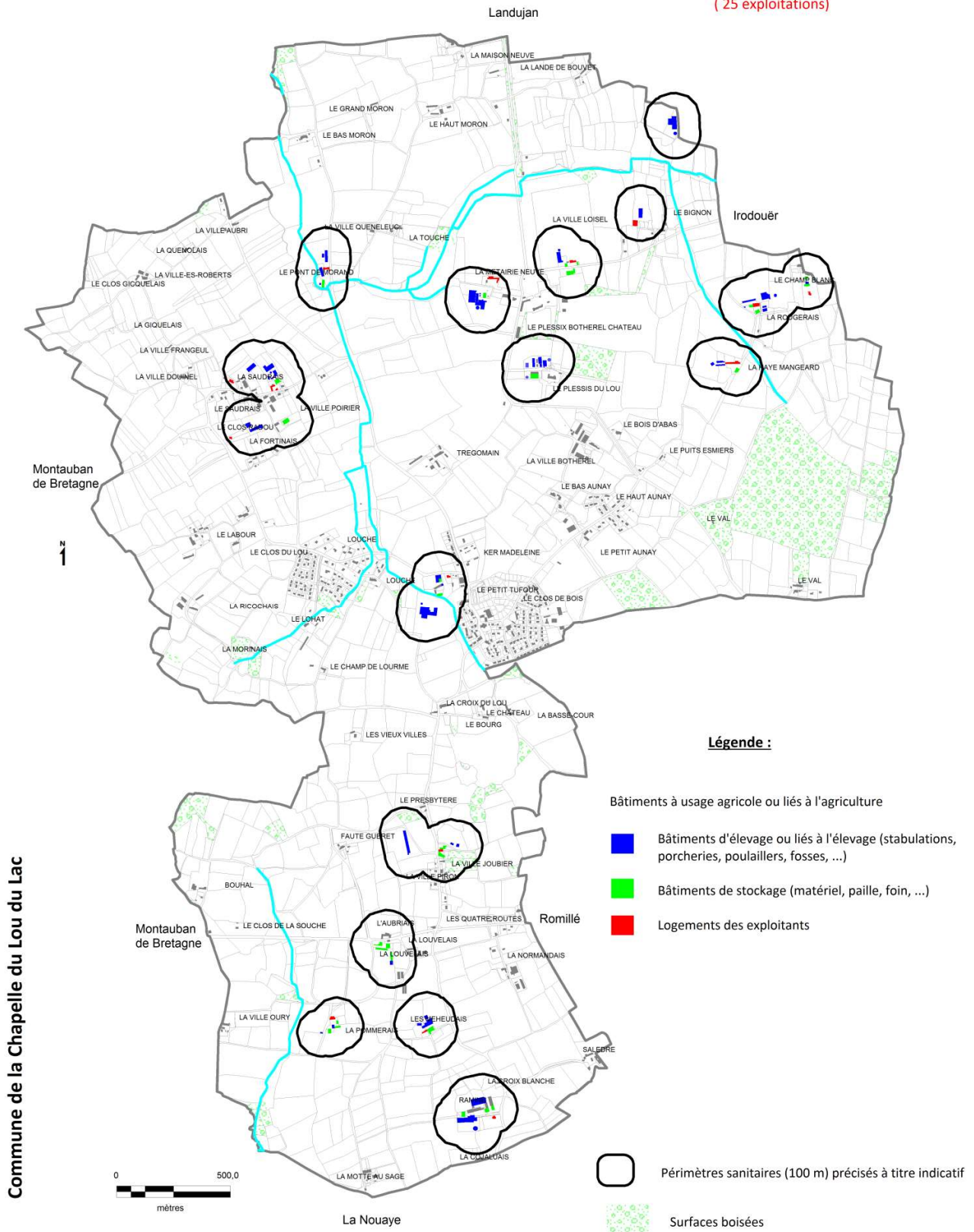
En effet, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers, et inversement les tiers peuvent être amenés dans certains à respecter des distances par rapport à certains bâtiments agricole.

Rappel : les exploitants qui ont cessé leur activité représentent des tiers pour les exploitations même s'ils ont un lien de parenté avec les exploitants en place.

Le projet de PLU devra veiller à ne pas accroître le nombre de tiers au sein de l'espace rural de façon générale afin de limiter les impacts pour le monde agricole. Cette ligne directrice devra être renforcée aux abords des structures agricoles.

Etude agricole : bâtiments utilisés par les exploitations

Avertissement
N'apparaissent sur cette carte que les informations fournies
par les exploitants ayant participé à notre étude.
(25 exploitations)



Commune de la Chapelle du Lou du Lac

Source : URBA Ouest Conseil 06/18 - d'après données recueillies lors de l'étude agricole organisée en 2018

L'agriculture des prochaines années

Des projets de développement

Certains des exploitants nous ont confié avoir des projets d'extension ou de création de nouveaux bâtiments. Ces données restent confidentielles, néanmoins nous en tiendrons compte lors de l'élaboration du zonage de PLU et du dessin des limites de la zone agricole.

Pour les exploitants n'ayant pas de projet connu à ce jour, nous avons néanmoins demandé quel serait le site le plus approprié pour réaliser un éventuel projet.

Pour des questions de confidentialités ces zones de projets n'ont pas été cartographiées. Ces éléments d'informations vont néanmoins nous permettre d'établir un zonage adapté et éviter une délimitation qui pourrait remettre en cause le développement des activités agricoles existantes.

Le projet de zonage devra tenir compte de ces éventuels projets, tout en restant compatible avec la protection des espaces naturels sensibles, et le maintien des corridors écologiques.

La pérennité des exploitations

Près de la moitié des exploitants étant âgé de 50 ans et plus, nous les avons sollicités pour savoir si ces derniers avaient connaissance du potentiel de reprise de leur structure (*succession déjà connue, succession non assurée, succession incertaine*).

Ce potentiel de mutations probables des structures agricoles doit être analysé plus finement dans le cadre de la réflexion concernant le développement urbain des prochaines années mais aussi de manière à anticiper d'éventuelles acquisitions foncières ...

... soit de terrains qu'il est prévu d'urbaniser,

... soit de surfaces destinées à être utilisées dans le cadre d'échanges fonciers.

De nombreux bâtiments agricoles en friche ...

Lors de nos travaux de terrain, nous avons pu relever la présence de quelques bâtiments agricoles, souvent d'anciens bâtiments hors-sol, qui ne sont aujourd'hui plus utilisés, et dont l'état a tendance à se dégrader faute d'utilisation (*La Ville Boherel, Le Labour, ...*).

Ces bâtiments ne présentent pas un caractère architectural intéressant : il ne rentre donc pas dans le cadre des bâtiments qui peuvent changer de destination selon les critères du SCOT.



un exemple au Labour

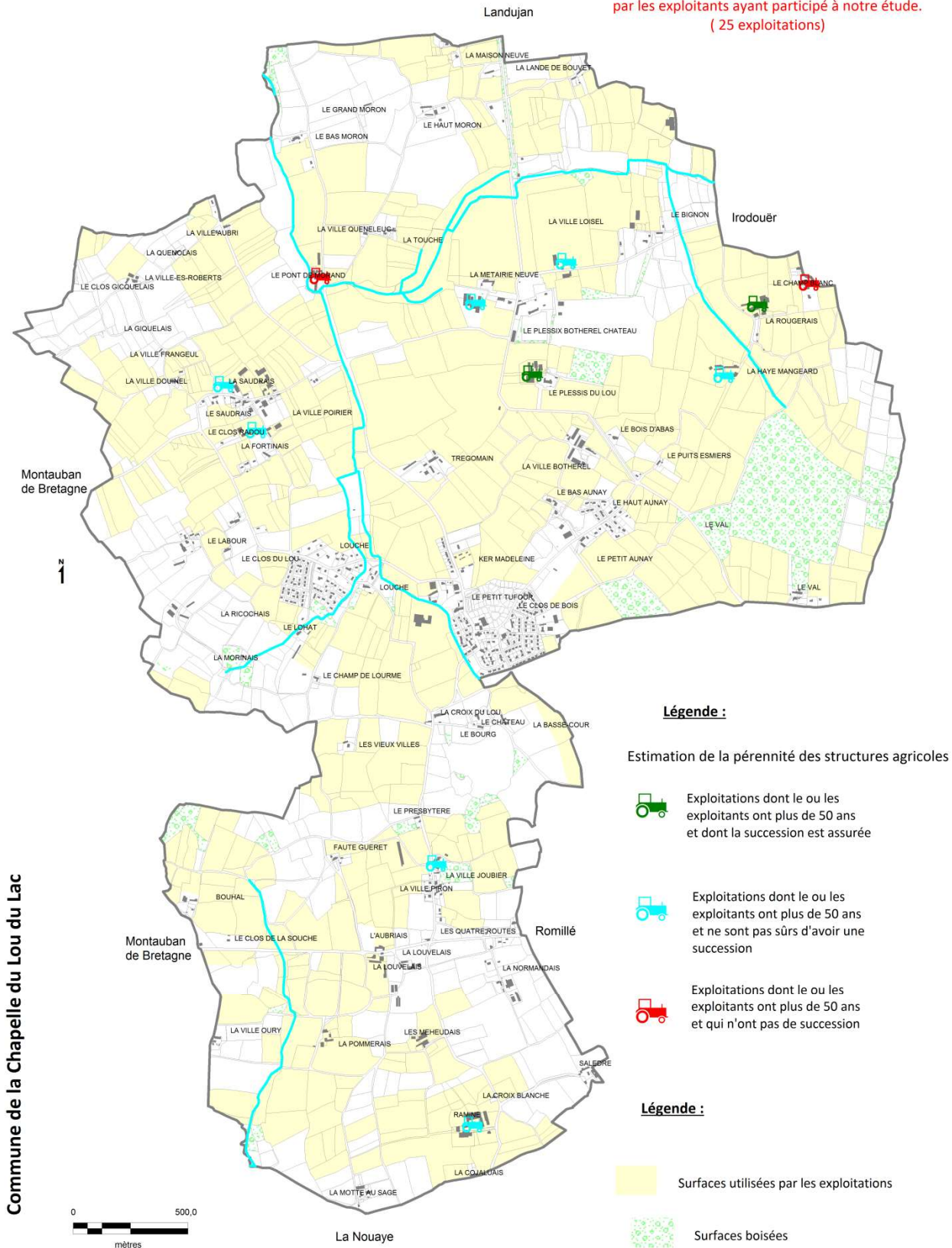
La Charte Agricole affiche les grands principes de préservation de la ressource agricole

La charte n'est pas un document réglementaire : elle n'est donc pas opposable aux documents d'urbanisme, en revanche, services de l'Etat, collectivités territoriales, bureaux d'études, monde agricole doivent chercher à intégrer dans leur champ d'actions les 4 grands principes prioritaires qui ont été arrêtés.

- 1 - Préserver les espaces et les activités agricoles, notamment de l'urbanisation,*
- 2 - Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural,*
- 3 - Maintenir et développer l'activité agricole, outil de développement économique,*
- 4 - Renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages / Concilier l'ouverture de l'espace rural aux urbains avec l'activité agricole.*

Etude agricole : Estimation de la pérennité des structures d'exploitations

Avertissement
N'apparaissent sur cette carte que les informations fournies par les exploitants ayant participé à notre étude. (25 exploitations)



Commune de la Chapelle du Lou du Lac

Source : URBA Ouest Conseil 06/18 - d'après données recueillies lors de l'étude agricole organisée en 2018

Les données recueillies ci-avant nous invitent :

- à préserver l'espace de production et les structures d'exploitations qui l'utilise, en lui donnant une vocation propre au travers du PLU,
- à limiter le développement des tiers dans cet espace de production,
- à garantir le maintien de l'activité par des dispositions adaptées, tout en anticipant ce que pourrait être l'agriculture de demain,
- à définir un projet communal, mettant l'accent en priorité sur la densification urbaine, le renouvellement urbain et la réutilisation des formes urbaines préexistantes. La réflexion sur l'expansion urbaine ne devant intervenir qu'à posteriori de cette réflexion,
- à trouver le bon compromis entre dynamique économique et prise en compte de notre patrimoine environnemental,
- à mesurer les impacts des projets de développement sur les exploitations de manière à réfléchir en amont aux mesures compensatoires qui pourront être mises en place,...etc.

Le SCOT du Pays de Brocéliande : Orientations vis-à-vis de l'activité agricole

Valoriser et porter l'activité agricole : 5 grands axes qui intègrent les principes retenus dans la charte agricole

Garantir la préservation des outils et des ressources agricoles en particulier du foncier

Les documents d'urbanisme identifient et repèrent en zone « A » les espaces agricoles, ainsi que les bâtiments et installations liés à une activité agricole.

Aucune extension de village ne sera autorisée. Les possibilités de construction au sein d'un village sont autorisées dans la mesure où elles ne risquent pas de compromettre l'activité agricole.

Rappel : Le respect de l'inter-distance entre des bâtiments et installations agricoles et des tiers ne concerne que les exploitations agricoles en activité, ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.

Les constructions nouvelles non liées à l'agriculture, la délimitation des zones 1AU et 2AU des documents d'urbanisme ne sont pas autorisées dans un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments et installations agricoles. Les extensions des logements existants situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricoles sont autorisées à condition qu'elles ne réduisent pas les inter-distances.

Les logements liés à une activité agricole (*logement de fonction, hébergements touristiques, ...*) ne sont pas autorisés dans un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments et installations agricoles d'une exploitation voisine. Les extensions des logements liés à une activité agricole situés à moins de 100 m d'un bâtiment ou d'une installation agricole voisine ne doivent pas conduire à la réduction de l'inter-distance.

Le règlement des documents d'urbanisme devra également encadrer l'implantation des logements de fonction liés à une activité agricole conformément aux règles définies par la Charte agricole.

Le SCoT autorise au sein des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue les constructions agricoles dans le respect de la fonctionnalité écologique des milieux naturels et de la réglementation en vigueur.

Faciliter l'organisation du parcellaire agricole et son regroupement pour plus d'efficacité

Les choix d'urbanisation doivent éviter le morcellement des terres et l'enclavement des exploitations agricoles. Les délaissés doivent être également évités ou être de surface, d'accessibilité et de forme permettant la poursuite de l'exploitation dans de bonnes conditions sur ledit secteur.

Déployer les initiatives en matière d'agriculture locale dont le développement des circuits courts /Accroître la diversification des activités agricoles

Le SCoT encourage la diversification des activités agricoles des exploitations : agritourisme sous la forme d'hébergements (*gîtes d'étape, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, campings*) voire de restauration (ferme auberge), vente directe à la ferme assortie ou non de la transformation, agriculture favorisant les circuits courts...

Le règlement des documents d'urbanisme devra néanmoins encadrer la création de ces activités de diversification (*limitée au changement de destination du patrimoine bâti de caractère, respect de 100 mètres minimum entre cette activité et les bâtiments et installations des exploitations voisines, ...*).

Cette activité de diversification doit rester accessoire à l'activité principale.

Le SCoT encourage le développement des activités agricoles au service de la production d'énergies renouvelables : énergie produite à partir des produits de l'exploitation (*chauffage des bâtiments d'exploitation à partir de paille ou de bois...*), biomasse issue des produits végétaux, effluents, déchets et résidus de l'exploitation, production d'énergie solaire photovoltaïque sur des bâtiments d'exploitation, petit éolien...

Initier une réflexion sur le devenir des bâtiments agricoles désaffectés en coopération avec les acteurs institutionnels compétents

Le SCoT encourage à initier une réflexion sur le devenir des bâtiments agricoles désaffectés avec les acteurs institutionnels compétents. Les collectivités ont la possibilité d'autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles à condition que le changement de destination ne compromette ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.

Affirmer l'image et l'identité agricoles et rurales

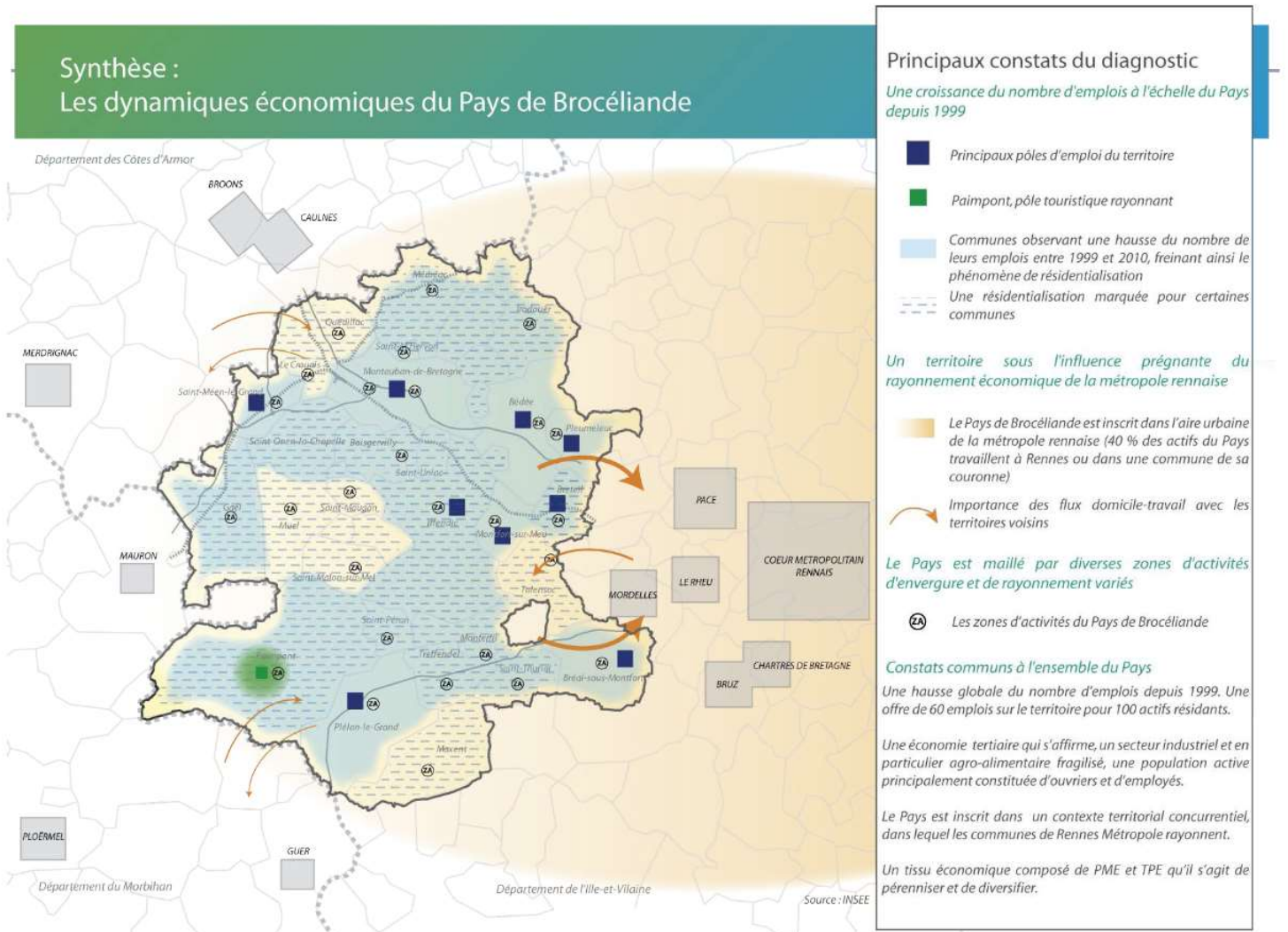
Le SCoT a pour objectif de limiter de façon significative la consommation de l'espace agricole par l'urbanisation, en utilisant l'espace de façon optimale pour le développement résidentiel et économique.

Il entend préserver le potentiel de productions locales que sont les terres agricoles, en préconisant d'utiliser prioritairement les espaces libres ou mal utilisés des enveloppes urbaines (*dents creuses, renouvellement urbain, optimisation de l'espace...*) afin de limiter le phénomène d'étalement urbain.

Source : DOO / Scot du Pays de Brocéliande.

5-4 Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services

Contexte économique du Pays



Ce qu'il faut retenir à l'échelle du Pays

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Proche du Pays de Rennes et de ses infrastructures, le territoire est attractif pour les actifs de la métropole et pour les entreprises (disponibilité et prix du foncier, accessibilité, qualité de l'offre et du cadre de vie, etc.) • Un nombre d'emplois en augmentation • Un secteur tertiaire en pleine essor • Une offre variée de parcs d'activités mais qui manque de lisibilité (vocation spécifique des zones d'activités) • Un secteur touristique dynamique qui bénéficie d'une identité spécifique • Une agriculture qui demeure dynamique au prix d'une forte restructuration des moyens et des outils • Offre commerciale de qualité • Des disponibilités foncières à vocations économiques importantes (surfaces non commercialisées, etc.) • Armature naturelle propice au développement des énergies renouvelables 	<ul style="list-style-type: none"> • Une résidentialisation qui tend à s'accroître en raison de la situation géographique du Pays • Un territoire dépendant de dynamiques économiques extérieures (plus d'actifs résidents que d'emplois, des migrations pendulaires nombreuses) • Une concentration de l'emploi sur quelques grands pôles du territoire • Un secteur industriel et en particulier agro-alimentaire fragile (principaux employeurs et centres de décision principalement hors territoire) en lien avec la conjoncture actuelle • De manière générale, un contexte territorial très concurrentiel dans le domaine économique en particulier sur des secteurs industriels et/ou tertiaires à fortes valeurs ajoutées

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la base productive de l'économie locale (agriculture, industrie, etc.) et accompagner l'évolution vers une économie présente et résidentielle • Clarifier l'organisation de l'offre en matière de zones d'activités • Assurer une complémentarité entre les différents pôles économiques du territoire • Clarifier l'offre commerciale • Veiller au comblement des zones d'activités actuelles • Poursuivre le développement touristique et préserver l'identité de Brocéliande • Poursuivre de manière générale la diversification des activités économiques pour pérenniser le tissu économique existant et assurer sa compétitivité et son attractivité • Favoriser le développement d'une économie de valorisation des énergies renouvelables

Source : Rapport de Présentation SCOT du Pays de Brocéliande

A l'échelle de La Chapelle du Lou du Lac

La commune n'accueille aucune zone à vocation économique aménagée. Néanmoins, elle est caractérisée par un tissu d'activités diversifié (*artisanal, commercial, services*) mais diffus.

L'activité commerciale se limite à un commerce de type multiservices.

La commune regroupe 2 entreprises de travaux agricoles. Malgré leur lien avec l'activité agricole, au titre de l'urbanisme, elle ne relève pas du régime agricole et ne peuvent être classées en zone agricole si on souhaite leur laisser des possibilités d'évolutions.

Les élus devront s'interroger sur l'intérêt du maintien de l'ensemble de ces zones, et prévoir leur extension si le besoin s'en fait ressentir.

Les activités économiques



Commune de la Chapelle du Lou du Lac



Enveloppes urbaines



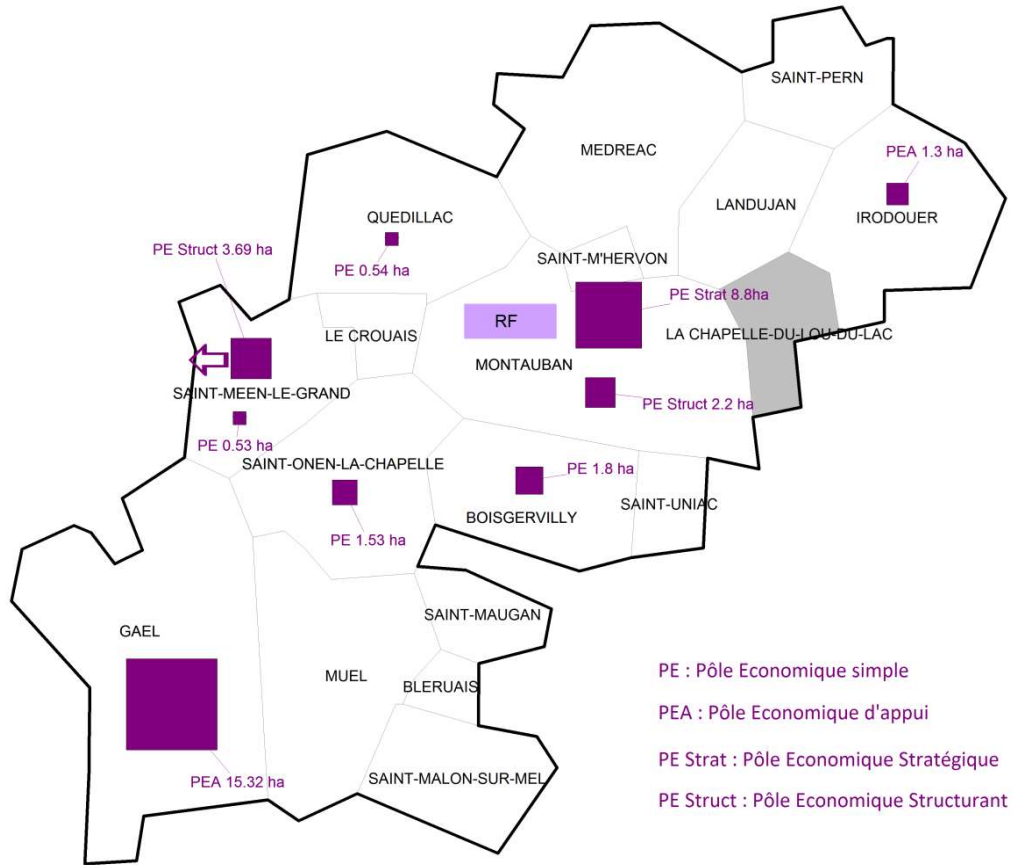
Principales activités économiques

Source : URBA Ouest Conseil 06/18

D'importantes disponibilités foncières au sein des zones d'activités communautaire

Dynamique artisanale et industrielle :
disponibilités foncières en zones économiques
(Communauté de communes Saint-Méen Montauban)

N
1



PE : Pôle Economique simple
PEA : Pôle Economique d'appui
PE Strat : Pôle Economique Stratégique
PE Struct : Pôle Economique Structurant

Au total : 35,71 ha de terrains disponibles (06/2018)

↩ ST Méen le Grand : extension en cours 9,7 ha

RF

Montauban de Bretagne (la Brohinière 26 ha de réserves foncières)

Le SCOT du Pays de Brocéliande

1 – Pérenniser le développement du bassin économique du Pays et anticiper les évolutions futures

Poursuivre la diversification des activités économiques pour pérenniser le tissu économique existant et assurer sa compétitivité et son attractivité

Pour dynamiser l'activité économique et soutenir l'offre d'accueil de nouvelles entreprises, les collectivités proposeront une offre foncière nouvelle diversifiée et adaptée à la demande et aux besoins des entreprises (*taille et forme des parcelles*).

Le renforcement de l'offre foncière devra s'inscrire dans une démarche de qualité de l'accueil des entreprises. Des mesures d'accompagnement du développement des zones d'activités devront être prévues telles que :

- Le développement des équipements et des services mutualisés nécessaires aux entreprises et leurs salariés
- L'amélioration de la qualité environnementale (paysagère, énergétique, bioclimatique) des zones d'activités
- Le développement de l'immobilier d'entreprises
- Le développement de plateformes d'emplois mutualisées permettant un partage des services et des moyens.

Affirmer le développement des parcs stratégiques existants pour accueillir de nouvelles entreprises et pérenniser la présence des grandes industries notamment agroalimentaires

Les collectivités s'appuieront sur le schéma d'organisation économique du SCoT suivant :

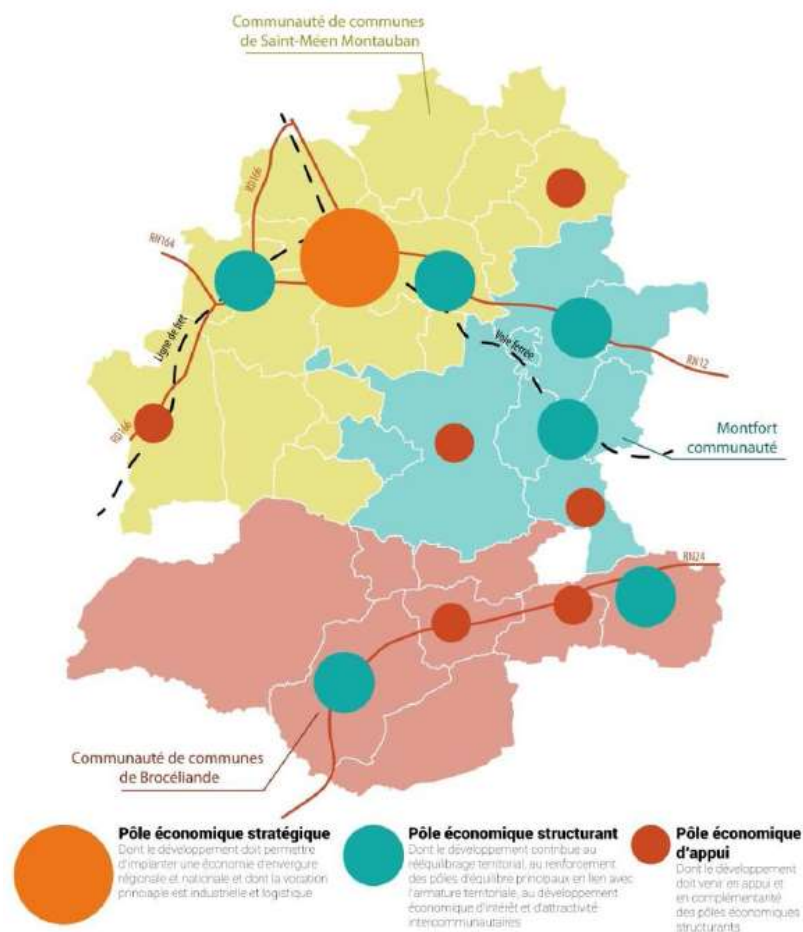
- *Le pôle économique stratégique de La Brohinière doit permettre d'implanter une économie d'envergure régionale et nationale, à vocation industrielle et logistique.*

- *Les pôles économiques structurants doivent contribuer au rééquilibrage territorial et au renforcement des pôles d'équilibre principaux, supports de bassins de vie, pour permettre le développement économique d'intérêt et d'attractivité intercommunautaires.*

- *Les pôles économiques d'appui doivent accueillir un développement qui vienne en appui et en complémentarité des pôles économiques structurants.*

Pour les communes qui ne sont pas identifiées au schéma d'organisation économique présenté ci-dessus, les communautés de communes détermineront et gèreront la distribution d'une enveloppe foncière mesurée (incluse dans l'enveloppe foncière attribuée à chaque communauté de communes,) permettant d'accueillir en extension ou en création des activités locales telles que les TPE, PME ou les entreprises artisanales.

Schéma d'organisation économique



Source : Syndicat mixte du Pays de Brocéliande

Restructurer l'offre foncière et le parc immobilier à vocation économique

L'enveloppe foncière des zones 1AU et 2AU des parcs d'activités et STECAL, dédiée à l'accueil d'activités économiques, est fixée à **250 hectares d'ici 2030** pour l'ensemble du territoire.

La répartition globale de cette enveloppe est établie par communauté de communes et à l'échelle du territoire de la manière suivante :

	Enveloppe foncière (ha) pour la durée du SCoT
Communauté de communes de Brocéliande	60
Montfort Communauté	60
Communauté de communes Saint-Méen Montauban	60
Pôle stratégique de La Brohinière	70
TOTAL Pays	250

Cette enveloppe foncière correspond au seuil maximum que les documents d'urbanisme pourront inscrire sur la période du SCoT (horizon 2030).

Raisonnement dans une logique de comblement des zones d'activités existantes

Corréler aménagement numérique et aménagement des pôles économiques rayonnants

Source : DOO / Scot du Pays de Brocéliande.

2 – Concernant le tissu artisanal

Les activités artisanales seront implantées en priorité dans les parcs d'activité. Celles qui n'ont pas vocation à être implantées en parcs d'activités, le seront en priorité dans les centralités, et à défaut dans l'enveloppe urbaine.

Le développement des activités artisanales, en dehors des centralités identifiées par les documents d'urbanisme, ne doit pas remettre en cause l'animation urbaine des centres bourgs ou centres-villes.

Le SCoT invite les collectivités à identifier les activités artisanales présentes en zones A et N et à proposer, de manière exceptionnelle et si l'offre des parcs d'activités ne peut y répondre, des solutions d'extension possibles de manière mesurée.

Les possibilités d'évolution pour les activités économiques implantées au sein de l'espace rural devront être étudiées au cas par cas.

Cette évolution ne sera possible que dans le cadre de **STECAL** (secteur de taille et de capacités limitées) qui ne peuvent être créés que de « manière exceptionnelle ». De plus la création de ces STECAL devra être validée par la **CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

5-5 Tourisme / Loisirs

La commune de La Chapelle du Lou du Lac ne présente pas véritablement un attrait touristique majeur. Néanmoins, elle dispose d'atouts qui pourraient être valorisés comme ...

... le château du Lou du Lac et son plan d'eau, et son aire de loisirs associative,

... la présence d'une activité de tourisme équestre,

... l'existence d'un sentier aménagé par la commune permettant de rejoindre la forêt de Montauban, ...etc.

La mise en œuvre du PLU est une excellente occasion pour réfléchir à un éventuel renforcement des activités touristiques et de loisirs, et compléter l'offre déjà préexistante.

Le bourg du Lou du Lac, s'il ne présente pas un réel enjeu de développement urbain, son site (château, plan d'eau corps de ferme, ...) présente des enjeux par rapport à cette thématique. Il pourrait former un pôle de loisirs à terme à 2 pas du bourg de La Chapelle du Lou.

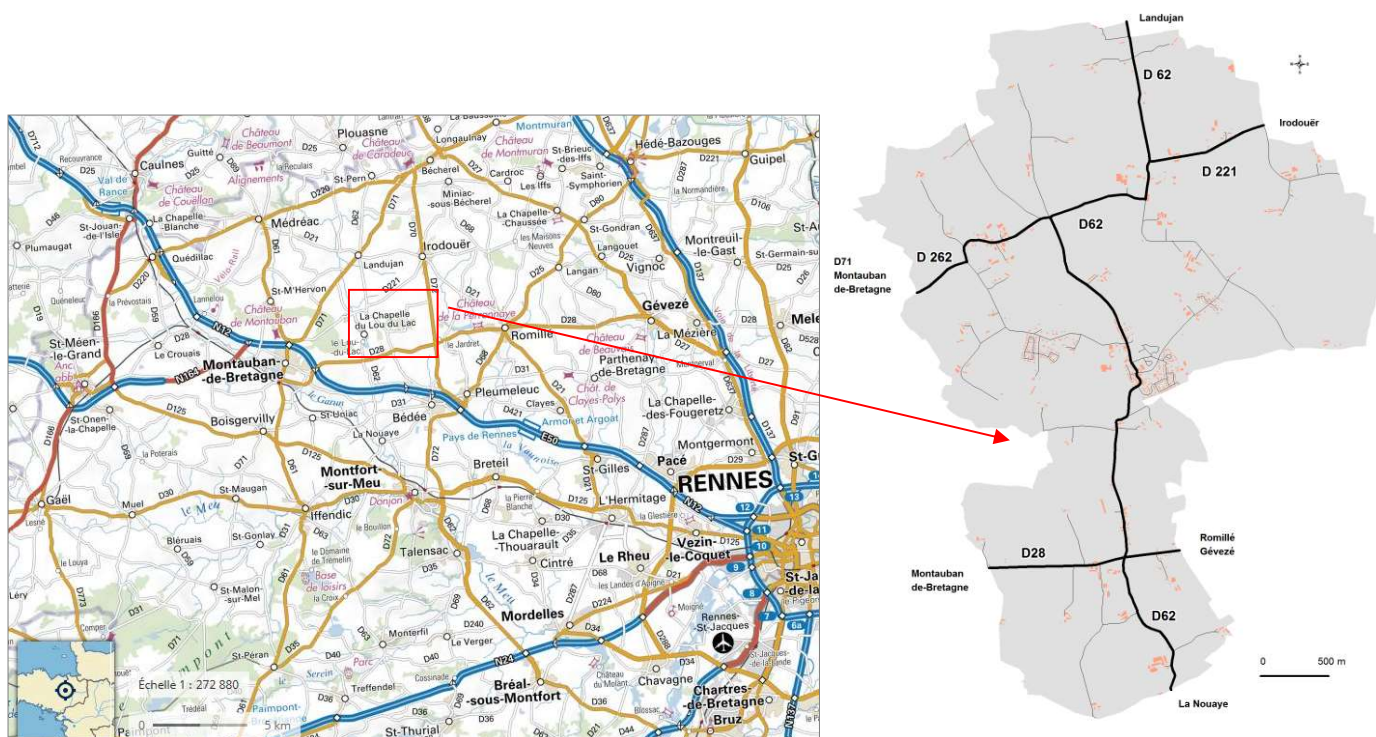
6 – Déplacements

6-1 Le réseau routier

La commune de La Chapelle du Lou du Lac, même si elle ne dispose pas d'un accès direct, elle est implantée à proximité la RN 12 (Rennes / Saint-Brieuc). Son territoire est également irrigué par 4 routes départementales : les RD 28, 62, 262 et 221.

La RD 28 est un axe qui permet d'assurer la liaison entre les RN 12 et RN 137, mais aussi une desserte rapide vers Montauban-de-Bretagne. Hormis la RD28, la commune n'est pas traversée par de grands axes routiers.

Il est néanmoins important de rappeler que le réseau routier départemental a pour vocation première d'assurer la liaison entre les bourgs du département. Or, l'urbanisation en linéaire le long des routes départementales, largement pratiquée au cours des dernières décennies au niveau du département, mais également de la commune de La Chapelle du Lou du Lac, contribue au phénomène d'étirement de l'espace urbanisé, participe également à une diminution du niveau de services (aménagements ponctuels pour limiter la vitesse), et à l'augmentation des risques d'accidents que génèrent les multiples créations d'accès qui en résultent. Enfin, ce type d'urbanisation nécessite souvent de résoudre ensuite des problèmes rencontrés pour les cheminements piétons.



Source : carte extraite de Géoportail / URBA Ouest Conseil –06/2018.

Les routes départementales qui irriguent le territoire communal ne comptent pas de type « voie à grande circulation », ni « voie bruyante ».

Le règlement de la voirie départementale (*arrêté du président du conseil général du 18 mars 2011*), préconise le respect d'un recul minimum de 15 mètres pour les voies du « réseau B ». Les accès directs sur les voies de ce réseau devront être limités.

Quelque soit le projet retenu dans le cadre du futur PLU, ce dernier devra avoir bien intégré ses éventuelles répercussions sur les déplacements.

- On évitera tout développement linéaire le long des voies, et notamment le long des routes départementales, de manière à limiter les problèmes de sécurité,
- On vérifiera que les capacités des voies sont suffisantes pour supporter les déplacements générés par les développements urbains programmés dans le cadre du PLU,
- On s'attachera à bien identifier les entrées de l'agglomération afin de les valoriser et éventuellement les sécuriser, ... etc.

La sécurité routière

Les choix retenus dans le cadre du projet de développement de la commune ont forcément un impact sur les déplacements, mais aussi sur la sécurité routière.

Aux abords du centre-bourg, et en campagne, l'urbanisation s'est développée parfois de manière linéaire le long de certains axes de communication support d'un trafic parfois assez important : la multiplication des accès directs sur certains de ces axes est un véritable problème augmentant les risques d'accident.

Le projet de développement de la commune devra s'accompagner d'une réflexion concernant les déplacements : les problématiques actuelles, les problématiques qui vont être accentuées par les prévisions de développement envisagées, les problématiques qui vont en découler, ...

Ainsi, au niveau de l'espace rural on évitera d'asseoir le développement urbain, on évitera ainsi d'accroître le nombre des zones de danger et l'ampleur de ce danger.

Au niveau de l'espace urbain, certaines problématiques et notamment les impacts de la création de nouvelles zones résidentielles, de la densification de certains espaces, ..., doit être étudiée en parallèle du projet de développement.

Le PADD et les OAP permettront fixer certains projets : la création de nouvelles voies, l'aménagement de nouveaux carrefours ou de carrefours existants, le développement des axes de déplacements piétons et ou cyclistes, le développement des capacités de stationnement, ...etc.

6-2 Les déplacements non motorisés

Il existe quelques liaisons douces au sein du centre bourg mais la continuité entre ces dernières n'est pas toujours assurée.

Même s'il existe des trottoirs et des espaces au cœur du centre bourg qui servent de point d'appui aux déplacements non motorisés, il semblerait intéressant de poursuivre le développement de ce réseau de voies douces au niveau du centre bourg mais aussi vers les quartiers de Louche et du Petit Aunay qui ont connu un développement urbain important.

L'élaboration du PLU est l'occasion de réfléchir à la création de nouveaux cheminements.

Ce réseau permet, en effet, de proposer une alternative aux déplacements motorisés dans le cadre des déplacements de proximité internes à l'agglomération (*vers les écoles et les équipements publics de façon plus générale, vers les commerces et services ...*).

Il est important que ce réseau soit composé de liaisons agréables et sécurisées. Il est important que ces liaisons se raccordent au réseau de trottoirs déjà existants, et puisse emprunter, lorsque cela est possible, les chemins ruraux existants.



Louche

6-3 Les transports scolaires

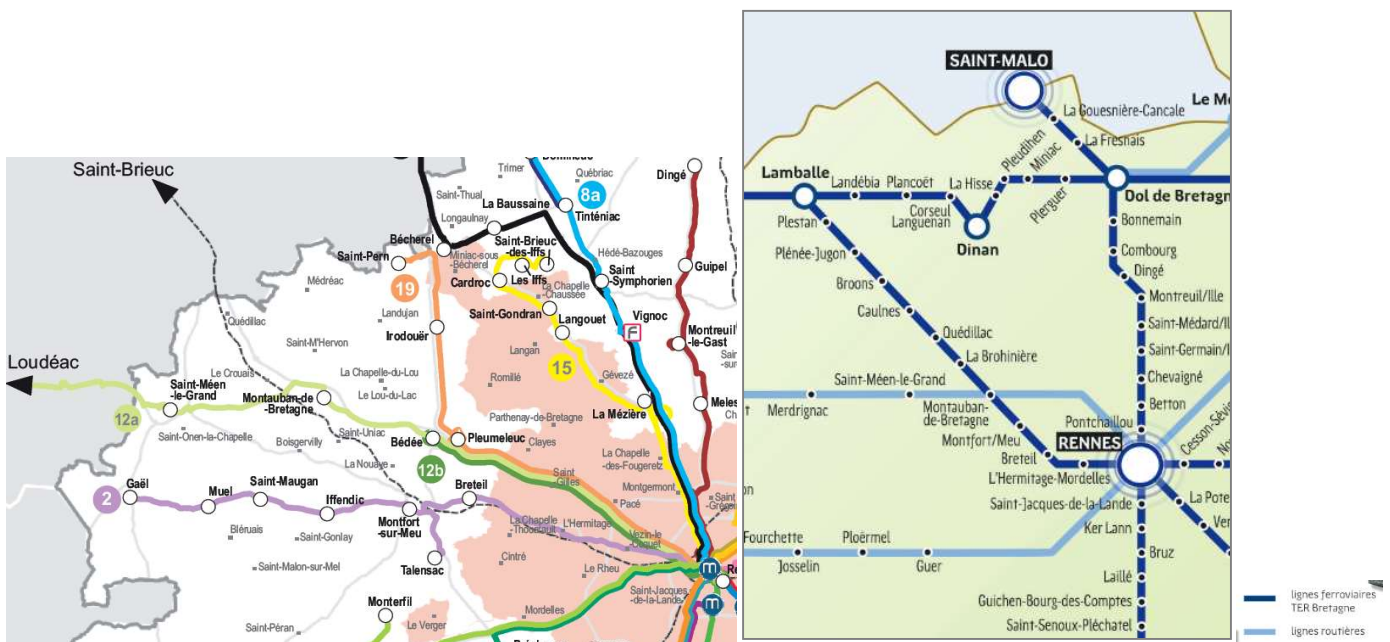
Des ramassages scolaires sont organisés à destination de l'école de Landujan (*en RPI avec La Chapelle du Lou du Lac*), vers Montauban (*primaire, collège et lycée*) et Montfort-sur-Meu (*collège et lycée*).

5 points de ramassage ont été créés dans ce cadre sur le territoire communal (*bourg, Louche, Le Petit Aunay, le long de la RD 62 entre les hameaux de la Saudrais et du Plessix-Botherel, Le Val*).

6-4 La desserte par les transports collectifs

La commune de La Chapelle du Lou du Lac n'est pas desservie par les transports collectifs. Néanmoins, la commune est implantée à 10 minutes de Montauban-de-Bretagne, qui pour sa part est desservie par les lignes TER ferroviaire (ligne Rennes / Lamballe / Saint-Brieuc) et routière (Rennes / Loudéac), mais aussi par le réseau BreizhGo (Rennes - Loudéac).

La commune est également implantée à 10 mn environ de la commune d'Irodouër qui est desservie pour sa part par la ligne Rennes – Saint-Pern du réseau BreizhGo.



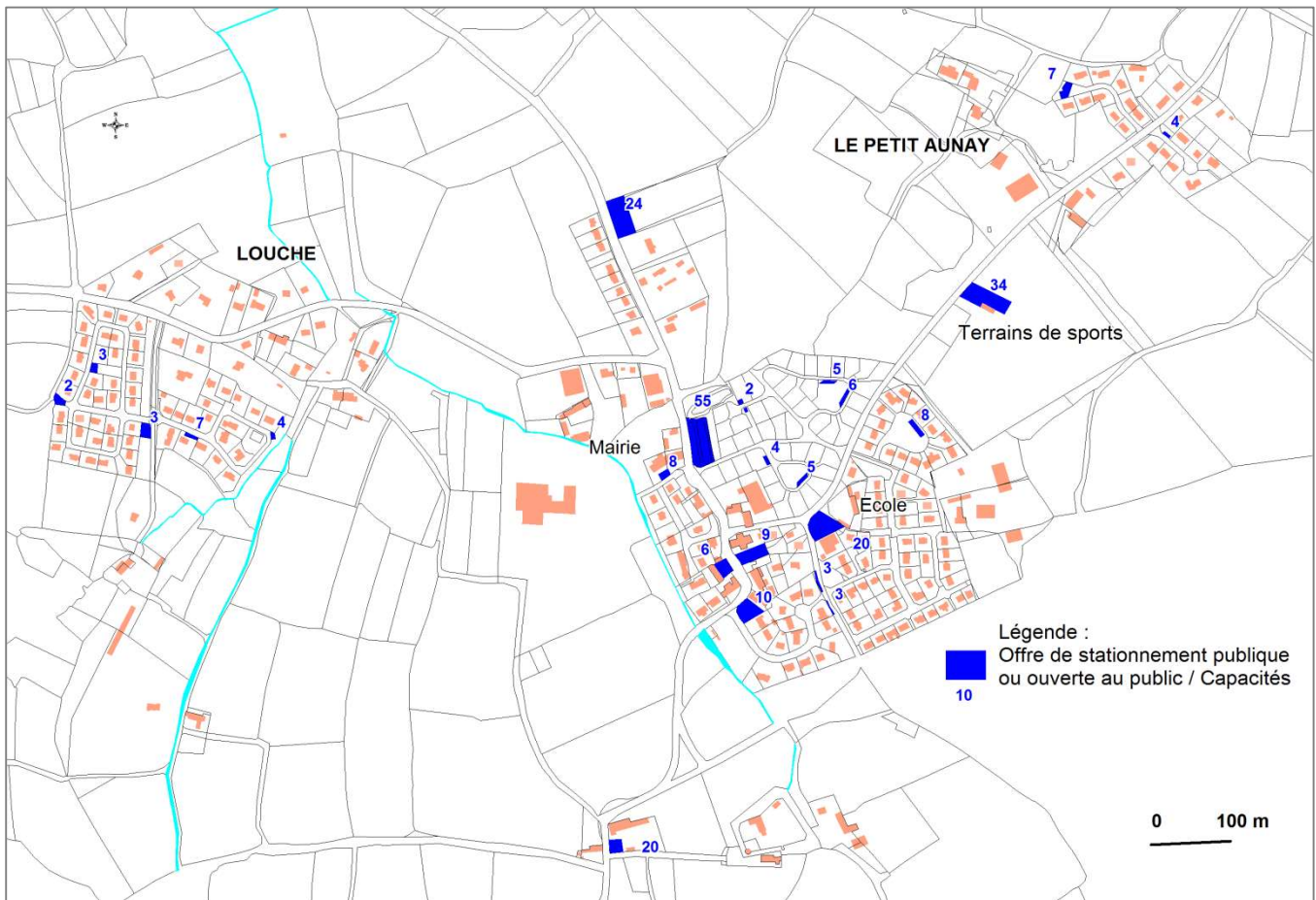
Source : cartes extraites des sites <http://www.illenoo-services.fr> et <https://cdn.ter.sncf.com>.

6-5 Le co-voiturage

A ce jour il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac. Or, rappelons que près de 90 % des actifs résidant sur la commune quittent le territoire pour exercer leur activité professionnelle et qu'un peu plus de 87 % des actifs de la commune utilisent un véhicule motorisé (*voiture, camion, fourgonnette*) pour se rendre sur leur lieu de travail (*résultats du recensement Insee 2016*).

La majorité des actifs de la commune travaillant à l'extérieur, il serait intéressant de réfléchir à la mise en place d'un parking de covoiturage.

6-6 Les capacités de stationnement publiques



L'offre de stationnement regroupe un peu plus de 250 places. Ces dernières ont été aménagées aux abords des principaux équipements et au sein des différents quartiers.

La commune n'accueille pas de place équipée pour la recharge des véhicules électriques.

L'offre de stationnement, récemment accrue dans le cadre de l'aménagement du centre-bourg, semble suffisante et diversifiée, et répondre aux besoins.

6-7 Les déplacements agricoles

Lors de l'étude agricole, les exploitants n'ont pas soulevé de problème spécifique dans leurs déplacements. Seul le carrefour implanté à proximité du château du Plessix Botherel nous a été signalé comme dangereux avec les engins agricoles.

L'élaboration du PLU est l'occasion pour tenter de résoudre les points noirs rencontrés par les exploitants dans le cadre de leurs déplacements. On pourrait réfléchir à la création d'emplacements réservés pour aménager des carrefours qui posent problèmes, pour créer des « déviations » ou « rocade agricoles », ... etc.

7- Les équipements / Les services / Les réseaux

7-1 Les équipements publics présents sur le territoire communal



Source : URBA Ouest Conseil – 06/2018.

La commune de La Chapelle du Lou du Lac dispose d'un niveau de services et d'équipements publics correspondant à son niveau de population. Elle accueille notamment :

- une mairie, une mairie annexe (Le Lou du Lac),
- une salle polyvalente adossée à la mairie,
- des équipements scolaires : une école privée, son restaurant scolaire, sa garderie. L'école fonctionne en RPI avec l'école de Landujan. Un ramassage scolaire gratuit est assuré entre les 2 sites.
- de nombreux équipements sportifs : terrains de sports, une piste bi-cross, un city stade, ...
- une bibliothèque,
- une église,
- un cimetière,
- un espace de loisirs associatif a été aménagé aux abords du château du Lou du Lac.

La plupart des équipements publics se concentrent en centre-bourg.



City stade



Salle Jacques Prévert



Ecole privée

Le projet de PLU devra veiller à ce que le niveau des équipements existants soit compatible avec l'accroissement de population projetée (quantitativement et qualitativement), et à bien interconnecter, par le biais de cheminements, les futurs pôles urbains aux équipements. En ce sens, on optimisera leur fréquentation, leur rentabilité, allant dans le sens d'un développement durable du territoire.

Une absence de services de santé

On ne recense aucun professionnel de santé implanté sur le territoire communal. Cette offre est présente sur les communes voisines, et notamment Montauban-de-Bretagne.

7-2 Les réseaux / Services collectifs

L'alimentation en eau potable

La commune de La Chapelle du Lou du Lac fait partie du Syndicat intercommunal d'Alimentation en eau potable de Montauban-Saint Meen.

Ce syndicat regroupe 19 communes, à savoir Bleruais, Boisgervilly, Gael, Iffendic (pour partie), La Chapelle du Lou du Lac, Landujan, Le Crouais, Loscouet-Sur-Meu, Médréac, Montauban-de-Bretagne, Muel, Quédillac, Saint-Gonlay, Saint-Maugan, Saint-Meen-Le-Grand, Saint-M'Hervon, Saint-Onen-La-Chapelle et Saint-Uniac.

La population desservie en 2018 était de 12 375 abonnés, soit 27 200 habitants.

Le nombre total d'abonnés sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac était de 391 en 2018.

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société VEOLIA Eau en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er janvier 2016. La durée du contrat est de 10 ans. Il prendra fin le 31 décembre 2025. Celle-ci a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service.

Le syndicat garde la maîtrise du renouvellement du génie civil.

Le réseau d'eau potable du syndicat compte environ 840 kilomètres de canalisation.

Les ressources en eau propre au syndicat proviennent des points de prélèvement de Landujan, la Chapelle-du-Lou-du-Lac et Médréac. Sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac, le forage de « la Saudrais » respecte l'arrêté préfectoral d'autorisation de prélèvement du 19 mars 1985.

Le Syndicat importe de l'eau du CEBR et du syndicat mixte eau de la forêt de Paimpont. Il dispose également de convention d'export avec Montfort communauté, et le SIAEP de l'Hyvet (Merdrignac).

Le bilan de ressource et de distribution est le suivant :

Volumes [m³]	2017	2018	Variation
Volume produit	2 172 080	2 298 281	+5,81 %
Volume importé	295 489	118 754	-59,81 %
Volume exporté	- 6 228	- 6 584	+5,72 %
Volume mis en distribution	2 461 341	2 410 451	-2,07 %
Volume vendu aux abonnés domestiques	1 172 517	1 193 779	+1,81 %
Volume vendu aux abonnés non domestiques	919 909	896 012	-2,60 %
Volume total vendu aux abonnés	2 092 426	2 089 791	-0,13 %

Tableau des volumes mis en distribution et vendus (extrait RPQS 2018)

La consommation moyenne par abonné est de : 169 m³ par an.

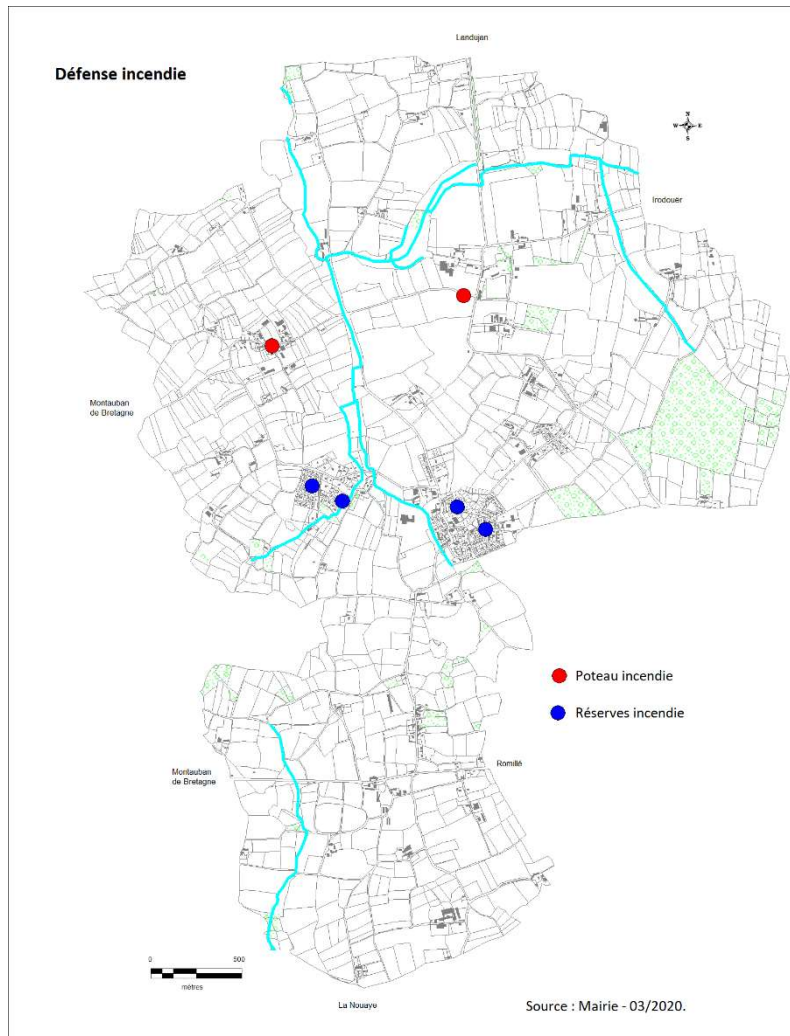
Aucun problème d'alimentation eau potable n'est recensé sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac. L'approvisionnement en eau potable de la zone agglomérée se fait à partir de la canalisation Ø140 PVC de la route de Louche au Nord-ouest.

Un réservoir eau potable est situé au niveau du hameau « la Saudrais ».

Source : DMEAU – éléments extraits des Annexes sanitaires.

La défense incendie

La défense incendie est assurée par 6 hydrants sur l'ensemble du territoire communal. 2 poteaux incendie, un point d'eau naturel privé et trois points d'eau artificiels public sont présent sur le territoire communal.



En Janvier 2020, suite au diagnostic des hydrants, différentes remarques ont été formulées par le SDIS d'Ille et Vilaine. 4 hydrants sont ainsi considérés comme indisponibles sur le territoire communal. En effet, afin d'être conforme, les poteaux incendies doivent notamment assurer un débit de 60 m³/h avec une pression de 1 bar pendant deux heures.

La répartition des poteaux d'incendie devra être examinée sur l'ensemble de l'agglomération. Afin de couvrir l'ensemble des zones urbanisées, le choix entre le déplacement de poteaux existants, la pose de nouveaux poteaux ou l'aménagement d'installations de techniques différentes devront être étudiés pour chaque projet.

Source : DMEAU – éléments extraits des Annexes sanitaires.

Tout projet d'urbanisme devra être conçu de telle manière que la protection incendie soit assurée. Lorsque le PLU sera approuvé, la défense incendie dans les zones constructibles est considérée comme acquise. Son absence peut constituer un refus des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

La responsabilité de la commune peut-être engagée si l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours. On pourra éventuellement mettre en place des emplacements réservés sur des terrains destinés à la mise en place de nouveaux équipements de lutte contre l'incendie si le besoin s'en faisait ressentir.

Assainissement des eaux usées

Le service d'assainissement collectif est géré par VEOLIA Eau en vertu d'un contrat d'affermage ayant pris effet le 1er septembre 2007. La commune est assistée par le conseil départemental pour le suivi réglementaire d'autosurveillance.

La station d'épuration dite « La Prairie d'Abas » est de type boues activées à aération prolongée suivi d'un lagunage de finition. Ce système épuratif d'une capacité de 1 200 équivalents habitants a été mis en service en Septembre 2007. Le ruisseau du Moulin du Lou est le milieu récepteur des eaux épurées qui s'écoule en limite Ouest de la station d'épuration.

- Le réseau de collecte des eaux usées

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement de près de 5 kilomètres, entièrement de type séparatif. La totalité du réseau est gravitaire en amont de la station d'épuration.

En 2018, 1063 ml de réseau ont fait l'objet d'un curage préventif. Ceci concerne le secteur « Les Jardins de la Butte » et la route de Louche. Le contrôle des branchements effectué en 2018 lors de la vente des biens immobiliers fait ressortir un taux de conformité de 100% sur les 11 contrôles effectués.

Le plan de réseau eaux usées fourni par le délégataire a été mis à jour en intégrant le plan de recolement du lotissement « Le Courtil des Peintres ».

Voir plan des réseaux joint en annexe 7A – Annexes sanitaires.

- Le système d'épuration

La station d'épuration (Code SANDRE 0435060S0001) est de type boues activées à aération prolongée suivi d'un lagunage de finition. Sa capacité nominale a été fixée à 1 200 équivalents habitants (Eq-hab.).

Rappel :

L'équivalent habitant (Eq-hab.) est une unité de charge rejetée par 1 habitant moyen (valeur retenue à l'échelle européenne : Le dimensionnement d'une unité d'épuration repose avant tout sur la charge hydraulique et sur la charge en matière organique.

La matière organique est mesurée à l'aide d'une analyse indirecte : la Demande Biologique en oxygène sur 5 jours (DBO5).

Pour une capacité de 1200 Eq/hab. la charge maximale admissible sur la station est de :

- Charge organique : 72 kg de DBO5/j
- Charge hydraulique : 240 m³/j.

Les charges hydrauliques et organiques reçues par la station d'épuration de La Chapelle du Lou du Lac en 2017 sont les suivantes :

- Charge organique : 23,2 kg de DBO5/j soit 32,2 % de la capacité de la station.
- Charge hydraulique : 110 m³/j soit 45,8 % de la capacité nominale de la station.

La station fonctionne ainsi à environ 32 % de sa capacité organique et à 46 % de sa capacité hydraulique.

Source : DMEAU – éléments extraits des Annexes sanitaires.

Dans le cadre de son projet de développement, la collectivité risque de ne pas rencontrer de problématiques par rapport aux capacités de sa station.

- Le zonage d'assainissement

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2001, avec comme zonage retenu par le conseil municipal :

- « Assainissement collectif » au niveau de l'ensemble du bourg et des nouveaux secteurs voués à l'urbanisation (sur la base du POS en vigueur en 2001).
- « Assainissement non collectif » pour le reste du territoire.

Des extensions de réseaux ont été réalisées depuis cette étude (Résidence du Lohat, lotissement les Villas du Lou, le Courtil des Peintres, le Bas Aunay...).

Source : DMEAU – éléments extraits des Annexes sanitaires.

Une mise à jour du zonage d'assainissement devrait être réalisée de manière à mettre en compatibilité ce document avec le projet de révision du PLU.

- Assainissement non collectif

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a modifié le Code Général des Collectivités Territoriales. Dans ce nouveau contexte, les communes avaient jusqu'au 31 décembre 2005 pour organiser le service d'assainissement non collectif. Celui-ci assurera obligatoirement le contrôle technique des installations d'assainissement autonome.

La commune de La Chapelle du Lou du Lac assure la compétence du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les contrôles concernent : les installations récentes, et les installations existantes (contrôles de bon fonctionnement, et dit "à la vente"). Les contrôles de bon fonctionnement sont réalisés tous les 6 ans.

Sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac, la dernière campagne de contrôles a été réalisée en 2016 par Aquasol. La commune a maintenant délégué les contrôles des ANC à la SAUR.

Sur les bases de la réglementation de l'arrêté du 27 avril 2012, les installations sont classées selon 5 catégories, définies dans l'arrêté.

	Zones à enjeux sanitaires et environnementaux		
	Non	Enjeux sanitaires	Enjeux environnementaux
Conforme et conforme mais présentant des défaut d'usure ou d'entretien	Recommandation pour l'amélioration		
Non conforme : installation incomplète	Travaux sous 1 an en cas de vente	Travaux sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente	Travaux sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente
Non conforme : risque sanitaire	Travaux sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente		
Absence d'installation	Mise en demeure : travaux dans les meilleurs délais		

La commune de La Chapelle du Lou du Lac présente 129 foyers disposant d'installations d'assainissement non collectif. Au cours de la dernière campagne, 86 installations ont été contrôlées (15 non contrôlés, 11 contrôlés récemment et conforme, 3 refus de contrôle, 5 en cours de réalisation d'assainissement, 1 maison en vente, 8 maisons inhabitées) :

Conforme et conforme mais présentant des défaut d'usure ou d'entretien	25
Non conforme : installation incomplète	23
Non conforme : risque sanitaire	27
Absence d'installation	1

Depuis ces contrôles, une campagne de réhabilitation a été menée. 20 installations non-conformes présentant un danger pour la santé des personnes sont désormais conformes.

Eaux pluviales

La zone agglomérée de La Chapelle du Lou du Lac se situe sur le bassin versant du Néal et plus précisément du ruisseau du Moulin du Lou. Ce cours d'eau s'écoule sur la partie Ouest de l'agglomération, puis en limite Est du hameau « Louche ».

La gestion des eaux pluviales est assurée par la commune (entretien, curage...).

- Réseau de collecte

Le plan du réseau d'évacuation des eaux pluviales de la commune a été réalisé en intégrant les plans de recolement des travaux récents ainsi qu'en réalisant une phase terrain.

Des travaux récents ont été réalisés au niveau du centre-bourg ainsi que les 2 premières tranches du lotissement « Le Courtil des Peintres ». Les plans de recolement de ces opérations ont ainsi été intégrés au plan informatique du réseau eaux pluviales.

- Zones de stockage existantes

La commune de La Chapelle du Lou du Lac dispose de 4 secteurs concernés par des ouvrages de gestion des eaux pluviales, à savoir :

- **Le lotissement « Résidence du Lohat »** situé au Nord-ouest de la zone agglomérée, route de Louche, dont la surface est de 2,3 hectares. Deux bassins d'orage à sec ont été réalisés dans le cadre de cette opération afin de gérer les eaux pluviales.
- **Le lotissement « Les Jardins de la Butte »** d'une surface de 1,5 hectares et situé à l'Est de la Résidence du Lohat est équipé d'un bassin de rétention à sec.
- **Le lotissement « Les Villas du Lou »** d'une surface de 2,9 hectares et situé sur la partie Sud-est de la zone agglomérée dispose de deux bassins d'orage à sec.
- **Le lotissement « Le Courtil des Peintres »** en cours de travaux et d'une surface de 3,15 hectares a fait l'objet d'un récépissé de déclaration loi sur l'eau daté du 22 Février 2017. Pour une pluie de référence décennale, le volume global de stockage a été évalué à 510 m³ pour 10 l/s de débit de fuite.

Les zones de projets devront faire l'objet d'une réflexion concernant la gestion des eaux pluviales.

Voir plan des réseaux joint en annexe 7A – Annexes sanitaires.

Source : DMEAU – éléments extraits des Annexes sanitaires.

La gestion des déchets

Présentation du SMICTOM

La commune de La Chapelle du Lou du Lac adhère au SMICTOM du Centre-Ouest d'Ille et Vilaine (Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères) depuis sa création en 1975. Ce syndicat a pour compétence la collecte et le traitement des déchets de 64 communes réparties sur 3 départements (Ille-et-Vilaine, Côtes-d'Armor et Morbihan), soit une population de 100 505 habitants.

Le siège du SMICTOM est situé sur la commune de Saint Méen Le Grand.



Carte des communes adhérentes au SMICTOM du Centre-Ouest

La compétence Déchets est déléguée au SMICTOM Centre Ouest par 7 Communautés de communes.

Collecte et tri sélectif

- Les Ordures Ménagères résiduelles

La collecte est réalisée en « Porte à Porte » dans les centres bourg, et les zones rurales. Les déchets ménagers non recyclables appelés « Ordures Ménagères » sont déposés dans des bacs individuels à couvercle vert, dont le volume est adapté à la taille du foyer.

En 2018, 11 144 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées (Après plusieurs années de baisses successives (-4 000 tonnes par rapport à 2013), on note une stabilité entre 2017 et 2018, malgré l'augmentation de la population).

La collecte est effectuée une fois par semaine sur toutes les communes du Syndicat. Cela représente 40 tournées chaque semaine pour collecter l'ensemble des bourgs et des campagnes.

Sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac, les Ordures Ménagères sont collectées le Lundi.

Une fois collectées, les Ordures Ménagères sont acheminées à l'usine de valorisation organique du SMICTOM située à Point-Clos sur la commune de Gaël (35 290).

Un compost aux normes NFU 44051 est produit pour le monde agricole. Les refus sont stockés dans les installations de stockage de déchets non dangereux du site.

Depuis le 1er janvier 2015, la Redevance Incitative pour la facturation du service de gestion des déchets a été mis en place. Cette facturation est basée sur le nombre de bac relevé (les bacs verts sont équipés de puces placées à cet effet).

- Les déchets recyclables

La collecte est réalisée en « Porte à Porte » dans les zones agglomérées et dans les zones rurales. Les déchets emballages sont triés et placés par les particuliers dans des bacs individuels aux couvercles jaunes. Il s'agit d'emballages plastiques (bouteilles d'eau...), cartonnés (briques de lait...) et métalliques (boîtes de conserve...), cartonnettes (lessives...) et des papiers, journaux et magazines. Le volume du bac emballage est adapté au nombre de personnes dans le foyer (120 litres de 1 à 5 personnes, 240 litres au-delà).

En 2018, le tonnage d'emballage et de papiers collectés était de 4 476 tonnes environ soit près de 45 kg /hab./an.

Dans le cadre du renouvellement du marché de collecte et tri des emballages et papiers recyclables, qui a pris effet le 1er janvier 2018, une réorganisation des tournées a été effectuée.

Ainsi, 24 tournées sont effectuées chaque semaine. Une fois collectés, les emballages et les papiers recyclables sont envoyés au centre de tri « Tri Centre Bretagne Théaud » situé à Gaël.

Pour la commune de La Chapelle du Lou du Lac, les déchets recyclables sont collectés tous les 15 jours le Vendredi des semaines impaires

Une fois collectés, les emballages, les papiers recyclables et le verre sont acheminés vers le centre de tri « centre Bretagne » de l'entreprise THEAUD basé à Gaël près de Saint Méen Le Grand. Les différents matériaux sont triés et conditionnés puis envoyés vers des filières de recyclage pour être transformés en nouveaux produits.

- Le verre

La collecte du verre existe sur le Syndicat depuis 1987. Les déchets de type verre doivent être déposés volontairement dans des colonnes à verre de 2,5 à 4 m³, placées de façon régulière sur l'ensemble du territoire.

La vidange des colonnes a lieu tous les quinze jours, par la société LMDT de Saint Méen le Grand.

Dans la partie agglomérée de La Chapelle du Lou du Lac, 2 conteneurs à verre sont à disposition (Mairie de La Chapelle du Lou et Mairie du Lou du Lac).

Environ 350 colonnes sont réparties sur les 64 communes.

- Les déchets des professionnels

Les déchets assimilables aux ordures ménagères produits par les professionnels sont collectés dans le cadre de la collecte des déchets traditionnels. Les professionnels qui produisent plus de 120 litres de déchets par semaine sont considérés comme « gros producteur ». Ils sont dans l'obligation de s'équiper de bacs de contenance suffisante et sont soumis à une redevance spéciale dont le montant est fonction du volume collecté et de la fréquence du ramassage dans un forfait minimum de 36 levées par an.

Les professionnels contractent un contrat avec le SMICTOM. Des bacs conformes sont identifiés par des autocollants qui précisent le nombre de collecte par semaine.

Les professionnels peuvent être équipés gratuitement de bacs de collecte sélective afin de réduire leur volume de déchets. Un contrat est alors signé.

Déchèteries

Neuf déchèteries sont mises à disposition sur le territoire du SMICTOM (Caulnes, Montauban de Bretagne, Le Loscouët sur Meu, Gaël, Bréteil, Le Verger, Plélan Le Grand, Guilliers et Porcaro). Les déchets acceptés sont de types cartons, ferraille, bois, gravats, plastiques non recyclables, encombrants, déchets verts, verre, papiers recyclables, emballages ménagers recyclables, polystyrène, textiles, déchets ménagers spéciaux...

Les déchets interdits sont les pneumatiques, les extincteurs, les médicaments, l'amiante ciment, les bouteilles de gaz, les ordures ménagères...

Ces déchèteries sont accessibles aux artisans et commerçants, mais le dépôt de déchets est soumis à une tarification établie sur le m³ ou la tonne déposée.

La déchèterie la plus proche de La Chapelle du Lou du Lac se situe sur la commune de Montauban de Bretagne dans la ZA de La Gautrais (02 99 06 39 48).

Horaires d'ouverture	Matin	Après-midi
Lundi, Mercredi, Vendredi	8h30-12h	14h-18h
Mardi	-	14h-18h
Samedi	9h-12h30	13h30-17h

Centre d'apport Volontaire à Bréteil

Cette nouvelle déchèterie est autorisée par arrêté en date du 2 juin 2015.

Ce site, qui a ouvert le 9 novembre 2016, remplace l'ancienne déchèterie de Montfort sur Meu. Depuis juin, la collecte de l'amiante est autorisée sur ce centre d'apport volontaire sous conditions. Ce service est destiné aux particuliers résidant sur le territoire du SMICTOM de façon permanente ou secondaire.

Source : DMEAU – éléments extraits des Annexes sanitaires.

7-3 La couverture par les réseaux de communication

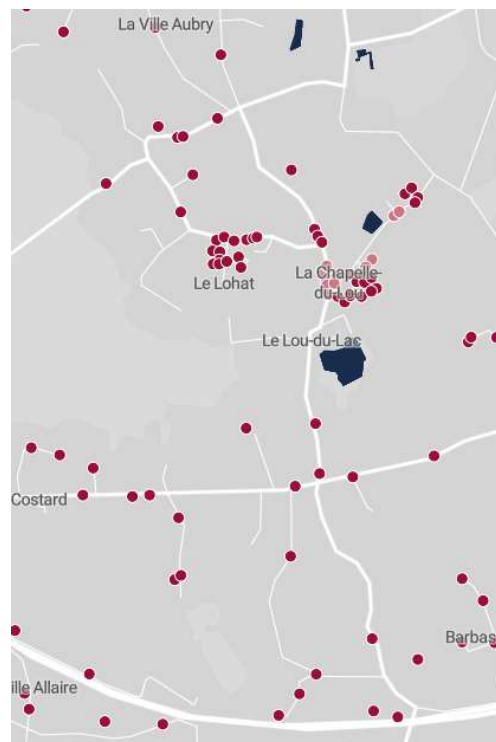
Réseaux mobiles

Depuis septembre 2019, la commune de La Chapelle du Lou du Lac possède 1 antenne de téléphonie mobile en 4G+ avec une vitesse théorique maximale de 225 Mb/s. Pour l'instant, aucune antenne 5G n'est implantée.

Réseaux mobiles à La Chapelle du Lou du Lac

Réseau mobile	Nombre de bâtiments	%
5G	0	0 %
4G	415	100 %
3G	415	100 %
2G	415	100 %
Inconnu	0	0 %

Données ARCEP



Source : Ariase – 03/2020.

Accès au Haut Débit et au Très Haut Débit

La commune de La Chapelle du Lou du Lac comptait 379 branchements en 2015. La commune n'est pas encore desservie par la fibre. Bien que la fibre optique ne soit pas encore disponible, 94,4% des bâtiments bénéficient malgré tout un bon niveau d'un bon débit (8Mb/s ou plus).

Débits internet à La Chapelle du Lou du Lac

Vitesse internet	Nombre de bâtiments	%
Plus de 500 Mb/s	0	0 %
Entre 100 Mb/s et 500 Mb/s	0	0 %
Entre 30 Mb/s et 100 Mb/s	152	36,6 %
Entre 8 Mb/s et 30 Mb/s	242	58,3 %
Entre 3 Mb/s et 8 Mb/s	0	0 %
Moins de 3 Mb/s	18	4,3 %
Inconnu	3	0,7 %

Données Ariase



Source : Ariase – 03/2020.

Les lignes téléphoniques des habitants de La Chapelle du Lou du Lac sont raccordées à 4 centraux (NRA) dont 3 hors commune. Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage, et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du nœud de raccordement (NRA) sur lequel le logement ou l'activité sont raccordés, et des caractéristiques des lignes téléphoniques.

NRA	Nom	Nombre de lignes	Débit théorique	Dégroupage
35060 HLE	La Chapelle du Lou	400	20/95 MBit/s	oui
35 184 MON	Montauban de Bretagne	3 500	20/95 MBit/s	oui
35023 BEE	Bédée	3 400	95 MBit/s max.	oui
35143 LAJ	Landujan	400	20/95 MBit/s	oui

Source : site ARIASE 03/2020.

Le code de l'urbanisme prévoit dorénavant que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière de communication électronique. Dans ses dispositions réglementaires, le PLU veillera à ne pas instituer de règles susceptibles de constituer un frein au déploiement des infrastructures de communications électroniques aériennes (pylônes, antennes, armoires, ...) ou enterrées (tranchées).

8 – Le paysage et ses enjeux

Le paysage peut être considéré comme l'ensemble des éléments perceptibles d'un territoire. Ce système complexe est structuré par différentes composantes : le relief, l'échelle de vision, les espaces boisés, les réseaux de haies, les productions agricoles, les espaces bâtis, les cours d'eau, et enfin les infrastructures.

8-1 La Chapelle du Lou du Lac entre unités des collines de Bécherel et les Plaines du Meu et de la Flume

La commune de La Chapelle du Lou du Lac s'inscrit en frange de 2 grandes unités paysagères : les collines de Bécherel et les Plaines du Meu et de la Flume.

Les collines de Bécherel

La partie Nord du territoire communal s'inscrit en limite Sud de la vaste unité paysagère des collines de Bécherel. Le paysage est caractérisé par une succession de collines d'est en ouest, plus ou moins resserrées. Ces collines créent dans les creux des horizons courts aux ambiances intimes, sur les hauteurs des vues lointaines guidées par des éléments remarquables. Les boisements, constituent des fonds de tableaux omniprésents dans le paysage.

Limites et voisinage

L'unité de paysage des Collines de Bécherel marque la limite entre le bassin versant de la Rance et celui du Meu.

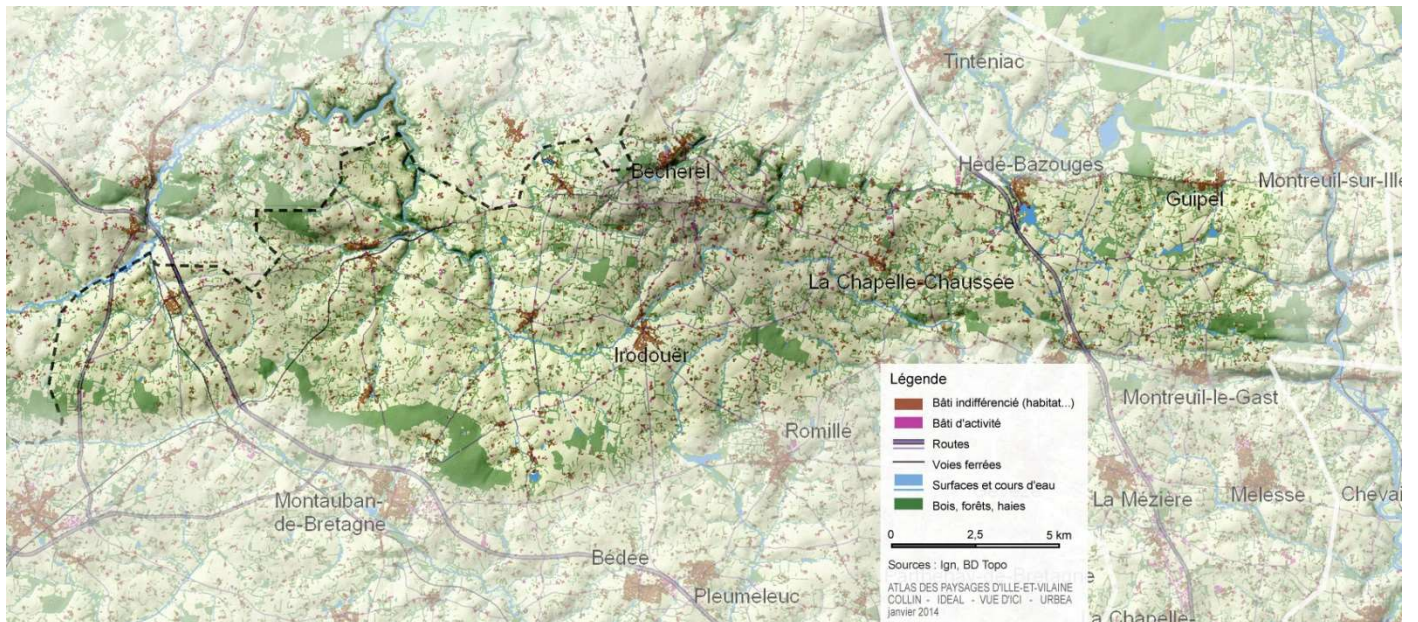
Au sud, les lignes de crêtes remarquables soulignées par des boisements, comme la forêt de Montauban, dominent le bassin de Rennes et la large vallée du Meu.

A l'est, le paysage se referme sur le canal d'Ille et Rance.

Au nord, au delà des collines s'étendent les vallons profonds et boisés de Saint-Thual.

Au nord-ouest, les collines se prolongent dans les Côtes-d'Armor sur la commune de Saint-Jouan-de-l'Île ou encore de la Chapelle-Blanche.

Carte de l'unité de paysage des collines de Bécherel : L'unité s'appuie sur la présence d'un plateau est-ouest révélé par une succession de collines.



Un socle naturel chahuté par les mouvements géologiques et le réseau hydrographique

L'unité se présente comme un plateau orienté est-ouest dont l'abrupt est traversé par les cluses nord-sud de l'Ille et de la Rance. En limite sud-est, ce sont les affluents de la Vilaine supérieure qui entaillent le plateau. La ligne des points hauts ne correspond donc pas à la ligne de partage des eaux qui se fait au centre du plateau.

Le nord du plateau apparaît comme une crête étroite qui marque le paysage par sa continuité. Au nord, ses versants abrupts sont expliqués par la présence d'une faille majeure est-ouest (Cisaillement Nord-Armoricain).

Parfois entaillée entre Medréac et Guipel, cette crête ciselée dessine de petites collines dont la plus haute est investie par le bourg de Bécherel.

Le relief mouvementé offre quelques fenêtres remarquables et de beaux points de vue.

Sur la partie la plus haute de Becherel, le parc du château de Caradeuc (XVIII^e siècle) s'inscrit comme un belvédère qui domine le paysage.

Entre Hédé et Saint-Symphorien, la RN 137 traverse la crête boisée parfaitement identifiable. Depuis la route, le château de Montmuran apparaît brièvement aux voyageurs dans son écrin boisé.

Une campagne aux paysages variés

Les parcelles agricoles sont principalement constituées de cultures de céréales, de maïs, et de rares prairies permanentes. L'unité se caractérise, au gré du relief, par une alternance de petites parcelles entourées de bocage et par de vastes parcelles aux arbres rares.

De même, la forme du bocage est très variable, les chênes émondés côtoient parfois des haies libres variées ou encore des cépées de charmes. Quelques rares vergers subsistent autour des hameaux et sont souvent utilisés en pâture.

Dynamiques observées

Les dynamiques de l'unité concernent principalement :

- *le développement de l'habitat pavillonnaire en périphérie des bourgs anciens ;*
- *la création de nouvelles opportunités d'urbanisation par le renforcement des infrastructures routières, en particulier la RD 137 à l'est, la RN 12 et la RD 166 à l'ouest ;*
- *l'importante modification du paysage agricole : disparition totale des vergers,*
- *l'agrandissement des parcelles et diminution du réseau de haies bocagères.*

Ces trois dynamiques combinées ont pour conséquence une perception modifiée du paysage dans laquelle l'urbanisation, pourtant modérée, devient un élément prégnant.

Pistes d'actions

Composer les extensions urbaines en lien avec les particularités de l'unité paysagère

Les tissus très lâches sont trop souvent déconnectés tant dans la forme urbaine, la localisation, les implantations que dans le vocabulaire architectural du bâti ancien.

Pour préserver l'identité des bourgs, souvent fortement liée à des éléments de patrimoine, il semble important de réfléchir les extensions en dialogue avec l'existant.

Éviter l'étalement urbain le long des axes routiers

L'urbanisation le long des axes routiers engendre des problèmes de qualité des espaces publics et d'appropriation des centres des bourgs. Il semble primordial de lutter contre l'étalement urbain pour garder la lisibilité des bourgs dans le paysage.

Prendre en compte les perceptions du paysage dans les projets urbains

Du fait du relief ondulant, les bourgs, souvent situés en hauteur, sont soumis à de fortes covisibilités.

L'implantation des extensions urbaines sur les versants des collines et la qualité des limites d'urbanisation prennent donc une importance particulière dans cette unité.

Les conditions de perception du paysage pourraient être inscrites dans les documents d'urbanisme et devenir un des critères de définition des zones ouvertes à l'urbanisation.

Recomposer les lisières de la forêt

L'implantation récente de l'urbanisation sur les contreforts des massifs forestiers fortement exposés aux vues lointaines nuit à la perception globale du paysage.

Une des solutions pour intégrer l'habitat pavillonnaire pourrait consister à l'inscrire dans une trame boisée.

Les Plaines du Meu et de la Flume

La partie Sud du territoire communal s'inscrit en limite Nord de la vaste unité paysagère des Plaines du Meu et de la Flume. La plaine du Meu et la plaine de la Flume forment un ensemble paysager largement dédié à la production agricole et agro-alimentaire.

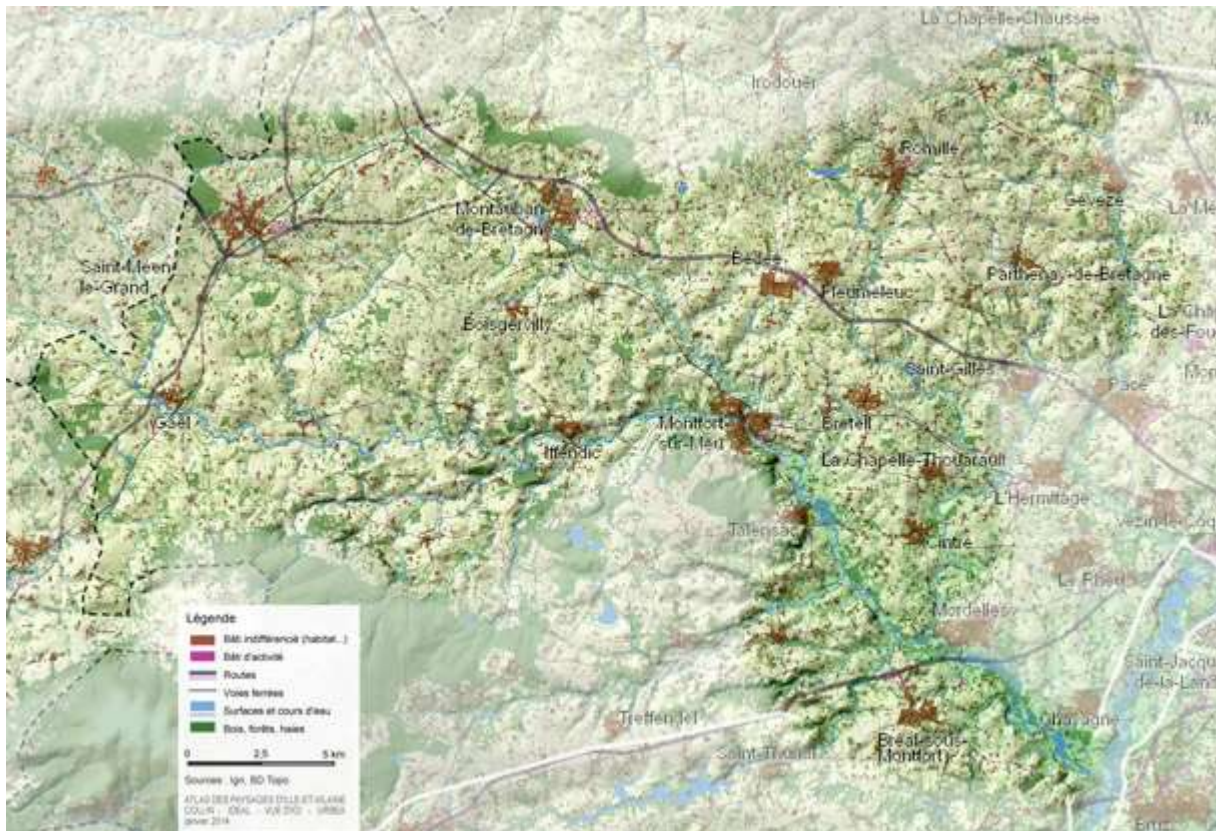
Limites et voisinages

L'unité de la Plaine du Meu et de la Flume est un paysage en creux dominé par des limites prégnantes. Au nord, la ligne de crête des collines de Becherel est ponctuée de boisements plus ou moins importants mais qui constituent un ensemble autour de la forêt de Montauban.

Au sud, le massif de Paimpont compose un fond de tableau sombre et parfaitement découpé.

A l'est, ce sont les noyaux périurbains de Rennes qui modifient la structure largement agricole de l'unité.

A l'ouest, les ambiances du bassin versant du Meu et de la Flume se prolongent vers celui de l'Yvel, dans le pays de Centre Bretagne.



Un socle naturel aux doux vallonnements

L'unité est une vaste plaine appartenant au bassin de Rennes, globalement dénivelée du nord-ouest au sud-est. Localisée sur un ensemble de schistes briovériens au faciès argileux, elle est investie par les larges ramifications des affluents de la Vilaine : le Garun et la Vaunoise qui se jettent dans le Meu respectivement à l'ouest et au centre de l'unité, et la Flume à l'est. Le Meu rejoint la Vilaine entre Chavagne et Goven, tandis que la Flume s'y jette à Vézin-le-Coquet.

Un modèle agricole intensif qui façonne le paysage

La grande dimension des parcelles agricoles, la taille et la quantité des stabulations, la présence des silos affirment la vocation agricole de l'unité. Ces échelles sont d'autant plus prégnantes que la plaine permet les vues lointaines.

Le bocage, lâche, est composé d'arbres de haute-tige et de rares chênes têtards. De jeunes plantations, essentiellement installées le long des voies, témoignent de récentes campagnes de reboisement. Vers le sud, les arbustes remplacent parfois les arbres entre les parcelles.

Tandis que les hauteurs sont investies par de vastes champs de culture (maïs essentiellement) et de vastes prairies, les creux sont animés par les nombreux affluents du Meu et de la Flume, dont les vallées arborées donnent une impression de cadre verdoyant.

Une campagne investie par les bâtiments agricoles et des bourgs qui se dilatent

La plaine est ponctuée par des stabulations et hangars agricoles en contact direct avec les parcelles exploitées. Ces bâtiments se sont ajoutés aux fermes en terre et bâtiments en pierre qui ont parfois été transformés en habitations.

Les bourgs les plus importants sont installés sur les contreforts ou les hauts de versants (Saint-Méen-le-Grand, Montfort-sur-Meu). Les villes de Montfort-sur-Meu, de Plélan-le-Grand et de Bréal-sous-Montfort ont une typologie variée, mais leurs centres possèdent une identité commune aux autres villages : des maisons de villes aux façades de schiste ou poudingue et de brique (granit au nord), alignées sur la rue principale.

Ces couleurs caractéristiques ont donné son nom au pays pourpre qui couvre l'ancien arrondissement de Montfort avec les cinq cantons suivants : Montfort-sur-Meu, Plélan-le-Grand, Saint-Méen-le-Grand, Becherel et Montauban-de-Bretagne.

Certains villages se nichent dans les plis du relief, tandis que d'autres occupent les versants des vallons sans transition avec les parcelles agricoles.

Les principaux bourgs sont reliés entre eux au nord par la RN12, et au centre par la RD 125. La bonne desserte routière autour des axes Rennes/Saint-Brieuc, Montauban/Carhaix et Rennes/Saint-Malo encourage le développement des lotissements. Les villages voient leurs centres prolongés par des lotissements parfois sans lien avec le paysage et l'architecture traditionnelle.

A Bréal-sous-Montfort, l'urbanisation linéaire le long de la RD 62 rend totalement illisible l'entrée du centre-bourg. Des habitations se retrouvent même de l'autre côté de la route à quatre voies, et séparées du bourg par des zones d'activités distendues.

La RN12 favorise le développement des zones d'activités à Bédé, Pleumeleuc ou Montauban.

En aval, moulins et châteaux ponctuent discrètement les fonds de vallées inaccessibles. Les boisements humides comme les peupliers laissent deviner la présence de l'eau. A l'embouchure du Meu, un alignement de chênes annonce la proximité du château de Blossac et un autre la proximité du canal.

Sur la commune de Saint-Malon-sur-Mel, l'ancienne carrière de la Marette, aujourd'hui ouverte à la visite du public, est un site géologique majeur qui a alimenté les constructions en schiste de la région.

Dynamiques observées

- **La création de nouvelles infrastructures routières et le développement des zones d'activités à proximité de ces axes ont profondément modifié le paysage.** Les nouvelles infrastructures, notamment la RN 12, a éloigné le trafic routier des centres que les véhicules traversaient auparavant. Cet écart a généré des « zones » investies par des bâtiments d'activités qui profitent de la vitrine et des dessertes offertes par ces infrastructures ;
- **L'intensification de l'agriculture** se traduit par une simplification des structures parcellaires, la disparition du bocage et des vergers, et la modification des bâtiments agricoles ;
- **L'extension d'une urbanisation parfois déconnectée des schémas d'implantation anciens** rend confuse la lecture des structures paysagères. A Montfort-sur-Meu, l'urbanisation est traditionnellement implantée de part et d'autres du Meu, au pied du massif de Paimpont-Brocéliande. Ces dernières années, l'urbanisation pavillonnaire s'est développée sur le coteau, modifiant ainsi la perception des contreforts du massif. Ces nouveaux quartiers offrent une covisibilité très forte avec la plaine.
- **Le paysage est transformé par une modification du système agricole.** Les formes, volumes et matériaux des bâtiments d'exploitation ont évolué devenant des éléments très visibles dans le paysage. La disparition des vergers et haies bocagères ne facilite pas leur intégration. Enfin, les bâtiments d'élevage qui sont désormais parfois éloignés du siège d'exploitation, créent une impression (erronée) de multiplication du nombre d'exploitations.

Enjeux et pistes d'action

Améliorer la qualité de perception des paysages urbains depuis la RN 12

Les zones d'activités ont profité des infrastructures routières pour se développer. En revanche, l'effet « vitrine » de ces formes urbaines a peu été pris en compte à l'échelle du territoire.

Il serait donc important de veiller à maîtriser l'urbanisation linéaire de ces axes routiers par un séquençage, et de travailler la qualité de ces façades qui portent l'identité de la commune. Cet aspect commun à plusieurs unités paysagères appellerait une approche paysagère concertée de l'axe.

Intégrer les structures agricoles et agroalimentaires dans les représentations du paysage

Silos et hangars sont fortement visibles dans le paysage de la Plaine du Meu et de la Flume.

Symboles de son dynamisme agricole et agro-alimentaire, ils sont cependant peu représentés notamment dans l'iconographie touristique. Il serait pourtant important d'intégrer ces formes dans les représentations du paysage et de se saisir de ces symboles pour construire un projet de paysage en travaillant sur leur implantation, leur qualité, etc.

Veiller à la qualité des plantations d'arbres

Le programme Breiz Bocage favorise la plantation de haies bocagères. Cependant, il apparaît à certains endroits que ces haies, plantées le long des voies, fermeront bientôt totalement les vues sur le paysage agricole. Il conviendrait donc de veiller à la localisation de ces futures haies.

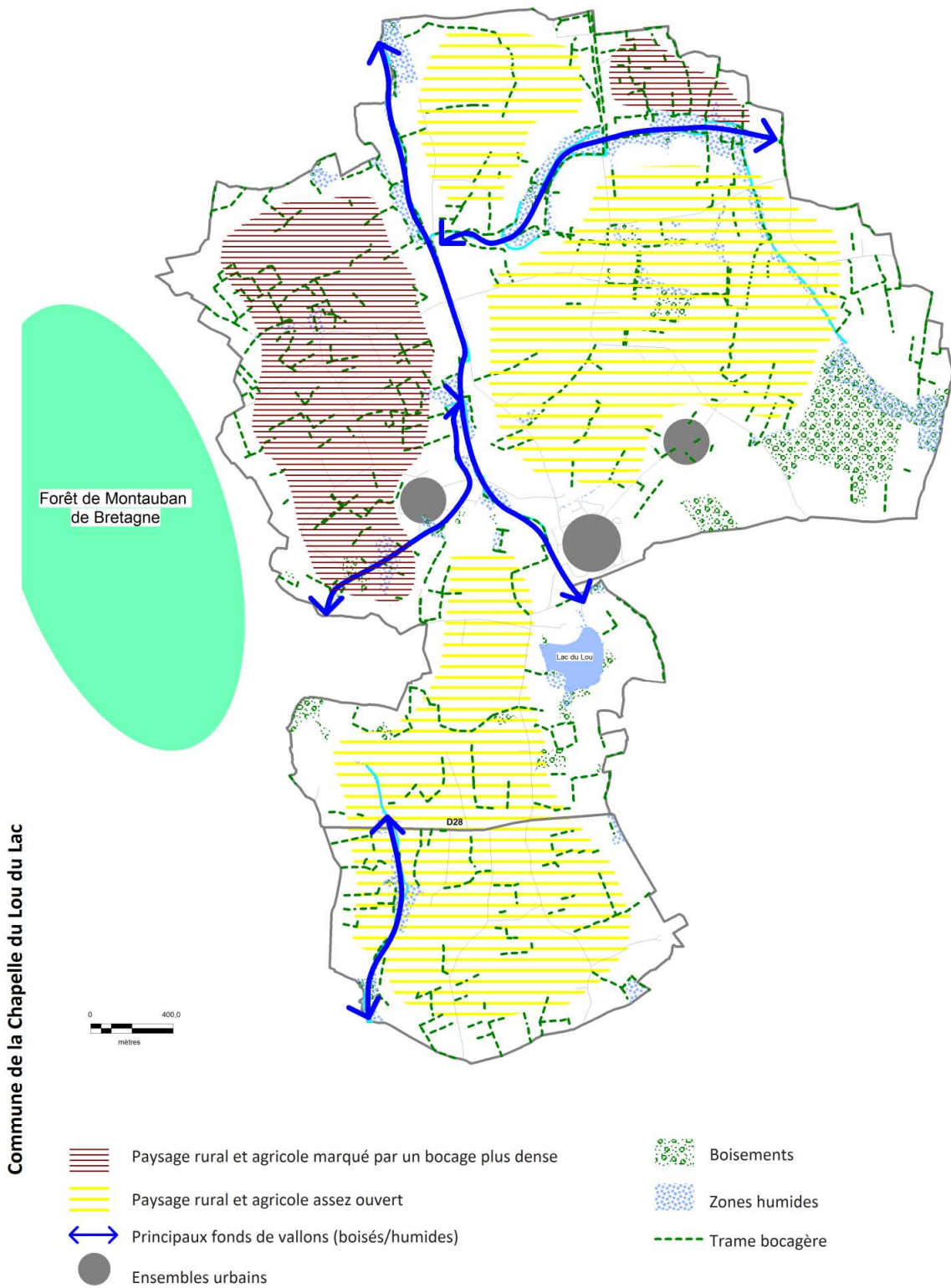
Se réapproprier les berges du Meu et de la Flume

Les cours d'eau sont très peu visibles dans le paysage. Les points de contact avec le Meu et la Flume sont très ponctuels. Ces contacts peuvent être d'une grande qualité comme au droit du château du Perronnaye ou dans le centre de Montfort-sur-Meu. En aval, et en limite est de l'unité paysagère, les franges humides de la rivière sont investies par une urbanisation peu valorisante. Outre leur importance environnementale, les zones humides offrent un formidable potentiel d'usages récréatifs. Elles méritent une réappropriation collective à travers un projet de territoire.

Source : Atlas des Paysages 35.

8-2 Paysage de La Chapelle du Lou du Lac

Paysage



Source : URBA Ouest Conseil 06/18

Les enjeux plus spécifiques à la commune de La Chapelle du Lou du Lac

Des éléments identitaires qui ponctuent le paysage communal et participe à sa diversité ...

Le réseau bocager : en plus de son intérêt écologique il a également un intérêt paysager



En partie Nord du Bourg vers L'Ouche



Aux abords de La Saudrais



En partie Nord de La Ville Joubier



La Haye Mangeard

Quelques arbres isolés et alignements



Chêne à La Croix Blanche



Alignement à L'Aubriais



Alignement le long de la RD 62 au Nord du territoire

L'eau sous toutes ses formes ...



Le Lac aux abords du château du Lou du Lac



Mare à La Ville Aubri



Ruisseau bordant l'Ouest du bourg



Plan d'eau au Petit Aunay

8-3 Le SCOT du Pays de Brocéliande souhaite protéger son paysage

Intégrer le développement urbain dans le paysage

Prémunir les entrées de bourg ou de ville et les axes routiers encore préservés de toute nouvelle urbanisation :
Les documents d'urbanisme devront rechercher une compacité des villes et villages en évitant l'urbanisation linéaire.
A ce titre, les ouvertures à l'urbanisation devront se faire à l'intérieur ou en continuité immédiate du tissu bâti existant.



Entrée Nord du Bourg



Entrée de Bourg depuis l'Ouche



Entrée depuis Le Lou du Lac

Promouvoir les paysages à forte identité (panoramas et sites de découverte)

Les documents d'urbanisme devront assurer la pérennité et la lisibilité des paysages dans le temps : maintenir et valoriser les vues vers le lointain, vers les espaces naturels, ruraux depuis les espaces urbains et les sites de projets, et inversement.



Vue sur Bourg depuis Les Vieux Villes

Mettre en valeur les paysages urbains existants // Préserver les éléments bâtis à valeur patrimoniale

Les collectivités feront le recensement et permettront d'assurer la préservation, au titre de la loi Paysage, des éléments ou édifices du patrimoine identitaire de la collectivité dans les documents d'urbanisme (*manoirs, longères, portails, lavoirs, croix...*) pour lesquels les évolutions possibles sont fixées par le règlement du document d'urbanisme (*extension, restauration, démolition, changement de destination sans qu'il soit porté atteinte à l'activité agricole...*).

9 – Le Patrimoine

9-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2016 : B.342 à 345; B.349; B.350; B.693	14409 / 35 060 0005 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / LE VAL / CHATEAU GAILLARD / motte castrale / Moyen-âge classique
		2045 / 35 060 0001 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / LE VAL / CHATEAU GAILLARD / occupation / Néolithique
2	2016 : B.108 à 111; B.141	5265 / 35 060 0002 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / LE BIGNON / LE BIGNON / occupation / Gallo-romain
3	2016 : B.396 à 398; B.704; B.706	8030 / 35 060 0003 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / EGLISE SAINTE-CATHERINE / EGLISE / église / cimetière / Moyen-âge classique - Epoque moderne
4	2016 : B.229	13478 / 35 060 0004 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / TREGOMAIN / TREGOMAIN / Gallo-romain ? / tegulae
5	2016 : A.18 à 23; A.32; A.81; A.234	5760 / 35 060 0006 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / EGLISE SAINT-LOUP / LE BOURG / église / Moyen-âge
		7871 / 35 060 0007 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / CHATEAU / LE BOURG / château fort / Moyen-âge classique
6	2016 : A.77; A.78	7873 / 35 060 0008 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / ETANG DU BOURG / LE BOURG / carrière / motte castrale ? / Epoque indéterminée
7	2016 : A.354	14725 / 35 060 0011 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / LA CROIX DU LOU 2 / LA CROIX DU LOU / occupation / Gallo-romain
		14726 / 35 060 0012 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / LA CROIX DU LOU 3 / LA CROIX DU LOU / occupation / Moyen-âge
		7874 / 35 060 0009 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / LA CROIX DU LOU / LA CROIX DU LOU / occupation / Néolithique
8	2016 : B.189	7875 / 35 060 0010 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / LA NORMANDAIS / LA NORMANDAIS / occupation / Gallo-romain
9	2016 : B.130; B.131	15797 / 35 060 0014 / LA CHAPELLE-DU-LOU-DU-LAC / LES MEHEUDAIS / LES MEHEUDAIS / Epoque indéterminée / fossé, fossé

Source : DRAC – 06/2018.

Le service régional de l'archéologie de la DRAC a recensé plusieurs sites d'intérêt archéologique sur le territoire communal.

Rappel : Information sur les procédures d'archéologie préventive conformément à la législation en vigueur : Sur l'ensemble du territoire national, tout projet d'aménagement dont la surface est égale ou supérieure à 3 ha doit être envoyé par le service instructeur pour avis au Service Régional de l'Archéologie (SRA).

Les protections au titre des Monuments historiques

On recense un élément protégé au titre des monuments historiques : l'église Saint-Loup.



Eglise Saint-Loup

Une servitude d'utilité publique pour la protection des monuments historiques (type AC1) s'applique donc aux abords de ce monument. Cette servitude est reportée sur le plan des servitudes annexé au dossier de PLU.

Quelques Rappels :

-- La protection de l'immeuble classé ou inscrit.

Il ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation, sans l'accord préalable du ministère chargé de la Culture (DRAC). Les travaux autorisés s'effectuent sous la surveillance de son administration (Article L.621-9 du code du patrimoine). Qu'il y ait ou non demande de subvention de l'Etat, les travaux sont soumis à déclaration.

Aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé sans une autorisation spéciale du ministre chargé de la Culture. Les immeubles classés sont imprescriptibles.

L'immeuble classé ne peut être cédé sans que le ministère chargé de la Culture en soit informé, il ne peut s'acquérir par prescription et ne peut être exproprié sans que le ministère ait été consulté.

-- La protection des abords de ces immeubles.

Les collectivités sur lesquelles sont identifiés de tels monuments font l'objet de servitudes d'utilités publiques relatives à la protection des abords des Monuments Historiques et des Sites.

En effet, un périmètre de protection est une servitude d'utilité publique qui s'applique autour de chaque édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques : «Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.» (art. L. 621-31 du code du Patrimoine.)

Par ailleurs, la loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

Sites inscrits et classés

La commune de La Chapelle du Lou du Lac n'est pas concernée ni par un site inscrit, ni par un site classé.

Son territoire n'est donc pas concerné par des servitudes de protection des sites et monuments naturels (AC2).

9-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement

Certaines constructions, certains éléments, mais aussi certains ensembles architecturaux ne font l'objet d'aucune protection. Certains de ces éléments et de ces bâtiments mériteraient une identification dans le cadre du projet de PLU afin de les protéger (*au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme / ex. article L123-1-5 III 2°*).

On recense notamment :

Le patrimoine du bourg (situé en dehors du périmètre de l'église du Lou du Lac),



Eglise

Ecole

Vieille bâtisses terre/pierre

Le château du Plessix Botherel et ses communs,

Des éléments représentatifs du patrimoine rural traditionnel alliant terre /pierre (corps de ferme, fours à pains, anciennes granges et étables ...).



Tufour

La Quenolais

L'Aubriais



La Saudrais

La Saudrais

L'Aubriais

La Ville Joubier

Le projet de PLU pourra instaurer sur des ensembles immobiliers (un quartier, un îlot, un hameau ou une partie de hameau, ...), sur un ou des bâtiments, sur un ou des éléments jugés intéressants et représentatifs du patrimoine local, un permis de démolir. En effet, ces éléments du patrimoine peuvent être identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Tout projet pouvant porter atteinte aux éléments identifiés devra faire l'objet d'une déclaration préalable, et toute destruction nécessitera l'obtention d'un permis de démolir.

10 - Les risques naturels et technologiques, et les nuisances à prendre en compte

Le "risque" est la rencontre d'un phénomène aléatoire ou "aléa" et d'un enjeu. On appelle aléa la possibilité d'apparition d'un phénomène ou évènement. Les enjeux, ce sont les personnes, les biens, susceptibles d'être affectés par les conséquences de cet évènement ou de ce phénomène. Ces conséquences se mesurent en termes de vulnérabilité.

Un risque majeur se caractérise par une probabilité extrêmement faible et des conséquences extrêmement graves car :

- ✓ *Il met en jeu un grand nombre de personnes,*
- ✓ *Il occasionne des dommages importants,*
- ✓ *Il dépasse les capacités de réaction de la société.*

Les différents types de risques majeurs auxquels la population peut être exposée, sont regroupés en 3 grandes familles :

- ✓ **les risques naturels** résultent de l'incidence d'un phénomène naturel, non provoqué par l'action de l'homme, sur les personnes pouvant subir un préjudice et sur les biens et activités pouvant subir des dommages » : inondation, mouvement de terrain, séisme, tempête, feux de forêts...
- ✓ **les risques technologiques** : d'origine anthropique, ils regroupent les risques industriels, nucléaire, rupture de barrage, de transports de matières dangereuses, etc.
- ✓ **les risques majeurs particuliers** : le risque de rupture de digue, le risque Radon

Afin d'assurer l'information de la population sur ces risques, l'Etat a produit un Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) d'Ille et Vilaine (35) consultable sur le site Internet de la préfecture. Ce DDRM a été approuvé en juin 2015.

La commune n'est concernée par aucun Plan de Prévention de Risques Naturels (PPRN), ni de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) prescrit ou approuvé.

Le code de l'urbanisme impose la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme.

La commune de La Chapelle du Lou du Lac est concernée par plusieurs risques :

- **Risque sismique (zone 2 - faible).**
- **Risque retrait-gonflement des argiles (faible)**
- **Risque de tempête / grain**
- **Risque transport de matière dangereuse**
- **Risque d'inondation par remontée de nappes.**

10-1 Les risques naturels

Le risque sismique

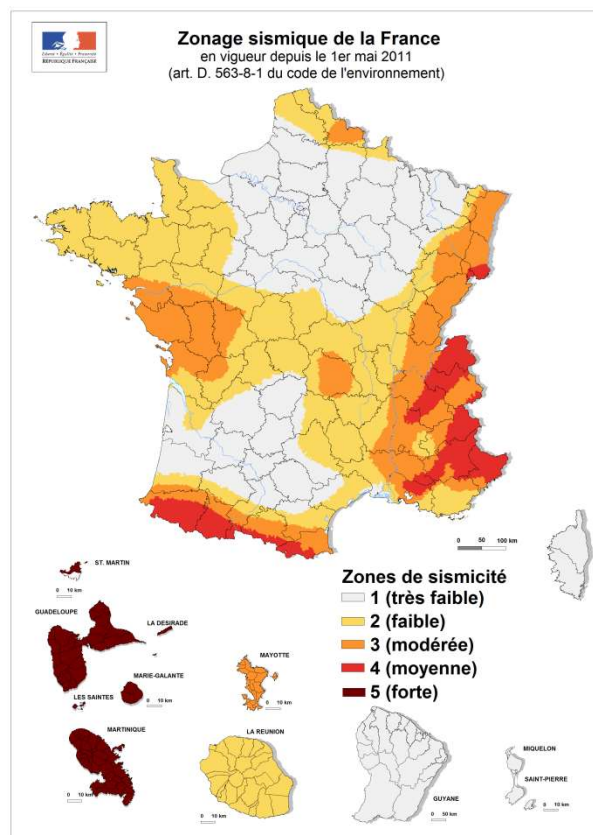
Un "séisme" est une fracturation brutale des roches en profondeur dans la croûte terrestre (rarement en surface). Le séisme génère des vibrations importantes du sol qui ensuite sont transmises aux fondations des bâtiments. Il est le risque majeur le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets, effondrement des bâtiments, ...) que par les phénomènes qu'il peut engendrer (mouvements de terrains, raz de marée, ...).

Les communes de France sont réparties en 5 zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du code de l'environnement :

- zone 1 : *aléa très faible*,
- zone 2 : *aléa faible*,
- zone 3 : *aléa modéré*,
- zone 4 : *aléa moyen*,
- zone 5 : *aléa fort*.

Le nouveau zonage sismique change considérablement la donne en matière de construction et de rénovation du bâti en s'alignant sur les normes européennes.

Comme sur l'ensemble des communes de la région, La Chapelle du Lou du Lac est classée en zone de sismicité faible (zone 2).



Dans les zones de sismicité faible, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », énumérés à l'article R 563-3 du code de l'environnement. Les règles de construction sont définies dans la norme Eurocode 8, en fonction des probabilités d'atteinte aux personnes et aux équipements indispensables aux secours et aux communications.

Les grandes lignes de ces règles de construction parasismiques sont le bon choix de l'implantation (notamment par la prise en compte de la nature du sol), la conception générale de l'ouvrage (qui doit favoriser un comportement adapté au séisme) et la qualité de l'exécution (qualité des matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre soignée).

Le retrait gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles concerne la majorité des départements français. La variation de la quantité d'eau dans certains terrains argileux entraîne des gonflements en périodes humides, et des tassements en périodes sèches. Ces variations de volumes se traduisent par des mouvements différentiels de terrains, et se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

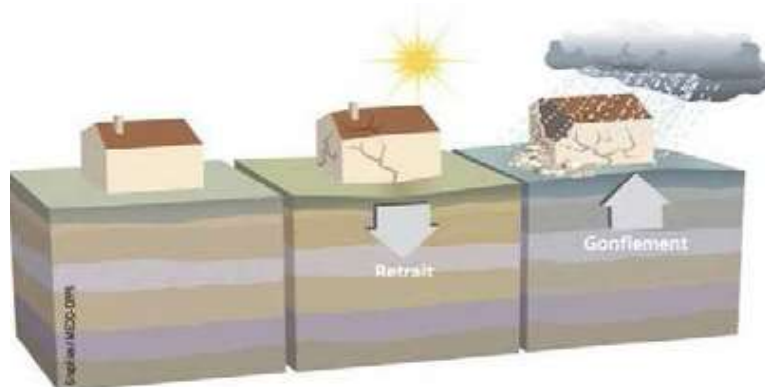


Illustration du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux

Source : MEEDDAT

Depuis la vague de sécheresse des années 1989/1991, ce phénomène a été intégré au régime des catastrophes naturelles. Il constitue aujourd'hui le second poste d'indemnisation aux catastrophes naturelles affectant les maisons individuelles.

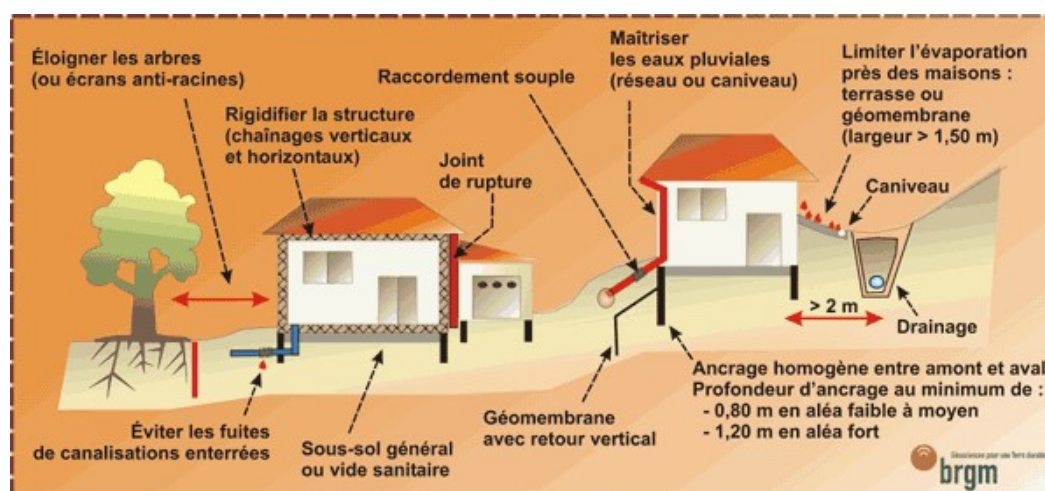
Les désordres se manifestent par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures, mais aussi par des décollements entre éléments jointifs (*garages, perrons, terrasses*), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (*ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés*).

La Chapelle du Lou du Lac n'est concernée que par un aléa faible.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Suivant les cas, une étude géotechnique peut-être nécessaire afin de mieux appréhender les caractéristiques des sols, et ainsi adapter la construction aux risques encourus.

Quelques dispositions pour limiter les risques :



Source : "argiles.fr"

Le risque d'inondation superficielle

Une "inondation" est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables ; elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.

Dans la région, on peut distinguer 4 types d'inondations :

- Les inondations de plaine : *La rivière sort de son lit mineur lentement et peut inonder la plaine pendant une période dépassant rarement 72 heures. La rivière occupe son lit moyen et éventuellement son lit majeur. Les nombreux cours d'eau qui parcourent le département peuvent être à l'origine de débordements plus ou moins importants et sont très localisés.*
- Les crues des rivières par ruissellements et coulées de boue : *Lorsque des précipitations intenses tombent sur tout un bassin versant, les eaux ruissellent et se concentrent rapidement dans le cours d'eau, d'où des crues brutales et violentes. Le lit du cours d'eau est en général rapidement colmaté par le dépôt de sédiments et des bois morts peuvent former des barrages, appelés embâcles.*
- Le ruissellement pluvial en zone urbaine : *L'imperméabilisation du sol par les aménagements (bâtiments, voiries, parkings ...) et par les pratiques culturales limite l'infiltration des précipitations et accentue le ruissellement. Ceci occasionne souvent la saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales dont la capacité est souvent insuffisante. Il en résulte des écoulements plus ou moins importants et souvent rapides dans les rues.*
- La submersion marine : *Le phénomène de submersion marine est dû à la conjonction d'une crue et d'une forte dépression lors de tempête, engendrant des débordements dans les zones basses situées en arrière du trait de côte, les estuaires et les ports. Les communes littorales et estuariennes sont concernées.*

Les inondations arrivent en tête des classements en catastrophe naturelle dans la région. Ce sont les catastrophes les plus fréquentes. Chaque année, plusieurs communes sont concernées pour des raisons variées.

Le code de l'urbanisme impose la prise en compte des risques d'inondation dans les documents d'urbanisme. Les plans locaux d'urbanisme (PLU) comportent les zonages et règlements définissant le droit à construire au regard du risque inondation. Ainsi, les plans locaux d'urbanisme (PLU) permettent de refuser ou d'accepter sous certaines conditions un permis de construire dans des zones inondables.

Par ailleurs, le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne** est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive "Inondations", puis adopté fin 2015.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme, les plans de prévention des risques d'inondation, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau. Les six objectifs et quarante-six dispositions du PGRI fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines.

La commune n'est pas concernée par le risque d'inondation superficielle. Aucun PPRI, ni aucun atlas des zones inondables n'est approuvé ou prescrit sur la commune.

Le risque d'inondation par remontées de nappes

Lorsque des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, dans une période où la nappe est d'ores et déjà en situation de hautes eaux, une recharge exceptionnelle s'ajoute à un niveau piézométrique déjà élevé. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

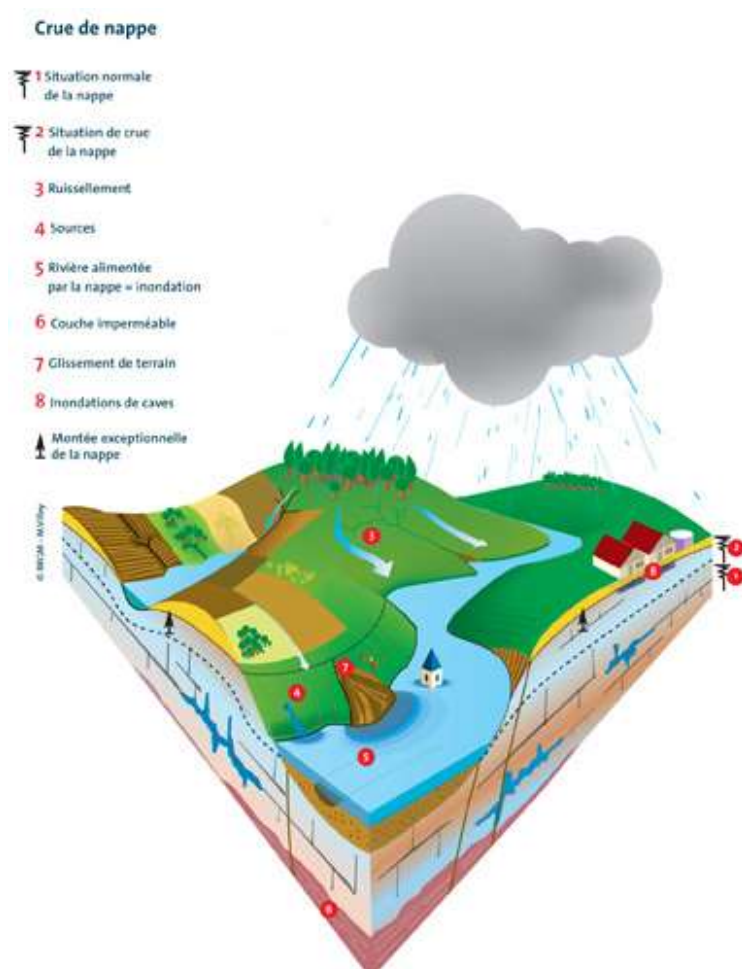
En période de pluviométrie intense, la nappe peut remonter jusque dans les sous-sols des maisons. Le retour d'un niveau haut de nappe peut aussi avoir des conséquences très importantes sur l'environnement : il permet la mobilisation de polluants contenus dans les sols superficiels.

Il existe deux grands types de nappes selon la nature des roches qui les contiennent (*on parle de la nature de « l'aquifère »*) :

- *les nappes des formations sédimentaires.*
- *les nappes contenues dans les roches dures du socle.*

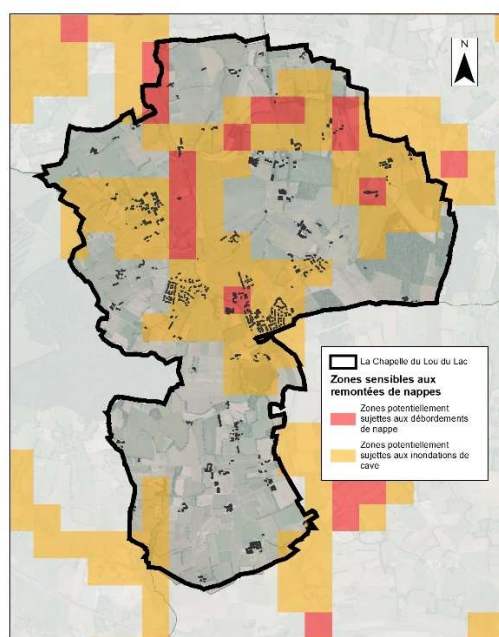
En Bretagne, la sensibilité du territoire aux remontées de nappes d'eau souterraine se fait dans les formations de socle. Le niveau de la nappe superficielle est suivi par le BRGM.

La carte ci-après permet de délimiter les zones de risque.



Le phénomène de remontée de nappe

Source : SIGES



Carte du risque de remontées de nappes dans le socle - Source : <http://www.georisques.gouv.fr/>

ENJEUX CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :

La prise en compte des différents risques naturels afin de ne pas accroître les personnes et les biens exposés à ces divers risques.

L'adaptation et l'évolution du territoire face aux conséquences des changements climatiques (tempête, inondation, sécheresse, ...) en contribuant localement à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

La limitation de l'imperméabilisation des sols pour ne pas engendrer de risques d'inondation.

L'intégration dans les projets d'aménagement, de solutions alternatives permettant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le développement de la « culture du risque » et de la résilience par l'information de la population (information préventive et éducation des populations).

10-2 Les risques technologiques

Les risques industriels

Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement. Les générateurs de risques sont regroupés en deux familles :

- *les industries chimiques produisent des produits chimiques de base, des produits destinés à l'agroalimentaire (notamment les engrais de type ammonitrates ou ammoniac), les produits pharmaceutiques et de consommation courante (eau de javel, etc.),*
- *les industries pétrochimiques produisent l'ensemble des produits dérivés du pétrole (essences, goudrons, gaz de pétrole liquéfié).*

Deux grandes catégories de classement des industries selon la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

- **Établissements classés « SEVESO »** : ce sont les établissements relevant de la classification dite « SEVESO 2 », par référence à la directive européenne du 9 décembre 1996 modifiée, actuellement en vigueur. Ces sites peuvent être à l'origine de risques qualifiés de risques majeurs. La directive européenne SEVESO 2 est traduite en droit national, dans l'arrêté ministériel du 10 mai 2000 modifié, relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation (ICPE). Au sein des établissements classés SEVESO, on opère une distinction, en fonction des quantités présentes, entre les établissements classés SEVESO « seuil haut » (établissement dit AS en France) autorisés avec servitude d'utilité publique, seuil d'autorisation plus sévère que les établissements classés SEVESO « seuil bas ».
- **Autres établissements à risque** dont les substances où les activités ne sont pas prises en compte par SEVESO (ammoniac, silos ...). Ces sites font l'objet d'un examen spécifique par les services de l'État, essentiellement sous l'angle de l'inspection des installations classées pour la protection de l'environnement : rubriques : 2160 (Silos et installations de stockage en vrac de céréales), 1136 (ammoniac), 1138 (stockage de chlore).

Il n'existe pas d'établissement classé SEVESO ni d'établissement présentant un risque industriel important sur la commune. Néanmoins 6 installations classées en activité sont recensées sur la commune de la Chapelle du Lou du Lac.

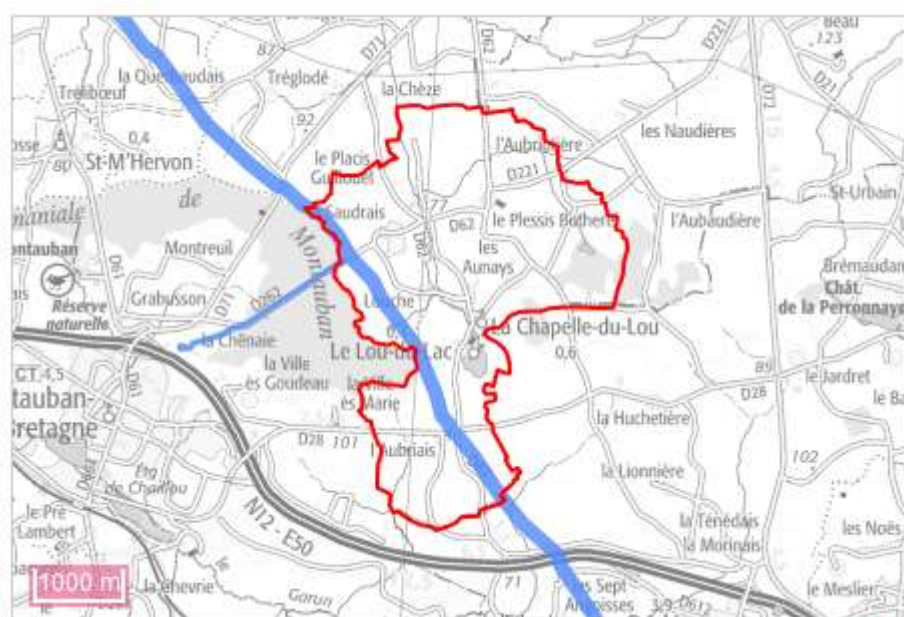
Il s'agit d'élevages de porcs (2101 et 2102). Ces installations classées sont soumises à enregistrement (E). Aucune n'a le statut SEVESO et aucune n'est visée par les rubriques potentiellement les plus dangereuses : 1136, 1138 et/ou 2160.

Le risque transport de matières dangereuses (TMD)

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Le risque lié au transport de matières dangereuses (produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs, radioactifs, ...), consécutif à un accident, peut entraîner des conséquences graves pour la population et les biens ou l'environnement. Les principaux dangers, associés ou non, peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air de ces matières dangereuses. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Cependant certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic et de leur proximité avec les principaux sites industriels ou d'habitation. Certains axes routiers et lignes ferroviaires sont concernés par ce risque.

La commune est concernée par ce risque de transport de matières dangereuses (TMD) : elle traversée par une canalisation de transport de gaz.



Source : CEREMA / Géorisques – 06/2018.

Le risque rupture de digue

Une digue est un ouvrage artificiel dont au moins une partie est construite en élévation au-dessus du terrain naturel. La digue est destinée à contenir un flux d'eau afin de protéger des zones naturellement inondables ou de créer des réservoirs d'eau. Le phénomène de rupture de digue correspond à une destruction partielle ou totale d'une digue.

La commune n'est pas concernée par ce risque rupture de digue.

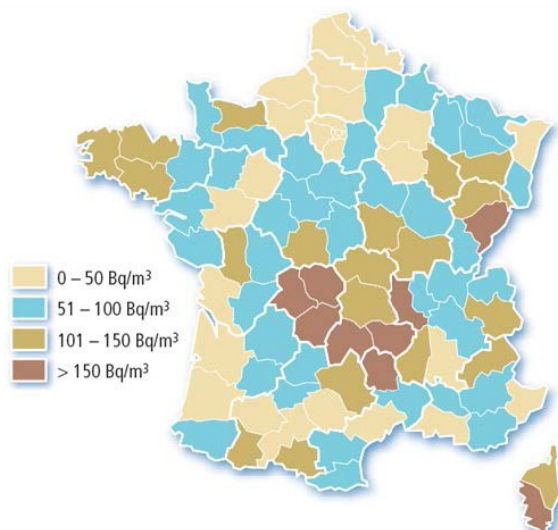
ENJEUX CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

La prise en compte des différents risques technologiques afin de ne pas accroître les personnes et les biens exposés à ces divers risques.

Le développement de la « culture du risque » et de la résilience par l'information de la population (information préventive et éducation des populations).

10-3 Un risque particulier : le risque Radon

On entend par risque radon, le risque de contamination au radon. Ce gaz radioactif d'origine naturelle représente plus du tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est présent partout à la surface de la planète à des concentrations variables selon les régions.



Moyenne par département des concentrations en radon dans l'air des habitations (en Bq/m³)



Source : sosmillevaches

Propagation du radon dans une habitation

Dans plusieurs parties du territoire national, le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants.

La principale conséquence d'une trop forte inhalation de radon pour l'être humain est le risque de cancer du poumon. En effet, une fois inhalé, le radon se désintègre, émet des particules (alpha) et engendre des descendants solides eux-mêmes radioactifs (polonium 218, plomb 214,

bismuth 214, ...), le tout pouvant induire le développement d'un cancer

Le risque "radon" doit être pris en compte dans le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le code de l'urbanisme impose la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme. Ainsi le Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) permet de refuser ou d'accepter, sous certaines conditions, un permis de construire dans des zones soumises au risque radon.

A la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire, l'IRSN a réalisé une cartographie qui permet de connaître le potentiel radon des communes.

La Chapelle du Lou du Lac est classée parmi les communes à potentiel radon de catégorie 1 (faible).

10-4 Les sites et sols pollués

La dégradation de la qualité des sols est généralement liée aux activités industrielles, parfois commerciales, qui ont pu être développées. Celle-ci peut avoir des incidences de plusieurs natures :

- *la dégradation de la qualité des sols et des eaux souterraines peut engendrer des contraintes pour les constructions envisagées, contraintes se traduisant toujours par des coûts supplémentaires liés à l'adoption de mesures compensatoires,*
- *la charge polluante éventuellement contenue est susceptible d'engendrer un risque sanitaire via la migration des polluants le long de voies de transfert (eaux souterraines, eaux superficielles, ...).*

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne représentera pas un risque pour l'homme et pour l'environnement.

La loi du 12 juillet 2010 dite du Grenelle II a créé au sein du code de l'environnement deux nouveaux articles L 125-6 et L 125-7 relatifs à l'information des tiers sur d'éventuelles pollutions des sols, leur prise en compte dans les documents d'urbanisme et l'information des acquéreurs et des locataires.

Dans ce cadre, le PLU doit notamment recenser les sites et sols pollués situés sur la commune. Il doit faire état de la contamination initiale dans le sol ou le sous-sol par des polluants issus d'activités passées (*métaux, hydrocarbures, radio-éléments, ... etc.*).

Pour ce faire, il est possible de s'appuyer deux bases de données distinctes pouvant appréhender la qualité des sols du territoire :

- la base de données des sites et sols potentiellement pollués (**BASOL**) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif
- la base des anciens sites industriels et activités de services (**BASIAS**) susceptibles d'avoir généré une pollution.

L'inventaire national BASOL ne recense aucun site pollué sur la commune et l'inventaire national BASIAS ne recense aucun site potentiellement pollué.

L'exhaustivité de ces inventaires n'étant cependant pas assurée, il convient également de se référer aux données documentaires et historiques de la commune.

10-5 Les nuisances des activités agricoles

Sur le territoire communal, on recense encore **une vingtaine d'exploitations agricoles** ayant leur siège sur la commune.

La plupart des exploitations sont des exploitations de type « polyculture élevage » (élevage bovins, porcins et volailles).

Il est préférable de respecter systématiquement une distance minimum de 100 mètres entre les exploitations agricoles qui sont susceptibles de générer des nuisances (bruit, circulation, odeurs, poussières, ...) et les limites des zones à urbaniser ou les constructions occupées par des tiers non agricoles.

Cette distance minimum à respecter ne doit pas se limiter aux exploitations de type ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou déclaration), ni aux activités d'élevage mais s'étend aux autres exploitations, même celles spécialisées dans les productions céréalières qui peuvent également perturber l'environnement (*bruits des séchoirs, des compresseurs, circulations, poussières ...*).

Cette mesure est plus protectrice que la simple application de l'article L111-3 du code rural fixant des exigences d'éloignement réciproques entre immeubles tiers et bâtiments agricoles soumis à des distances d'implantation mais permet de s'assurer d'une bonne cohabitation entre les usages résidentiels et agricoles de l'espace.

10-6 Les nuisances sonores

Niveau de référence

Le bruit est dû à une variation de la pression régnant dans l'atmosphère. Il peut être caractérisé par sa fréquence (grave, médium, aiguë) et par son amplitude mesurée en niveau de pression acoustique exprimé en décibel A (dB(A)).

Le schéma ci-contre visualise une échelle de mesure de bruit associée à la sensation auditive d'une part et à différents bruits extérieurs, intérieurs et de véhicules d'autre part. Il met en évidence que les niveaux sonores associés à des sensations auditives du type « bruits courants » évoluent entre 50 et 60 dB(A), la valeur de 60 dB(A) correspondant au bruit d'une rue résidentielle.

La notion de gêne n'est pas associée à des niveaux seuils de bruits caractéristiques à ne pas dépasser. La norme NFS 31.010 relative à la caractérisation et aux mesures de bruits dans l'environnement définit la notion de gêne par « la prise de conscience par un individu d'une situation sonore qui le perturbe dans ses activités ».

Elle précise qu'on peut admettre qu'il y a potentialité de gêne lorsque :

- ✓ le niveau sonore ambiant dépasse une certaine valeur limite,
- ✓ la présence d'un bruit étudié provoque une augmentation excessive (émergence) du niveau de bruit ambiant.

La prévention du bruit des infrastructures routières, et notamment les prescriptions en matière d'isolation, sont réglementées par l'arrêté du 30 mai 1996 qui précise, à partir du niveau acoustique de la voie, le périmètre concerné et les modalités d'isolation dans ce périmètre.

ECHELLE DES BRUITS (ordre de grandeur)

IMPRESSION SUBJECTIVE	dB(A)	ACTIVITES ET SITES
Conversation impossible	140	.Turbo-réacteur
Bruit supportable pendant un court instant seulement	120 115	.Avion à réaction .Marteau-pilon
Bruit très pénible à écouter	110 105	.Turbo-alternateur .Chaudronnerie
Conversation en criant	95 85	.Passage en gare d'un T.G.V. direct .Avertisseur sonore .Discothèque .Motosclette sans silencieux (à 5m) .Groupe électrogène .Atelier de tissage .Orage .Hélicoptère à basse altitude
Conversation difficile	70 65	.Compresseur d'air .Train de grande ligne .Un poids lourd ou un tracteur agricole à 10m .Atelier moderne .Rue très animée .Train de banlieue .Circulation importante .Restaurant très bruyant .Bateau moteur hors-bord .Vent violent .Automobile au ralenti à 10m .Télévision à 3m
Conversation à voix forte	50	.Autoroute à 100m pour 10 000v./jour .Grands magasins .Route nationale ou départementale à 100m pour 2500v./jour .Bureaux bruyants .Appartement bruyant .Route de rase campagne .Rue tranquille .Bateau à voile .Bureau calme
Niveau de bruit courant	45	.Rue très tranquille sans trafic routier
Niveau de bruit courant	40	.Campagne le jour sans vent
Ambiance jugée calme si l'on est actif	30	.Campagne la nuit sans vent .Cour fermée .Chambre calme
Ambiance calme	15	.Montagne très enneigée .Studio d'enregistrement
Conversation à voix chuchotée	5	.Battements de cœur de l'être humain
Ambiance très calme	2	.Chambre sourde d'un laboratoire d'acoustique
Silence inhabituel		
Silence oppressant		

Le classement sonore des infrastructures

Le bruit est réglementé par la loi 92-1444 du 31 décembre 1992, qui a pour objet de lutter contre les bruits et les vibrations pouvant nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement (article 1), et par un ensemble de mesures. La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dispose que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

L'arrêté du 30 mai 1996, en application des dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, a pour objet :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de références diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transport terrestre recensées
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situé de part et d'autre de ces infrastructures
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres.

Les arrêtés du 1er décembre 2003 relatif aux classements sonores des routes nationales, départementales et des voies de chemin de fer et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures, classent les infrastructures en cinq catégories (de 1 pour la plus bruyante à 5 pour la moins bruyante). Des contraintes au niveau de l'urbanisation, selon le classement des axes bruyants, doivent être mises en œuvre selon le décret du 9 janvier 1995 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Les documents communaux d'urbanisme doivent informer de l'existence de ces zones dans lesquelles les nouvelles constructions sont tenues de respecter des règles d'isolation acoustique.

Toutefois, La Chapelle du Lou du Lac ne figure pas sur la liste des communes ayant fait l'objet d'un arrêté de classement des voies bruyantes et concernée par l'arrêté du 17 novembre 2000.

ENJEUX CONCERNANT LE BRUIT :

Une préservation de la qualité de l'environnement sonore.

Une mixité des occupations, mais " accompagnée " en limitant les nuisances pour les habitants.

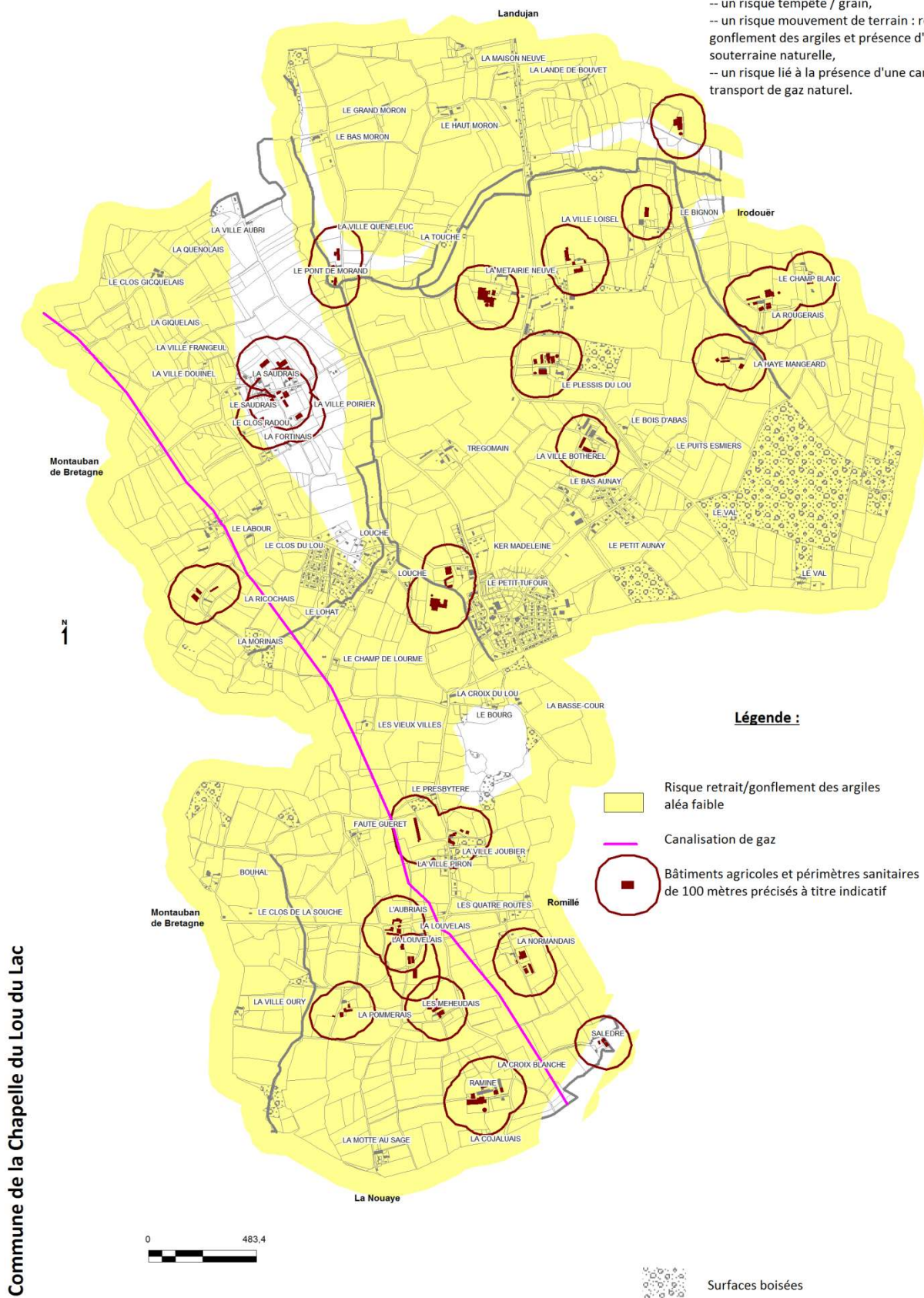
Un encadrement de l'installation d'activités bruyantes, notamment nocturnes (bars de nuit, restauration, marchés...), et la mise en place de moyens destinés à assurer le bon fonctionnement des activités sans perturbation de la tranquillité des habitants.

Une gestion des autorisations de construire concernant des bâtiments ou équipements qui seront source de bruits.

Risques et Nuisances : Synthèse

La commune est concernée par :

- un risque sismique faible (niveau 2),
- un risque tempête / grain,
- un risque mouvement de terrain : retrait / gonflement des argiles et présence d'une cavité souterraine naturelle,
- un risque lié à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel.



Commune de la Chapelle du Lou du Lac

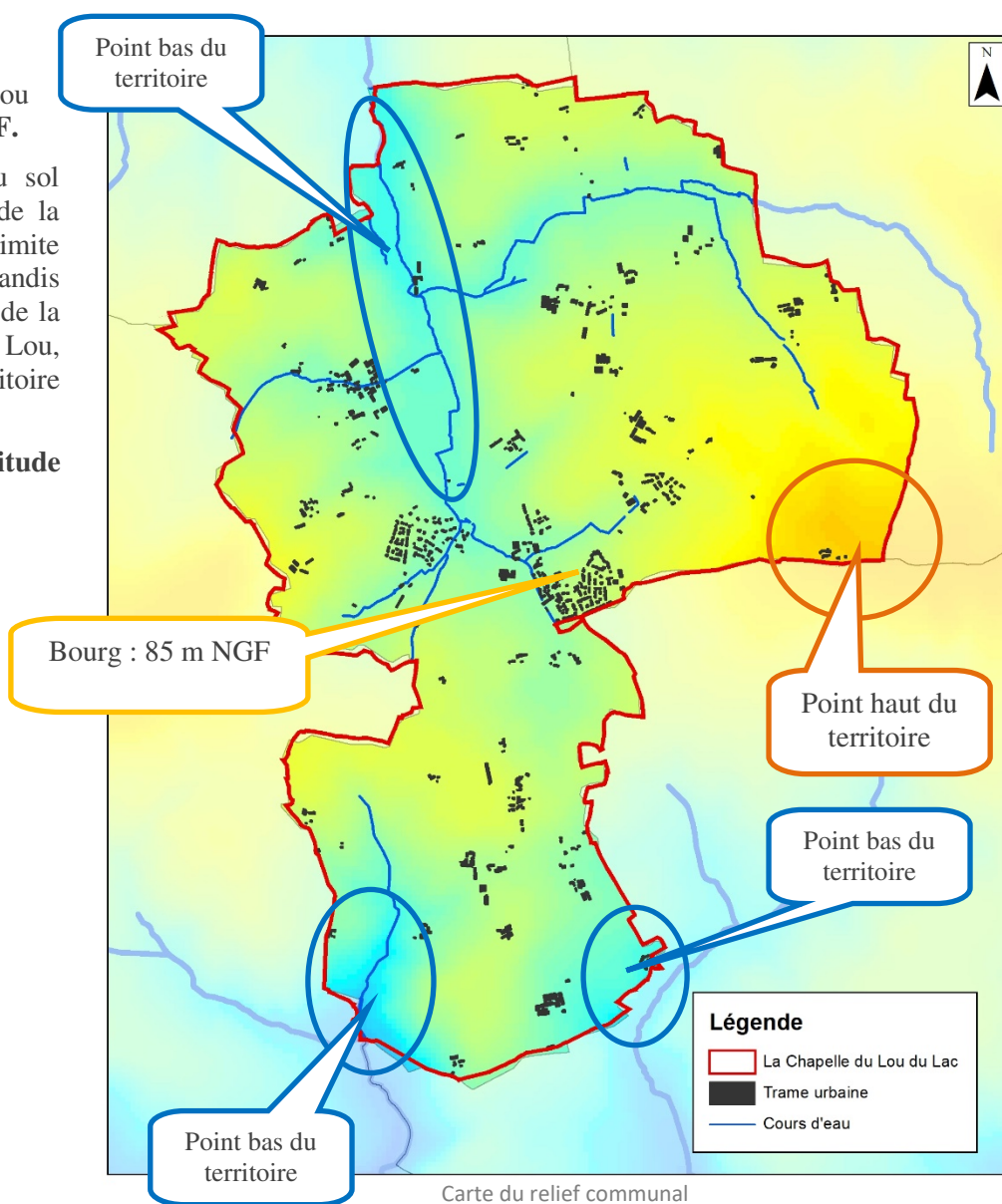
11 –Le patrimoine physique et naturel

11-1 Le relief

L'altitude de La Chapelle du Lou du lac **varie de 70 à 114 m NGF**.

Les points les plus élevés du sol communal sont situés à l'est de la commune (secteur Le Val) en limite avec la commune d'Irodouër, tandis que l'altitude s'abaisse le long de la vallée du ruisseau du moulin du Lou, et surtout au sud du territoire communal

Le bourg est situé à une altitude moyenne de 85 m NGF.



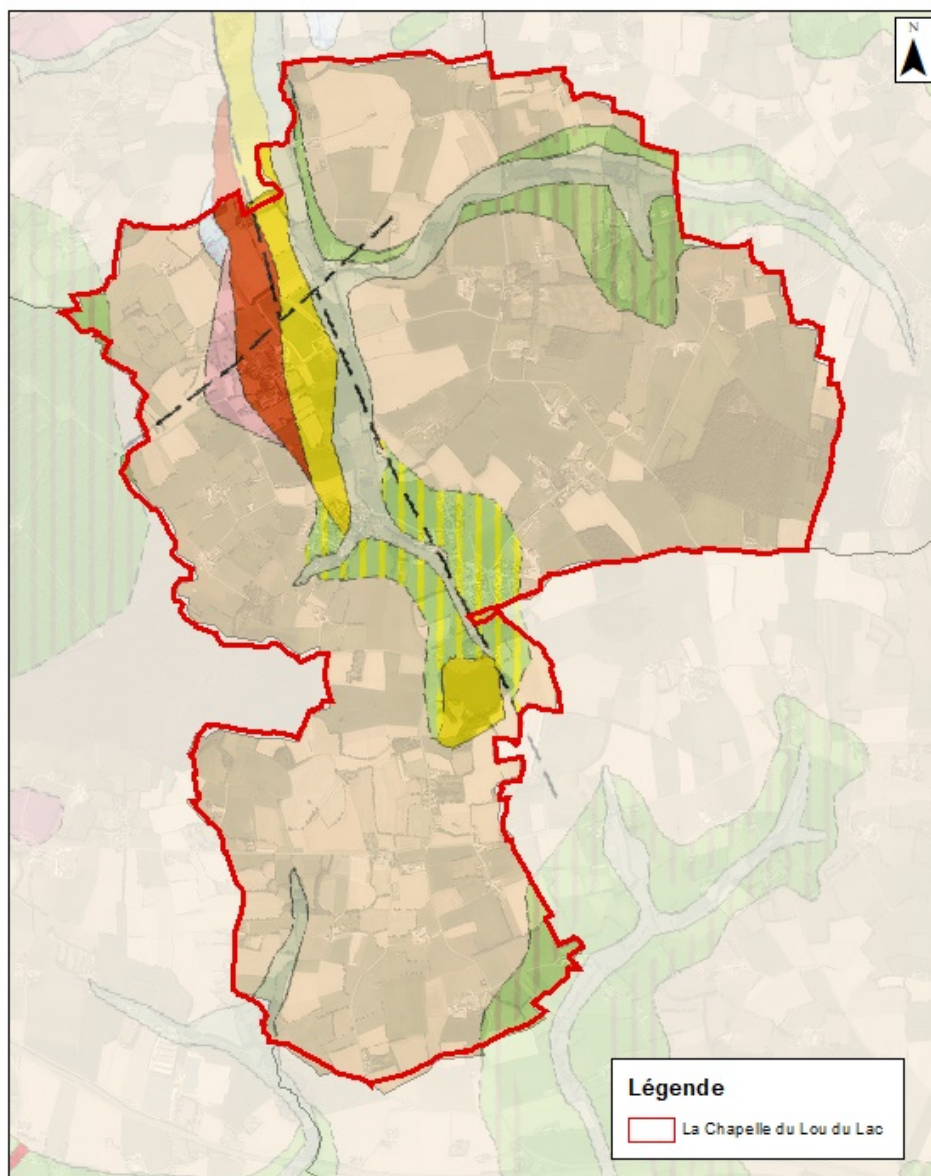
11-2 La géologie

Le territoire communal se situe au cœur du domaine varisque de Bretagne centrale.

Les terrains les plus anciens, et aussi les plus représentés sur le secteur du projet correspondent à des terrains sédimentaires d'âge briovérien de nature schisto-gréseuse (en vert, carte suivante). Ce substrat ancien (600 MA) consistant en une alternance de grès et de siltstones chloriteux fins, a subi des phases d'altération anciennes au Tertiaire qui ont abouti parfois jusqu'à sa kaolinisation (formation très argileuse). Seuls des blocs de quartz filonien résistants à l'altération, sont préservés.

Au Miocène (- 16 MA), le domaine armoricain est recouvert par la mer sous un climat chaud et aride, ce qui favorise le développement d'une faune abondante et diversifiée donnant naissance aux faluns (en jaune, m4). Ces sables calcaires coquillers occupent une étroite dépression de direction NW-SE sur la commune de la Chapelle-du-Lou-du-Lac.

Des formations superficielles sont venues par la suite recouvrir ce substratum. Des alluvions de moyenne terrasse (Fx) sont ponctuellement identifiées au-dessus des cours d'eau actuels. Ces derniers sont occupés par des dépôts fluviaux récents de nature argilo-sableuse, riches en fragments sub-anguleux de quartz (Fz).



Carte du contexte géologique

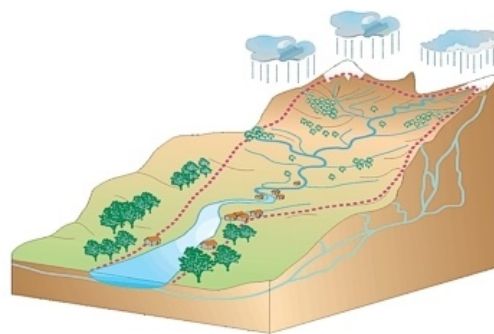
Des dépôts périglaciaires sont également cartographiés en bas de versants (S). C'est La dernière glaciation qui a provoqué le "fauchage" de fragments du substratum et son mélange avec des formations superficielles antérieures (altérites, dépôts fluviaux). Des indurations secondaires affectent les alluvions et les formations solifluées, sous la forme de ferricrète (F, en rouge).

Enfin, d'importants dépôts de limons éoliens (OE) ont été mis en évidence dans le secteur d'étude. D'une grande extension et d'une épaisseur importante (3 m), ce caractère géologique dote les terres qui en dérivent d'un potentiel agronomique des plus favorables.

11-3 L'eau

Les bassins versants

Un bassin versant ou bassin hydrographique est une portion de territoire délimitée par des lignes de crête (ou lignes de partage des eaux) et irriguée par un même réseau hydrographique (une rivière, avec tous ses affluents et tous les cours d'eau qui alimentent ce territoire). A l'intérieur d'un même bassin, toutes les eaux reçues suivent, du fait du relief, une pente naturelle et se concentrent vers un même point de sortie appelé exutoire.



La commune est partagée entre 2 bassins versants :

- Le nord du territoire se trouve sur le bassin versant de la Rance et dans le sous bassin versant de Haute Rance,
- Le sud du territoire se trouve sur le bassin versant de la Vilaine et dans le sous bassin versant du Meu.

La commune s'inscrit donc dans 2 SAGE :

- SAGE Rance, Frémur et Baie de Beussais,
- SAGE Vilaine.

Le cadre réglementaire et les outils de gestion de l'eau

Les textes fondateurs de la politique en faveur de l'eau sont :

- la loi sur l'eau et ses décrets d'application,
- la directive cadre sur l'eau (DCE) et sa transposition dans la loi du 21 avril 2004,
- la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 qui renforce les objectifs des SDAGE et SAGE.

Les documents cadres fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau au niveau d'un territoire sont :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) : SDAGE Loire Bretagne
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : SAGE de la Vilaine et le SAGE Rance, Frémur et Baie de Beussais

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin Loire Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est né de la loi sur l'eau du 3 janvier 1994. Il fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il est élaboré par les comités de bassin de chaque grand bassin hydrographique français. Il intègre les nouvelles orientations de la Directive Cadre Européenne sur l'eau du 23 octobre 2000. Cette directive fixe pour les eaux un objectif qualitatif que les états devront atteindre pour 2015.

Le SDAGE établit les orientations de la gestion de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques et la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole.

Le SDAGE a une portée juridique. Les décisions publiques dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques, certaines décisions dans le domaine de l'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Ainsi, le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE, notamment les éléments suivants.

- Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau
- Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités : Inventorier et protéger les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Favoriser l'implantation et la protection des haies et des talus pour diminuer les transferts des polluants vers les cours d'eau.

- Lutter contre les pollutions diffuses (réduire voire supprimer l'usage des pesticides, mise en place de bandes enherbées le long des cours d'eau)
- Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée
- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines
- Améliorer l'efficacité de la collecte et du transfert des effluents jusqu'à la station d'épuration grâce à une meilleure connaissance du fonctionnement du système d'assainissement par la réalisation de diagnostic des réseaux et une réduction de la pollution des rejets par temps de pluie
- Maîtriser les prélèvements d'eau d'une part en anticipant les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'autre part en assurant l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'été

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

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est l'application du SDAGE à un niveau local. Cet outil de planification locale dont les prescriptions doivent pouvoir s'appliquer à un horizon de 10 ans. Il se traduit par un arrêté préfectoral qui identifie les mesures de protection des milieux aquatiques, fixe des objectifs de qualité à atteindre, définit des règles de partage de la ressource en eau, détermine les actions à engager pour lutter contre les crues à l'échelle d'un territoire hydrographique pertinent. L'initiative du SAGE revient aux responsables de terrains, élus, associations, acteurs économiques, aménageurs, usagers de l'eau qui ont un projet commun pour l'eau.

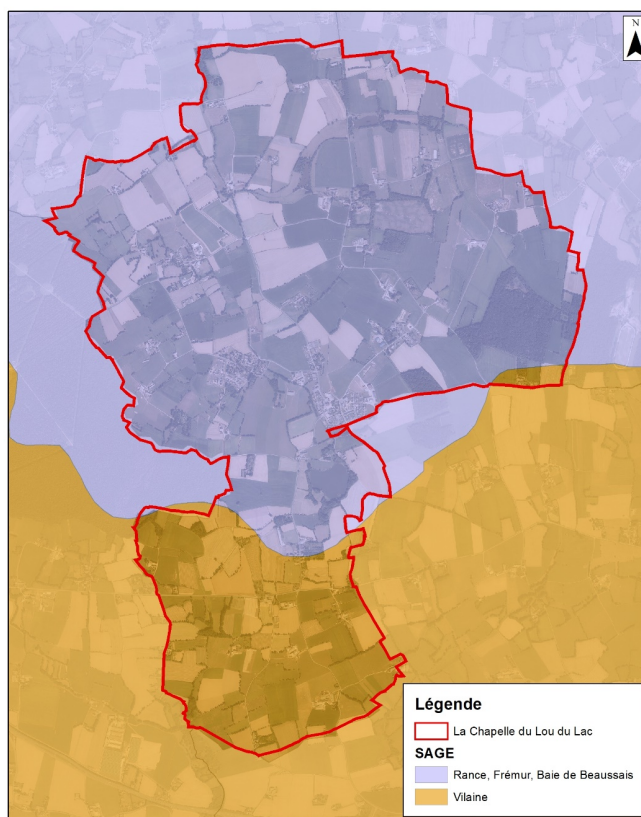
La partie sud du territoire communal s'inscrit dans le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Vilaine dont la première révision a été validée par arrêté préfectoral le 2 juillet 2015. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et un règlement ont alors été adoptés.

Dans cette première révision du SAGE Vilaine, il est rappelé, en accord avec le SDAGE, qu'il doit y avoir une cohérence entre les politiques d'aménagement et de gestion des eaux. L'eau doit être prise en compte comme élément à part entière pour l'aménagement du territoire.

Les dispositions du PAGD doivent respecter des objectifs transversaux du SAGE :

1. L'amélioration de la qualité des milieux aquatiques,
2. Le lien entre la politique de l'eau et l'aménagement du territoire,
3. La participation des parties prenantes,
4. L'organisation et la clarification de la maîtrise d'ouvrage publique,
5. Appliquer la réglementation en vigueur.

Afin d'atteindre ces différents objectifs, des dispositions et orientations de gestion sont regroupées au sein de 14 chapitres. Certaines de ces thématiques doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme.



Les Zones humides :

Orientation 1 : Marquer un coup d'arrêt à la destruction des zones humides,

Orientation 2 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme,

Disposition 3 : Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme,

Disposition 5 : Disposer d'inventaires communaux fiables et précis,

Disposition 6 : Évaluer et consolider les inventaires communaux existants.

Rappels concernant les inventaires zones humides et cours d'eau : *Les documents d'urbanisme doivent en effet être compatibles ou rendus compatibles avec les orientations d'inventaire et de protection des zones humides et des cours d'eau dans les 3 ans suivant la publication du SAGE révisé. Ces inventaires communaux (zones humides, cours d'eau...) n'exonèrent pas les maîtres d'ouvrage d'un projet de caractériser l'espace occupé par l'aménagement projeté.*

Les Cours d'eau :

Orientation 1 : connaître et préserver les cours d'eau

Disposition 16 : Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme

En outre, l'exigence de protection du corridor riverain du cours d'eau peut se traduire, en dehors des zones déjà urbanisées (zones U des PLU), par l'obligation de prévoir une marge de recul inconstructible en bordure de cours d'eau sur une largeur minimale de **5 mètres**. De façon générale, la CLE recommande aux communes d'interdire l'urbanisation et l'imperméabilisation de la marge de recul ainsi définie.

L'Altération de la qualité par le phosphore :

Orientation 3 : Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique

Disposition 105 : Inventorier et protéger les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme permettent alors de désigner, de faire connaître ces éléments sensibles du paysage. Des mesures sont alors engagées en associant un ensemble de prescriptions réglementaires assurant la protection des éléments inventoriés.

L'Altération de la qualité par les pesticides :

Le SAGE a la volonté de définir un plan de réduction de l'usage des pesticides. Cette volonté de réduction à la source s'appuie sur une amélioration des connaissances concernant les sources de pollution, mais aussi sur les inventaires des milieux.

Orientation 4 : Aménager l'espace pour limiter le transfert de pesticides vers le cours d'eau

Disposition 123 : Intégrer la gestion de l'entretien des espaces communs ou collectifs en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructures et d'aménagements.

L'Altération de la qualité par les rejets de l'assainissement (Eaux usées – eaux pluviales) :

L'état des lieux a montré que l'assainissement est peu déclassant sur le bassin de la Vilaine. Ainsi, afin de répondre aux objectifs du SAGE, les objectifs spécifiques à l'assainissement (domestique et industriel) sont de limiter ou de réduire, en fonction des territoires, l'impact de ces pressions sur le milieu récepteur.

Disposition 125 : Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement.

Disposition 129 : Diagnostiquer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées et élaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux usées dans les secteurs prioritaires assainissement

Rappel : *Des secteurs prioritaires « assainissement » ont été définis (disposition 124) ». Dans ces zones, des Schémas Directeurs d'Assainissement des Eaux Usées doivent être réalisés dans un délai de 3 ans après la date de publication du SAGE. Ils seront actualisés, entre autres, lors de l'élaboration ou la révision du PLU, si le diagnostic a plus de 10 ans.*

Altération des milieux par des espèces invasives :

Disposition 141 : Stopper l'utilisation ornementale d'espèces invasives

La liste des espèces invasives a été réalisée. Cette liste permettra de porter à la connaissance des aménageurs les espèces à éviter pour la réalisation des espaces verts et jardins, en particulier par l'intermédiaire des règlements des lotissements et des cahiers des charges des ZAC.

Rappel : Cette liste a été jointe en annexe du PLU.

Les Inondations :

Disposition 147 : Prendre en compte le changement climatique : Pour les secteurs susceptibles d'être affectés par un débordement de cours d'eau, une veille scientifique est assurée par l'État et l'EPTB Vilaine afin de suivre la publication des résultats scientifiques applicables localement. Ces données sont intégrées dans les PPRI et AZI lors de leur élaboration ou révision.

Disposition 155 : Prendre en compte la prévention des inondations dans les documents d'urbanisme

Disposition 158 : Préserver et reconquérir les zones d'expansion de crues / D- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Disposition 160 : Réduire la vulnérabilité dans les zones d'aléas fort et très fort

Organisation des maîtrises d'ouvrage et territoires

Orientation 2 : Renforcer le lien entre le SAGE et la planification territoriale

A – Mettre en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SAGE / Disposition 205 : Rendre les documents d'urbanisme compatibles avec le SAGE Vilaine.

Les documents d'urbanisme retranscrivent les inventaires et les mesures de protection des milieux aquatiques définis dans le cadre du SAGE.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance, Frémur et Baie de Beaussais

La partie nord de la commune s'inscrit dans le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rance, Frémur et Baie de Beaussais, approuvé en 2013.

Plusieurs dispositions et orientations de gestion doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les Zones humides :

Disposition n°19 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme : Les inventaires des zones humides réalisés à l'échelle communale ou intercommunale sont intégrés dans les plans locaux d'urbanisme.

Le bocage :

Disposition n°24 : Protéger les dispositifs anti-érosifs (haies, talus, boisements, etc.) dans les documents d'urbanisme : Les communes et/ou établissements publics de coopération intercommunale compétents identifient, localisent et protègent les dispositifs anti-érosifs dans leur PLU :

- De façon privilégiée, comme des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme
- Dans certains cas, en les classant en espace boisé au titre de l'article L.130-1 de ce même Code.

L'Altération de la qualité par les pesticides :

Disposition n°42 : Intégrer la gestion de l'entretien en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructures et d'aménagements des espaces communs ou collectifs. Afin de réduire durablement les besoins en produits phytosanitaires, les communes ou groupements intercommunaux compétents intègrent dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) la gestion de l'entretien en amont des projets d'urbanisation, d'infrastructures et d'aménagements des espaces communs ou collectifs. En conséquence, ils prévoient, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, les dispositions ou règles qui, dans les futurs aménagements urbains publics ou privés, imposent la mise en place des techniques de désherbage autres que chimiques.

Le réseau hydrographique sur La Chapelle-du-Lou-du-Lac

Cours d'eau

La commune de La Chapelle du Lou du Lac compte environ 12 km de cours d'eau. La densité de réseau hydrographique y est alors d'environ 11 m/ha.

Le ruisseau du Moulin du Lou et le ruisseau du Bignon constituent les principaux cours d'eau de la commune. Le ruisseau du Bignon se jette dans le ruisseau du Moulin du Lou, puis se rejette ensuite plus au nord dans le Néal, un affluent de la Rance.

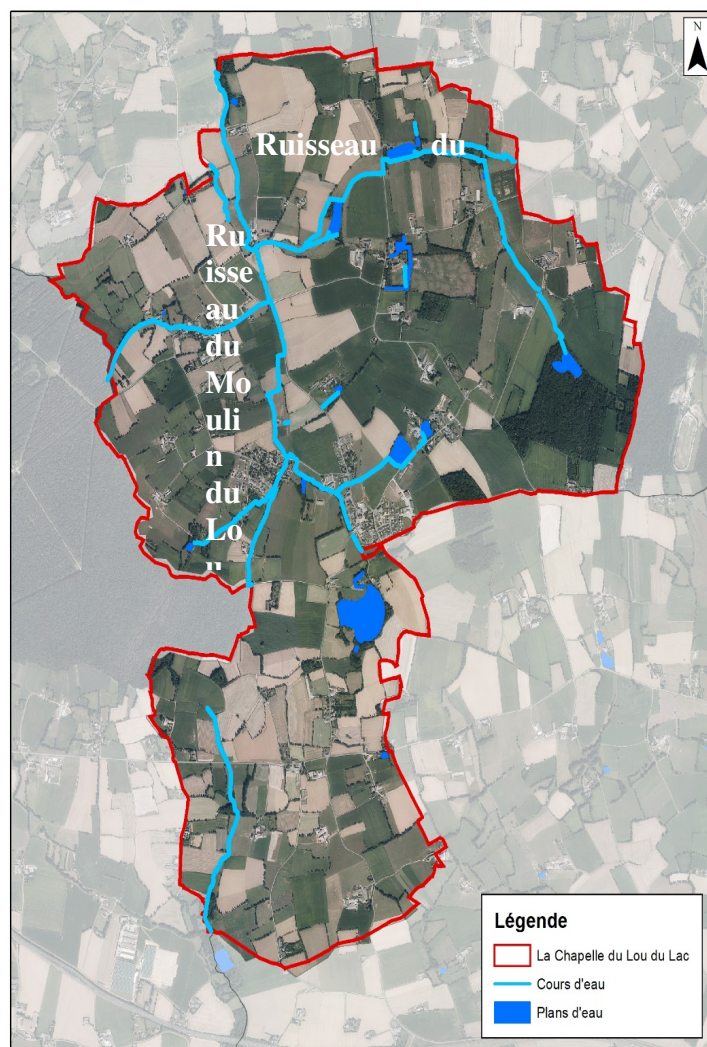
Le Néal se caractérise par un état écologique qualifié de « moyen ». L'objectif d'atteindre en bon état est prévu pour 2021.

Au sud de la commune s'écoule un autre cours d'eau (sans nom). Ce dernier s'écoule en direction du sud et se jette par la suite dans le Garun, affluent du Meu. Le Garun présente également un état écologique qualifié de « moyen ». Le bon état doit être atteint pour 2027.

Nota, l'inventaire des cours d'eau de la commune n'a pas fait l'objet d'une validation par les CLE des Sages dont relève la commune. **Il convient donc de se référer à la cartographie des cours d'eau disponible sur le site internet des services de l'Etat d'Ille et Vilaine.**

Plans d'eau

La Chapelle du Lou du Lac comprend également 15 ha de plans d'eau. Ceux sont principalement des mares et des étangs.



Carte de localisation des cours d'eau et des plans d'eau

L'eau potable

La commune de La Chapelle du Lou du Lac fait partie du Syndicat intercommunal d'Alimentation en eau potable de Montauban-Saint Meen.

La population desservie en 2018 était de 12 375 abonnés, soit 27 200 habitants. Le nombre total d'abonnés sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac était de 391 en 2018.

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société VEOLIA Eau en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er janvier 2016. La durée du contrat est de 10 ans. Il prendra fin le 31 décembre 2025. Celle-ci a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. Le syndicat garde la maîtrise du renouvellement du génie civil.

Le réseau d'eau potable du syndicat compte environ 840 kilomètres de canalisation.

Les ressources en eau propre au syndicat proviennent des points de prélèvement de Landujan, la Chapelle-du-Lou-du-Lac et Médréac. Sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac, le forage de « la Saudrais » respecte l'arrêté préfectoral d'autorisation de prélèvement du 19 mars 1985.

Le Syndicat importe de l'eau du CEBR et du syndicat mixte eau de la forêt de Paimpont. Il dispose également de convention d'export avec Montfort communauté, et le SIAEP de l'Hyvet (Merdrignac).

Le bilan de ressource et de distribution est le suivant :

Volumes [m ³]	2017	2018	Variation
Volume produit	2 172 080	2 298 281	+5,81 %
Volume importé	295 489	118 754	-59,81 %
Volume exporté	- 6 228	- 6 584	+5,72 %
Volume mis en distribution	2 461 341	2 410 451	-2,07 %
Volume vendu aux abonnés domestiques	1 172 517	1 193 779	+1,81 %
Volume vendu aux abonnés non domestiques	919 909	896 012	-2,60 %
Volume total vendu aux abonnés	2 092 426	2 089 791	-0,13 %

Tableau des volumes mis en distribution et vendus (extrait RPQS 2018)

La consommation moyenne par abonné est de : 169 m³ par an.

Aucun problème d'alimentation eau potable n'est recensé sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac. L'approvisionnement en eau potable de la zone agglomérée se fait à partir de la canalisation Ø140 PVC de la route de Louche au Nord-ouest.

Un réservoir eau potable est situé au niveau du hameau « La Saudrais ».

La commune de La Chapelle du Lou du Lac dispose d'un captage actif au nord-ouest du territoire. Il s'agit du captage de « la Saudrais » qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de DUP en date du 16/12/2020 (établissement de périmètres de protection). Les éléments de projets sont annexés en annexe du PLU (annexe 7B Servitude d'utilité publique).

Les eaux usées

Le service d'assainissement collectif est géré par VEOLIA Eau en vertu d'un contrat d'affermage ayant pris effet le 1er septembre 2007. La commune est assistée par le conseil départemental pour le suivi réglementaire d'autosurveillance.

La station d'épuration dite « La Prairie d'Abas » est de type boues activées à aération prolongée suivi d'un lagunage de finition. Ce système épuratif d'une capacité de 1 200 équivalents habitants a été mis en service en Septembre 2007. Le ruisseau du Moulin du Lou est le milieu récepteur des eaux épurées qui s'écoule en limite Ouest de la station d'épuration.

- Le réseau de collecte des eaux usées

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement de près de 5 kilomètres, entièrement de type séparatif. La totalité du réseau est gravitaire en amont de la station d'épuration.

- Le système d'épuration

La station d'épuration (Code SANDRE 0435060S0001) est de type boues activées à aération prolongée suivi d'un lagunage de finition. Sa capacité nominale a été fixée à 1 200 équivalents habitants (Eq-hab.).

Pour une capacité de 1200 Eq/hab. la charge maximale admissible sur la station est de :

- Charge organique : 72 kg de DBO5/j
- Charge hydraulique : 240 m³/j.

Les charges hydrauliques et organiques reçues par la station d'épuration de La Chapelle du Lou du Lac en 2017 sont les suivantes :

- Charge organique : 23,2 kg de DBO5/j soit 32,2 % de la capacité de la station.
- Charge hydraulique : 110 m³/j soit 45,8 % de la capacité nominale de la station.

La station fonctionne ainsi à environ 32 % de sa capacité organique et à 46 % de sa capacité hydraulique.

- Le zonage d'assainissement

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2001, avec comme zonage retenu par le conseil municipal :

- « Assainissement collectif » au niveau de l'ensemble du bourg et des nouveaux secteurs voués à l'urbanisation (sur la base du POS en vigueur en 2001).
- « Assainissement non collectif » pour le reste du territoire.

Des extensions de réseaux ont été réalisées depuis cette étude (Résidence du Lohat, lotissement les Villas du Lou, le Courtil des Peintres, le Bas Aunay...).

- Assainissement non collectif

La commune de La Chapelle du Lou du Lac assure la compétence du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les contrôles concernent : les installations récentes, et les installations existantes (contrôles de bon fonctionnement, et dit "à la vente"). Les contrôles de bon fonctionnement sont réalisés tous les 6 ans.

Sur la commune de La Chapelle du Lou du Lac, la dernière campagne de contrôles a été réalisée en 2016 par Aquasol. La commune a maintenant délégué les contrôles des ANC à la SAUR.

Sur les bases de la réglementation de l'arrêté du 27 avril 2012, les installations sont classées selon 5 catégories, définies dans l'arrêté.

	Zones à enjeux sanitaires et environnementaux		
	Non	Enjeux sanitaires	Enjeux environnementaux
Conforme et conforme mais présentant des défaut d'usure ou d'entretien	Recommandation pour l'amélioration		
Non conforme : installation incomplète	Travaux sous 1 an en cas de vente	Travaux sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente	Travaux sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente
Non conforme : risque sanitaire	Travaux sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente		
Absence d'installation	Mise en demeure : travaux dans les meilleurs délais		

La commune de La Chapelle du Lou du Lac présente 129 foyers disposant d'installations d'assainissement non collectif. Au cours de la dernière campagne, 86 installations ont été contrôlées (15 non contrôlés, 11 contrôlés récemment et conforme, 3 refus de contrôle, 5 en cours de réalisation d'assainissement, 1 maison en vente, 8 maisons inhabitées) :

Conforme et conforme mais présentant des défaut d'usure ou d'entretien	25
Non conforme : installation incomplète	23
Non conforme : risque sanitaire	27
Absence d'installation	1

Depuis ces contrôles, une campagne de réhabilitation a été menée. 20 installations non-conformes présentant un danger pour la santé des personnes sont désormais conformes.

Eaux pluviales

La zone agglomérée de La Chapelle du Lou du Lac se situe sur le bassin versant du Néal et plus précisément du ruisseau du Moulin du Lou. Ce cours d'eau s'écoule sur la partie Ouest de l'agglomération, puis en limite Est du hameau « Louche ». La gestion des eaux pluviales est assurée par la commune (entretien, curage...).

11-4 Le patrimoine naturel

Les périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel

La protection de la nature porte depuis la loi du 10 juillet 1976, sur la protection des espèces de la faune et de la flore et s'est ensuite étendue à la conservation de la diversité biologique. En France, le réseau d'espaces préservés, en faveur de la biodiversité, est complexe mais permet de mettre à "l'abri" et d'agir sur des milliers d'hectares de terrains reconnus de grand intérêt pour la préservation des milieux, de la faune et de la flore. Depuis les mesures réglementaires jusqu'à la constitution d'un réseau privé d'espaces naturels en passant par la déclinaison des politiques européennes, nationales, régionales ou départementales, les moyens d'agir sont nombreux et complémentaires. Ces espaces sont voués à la protection de la nature mais aussi, bien souvent, à sa découverte.



Carte des zones NATURA 2000 les plus proches de La Chapelle du Lou du Lac
Source : INPN

Ainsi, plusieurs périmètres administratifs concernant les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore ont été mis en place et sont de deux types :

Les zonages réglementaires : ce sont les sites classés ou inscrits, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les réserves naturelles, les sites du réseau NATURA 2000...

Les différents statuts de protection des espaces peuvent être dissociés en trois grandes catégories :

- la protection par voie contractuelle ou conventionnelle : *Natura 2000, Zones humides RAMSAR, Parc Naturel Régional.*
- la protection réglementaire : *Réserve Naturelle Nationale, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Réserve biologique, Sites Classés, Sites Inscrits, Réserves de chasse et de faune sauvage, Réserves de pêche.*
- la protection par la maîtrise foncière : *Sites du Conservatoire du Littoral, Sites du Conservatoire d'Espaces Naturels, Espaces Naturels Sensibles.*

Les zonages d'inventaires constituent des outils de connaissance de la diversité d'habitats et d'espèces. Ce sont les Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) à l'échelon national et certains zonages internationaux comme les Zones Importantes pour la Conservation pour les Oiseaux (ZICO) à l'échelle européenne. Les périmètres d'inventaire n'ont pas de valeur juridique directe mais incitent les porteurs de projets à une meilleure prise en compte du patrimoine naturel.

Dans le SCOT du Pays de Brocéliande, ces zones de protection ou d'inventaires sont intitulées « réservoirs de biodiversité » patrimoniales.

Natura 2000

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.

- La **Directive « Oiseaux »** (CE 79/409) désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés Zones de Protection Spéciale (ZPS) à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces ». Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares. La protection des aires de reproduction, de mue, d'hivernage et des zones de relais de migration pour l'ensemble des espèces migratrices est primordiale, et comprend aussi bien des milieux terrestres que marins.
- La **Directive « Habitats »** (CE 92/43) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces mais également de milieux naturels (les « habitats naturels », les éléments de paysage qui, de par leur structure linéaire et continue ou leur rôle de relais, sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvages.), dont une liste figure en annexe I de la Directive. Suite à la proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) transmise par la France à l'U.E., elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui permettent la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC). C'est seulement par arrêté ministériel que ce SIC devient ZSC, lorsque le Document d'Objectifs (DOCOB, équivalent du plan de gestion pour un site Natura 2000) est terminé et approuvé.

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur le territoire communal. Les plus proches se trouvent à environ 14 km au nord-est (Etangs du canal d'Ille et Rance) et à 17 km au sud-ouest (Forêt de Paimpont).

ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement. Il est mis en œuvre dans chaque région par les Directions Régionales de l'Environnement.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ; -
- les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Les zones d'inventaires n'introduisent pas un régime de protection réglementaire particulier. Néanmoins, les ZNIEFF ont le caractère d'un inventaire scientifique et la loi de 1976 sur la protection de la nature impose aux P.L.U. de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » ainsi que les espèces animales ou végétales protégées (figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat). Pour apprécier la présence d'espèces protégées et identifier les milieux particuliers en question, les ZNIEFF, élément d'expertise, inspire la jurisprudence administrative. Elles identifient les territoires dont l'intérêt écologique est reconnu. Il s'agit de sites dont la localisation et la justification sont officiellement portées à la connaissance du public, afin qu'il en soit tenu compte dans tout projet pouvant porter atteinte aux milieux et aux espèces qu'ils abritent. Les Zones Naturelles d'Intérêt écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont des inventaires scientifiques. Bien qu'ils n'aient aucune portée juridique, ils signalent la présence de milieux naturels et d'une biodiversité remarquable.

Aucune ZNIEFF n'intersecte le territoire communal. La plus proche se trouve à plus de 9km.



Synthèse : Les zones de protection et d'inventaire du patrimoine naturel à prendre en compte dans la Trame Verte et Bleue

Aucune zone de protection (Natura 2000, ENS, APB, etc.) ou d'inventaire (ZNIEFF) ne se trouve sur la commune.

Les cours d'eau et plans d'eau

L'intérêt de préserver et de restaurer les cours d'eau : Les cours d'eau et plans d'eau constituent des zones sources pour la biodiversité qui abritent des cortèges d'espèces spécifiques aux milieux aquatiques (avifaune, mammifères, entomofaune, faune piscicole, amphibiens, flore hygrophile ou amphibie...). Les cours d'eau peuvent être à la fois des corridors écologiques et des habitats, mais également des barrières écologiques pour certaines espèces (petits mammifères terrestres, insectes non volants...).

La commune de La Chapelle du Lou du Lac en compte plus de 12 km, soit une densité hydrographique de 11 m/ha. Le ruisseau du Moulin du Lou et le ruisseau du Bignon constituent les principaux cours d'eau. Au sud de la commune s'écoule un autre cours d'eau.

La Chapelle du Lou du lac comprend également 15 ha de plans d'eau. Ceux sont principalement des mares et des étangs.

ENJEUX CONCERNANT LES COURS D'EAU ET PLANS D'EAU :

- La préservation des cours d'eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques (L151-23 du CU)
- La protection et la restauration des berges des cours d'eau vis-à-vis des constructions (marges de recul) : bande de 10 m (lorsque c'est possible) de part et d'autre des axes des cours d'eau. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau et deviennent liaisons douces en zones urbaines,

- La préservation et la restauration des continuités écologiques des cours d'eau en encourageant l'effacement d'ouvrages non-entretenus ou abandonnés,
- La diminution des ruissellements et donc de l'érosion des sols, en augmentant l'infiltration de l'eau dans le sol notamment dans les pratiques agricoles,
- La préservation des haies, notamment celles ayant un rôle pour la qualité de l'eau (haies perpendiculaires à la pente = action anti-érosive potentielle),
- L'entretien et la restauration des cours d'eau,
- Limiter la création de nouveaux plans d'eau.

Les zones humides

Qu'est qu'une zone humide ?

La loi sur l'eau de 1992 définit les zones humides comme « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Le terme « zone humide » recouvre donc des milieux très divers : les tourbières, les marais, les étangs, les prairies humides... Ce sont donc des milieux constituant une transition entre la terre et l'eau. Les zones humides sont caractérisées selon des critères de végétation (référentiel européen CORINE Biotope) et d'hydromorphie des sols (caractérisation pédologique GEPPA).

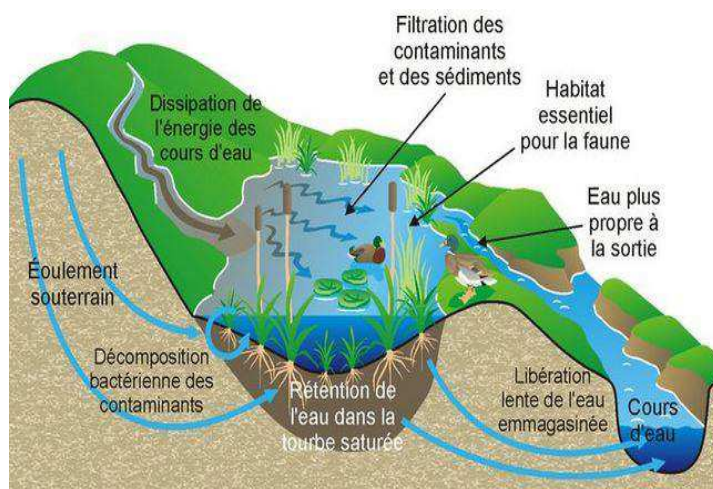


Schéma du fonctionnement d'une zone humide

Des milieux présentant des intérêts

Les zones humides jouent un rôle fondamental à différents niveaux :

- elles assurent des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses où elles contribuent de manière déterminante à la dénitrification des eaux ;
- elles constituent un enjeu majeur pour la conservation de la biodiversité : 30% des espèces végétales remarquables et menacées vivent dans les zones humides ; environ 50% des espèces d'oiseaux dépendent de ces zones ; elles assurent les fonctions d'alimentation, de reproduction, de refuge et de repos pour bon nombre d'espèces ;
- elles contribuent à réguler les débits des cours d'eau et des nappes souterraines et à améliorer les caractéristiques morphologiques des cours d'eau. Les zones humides situées dans les champs d'expansion des crues valorisent les paysages et les populations piscicoles pour lesquelles elles constituent des zones privilégiées de frai et de refuge.

On estime que les deux tiers des zones humides ont disparu en France au cours des 50 dernières années. Il est donc urgent d'enrayer la dégradation de ces milieux afin de conserver leurs différentes fonctions.

Le SAGE Vilaine et celui de Rance, Frémur et Baie de Beaussais se fixent comme enjeu commun de stopper le processus de disparition des zones humides sur les territoires. La reconquête de ces zones est liée aux fonctions qu'elles remplissent comme zones épuratrices, rôle de régulation hydrique et rôle patrimonial.

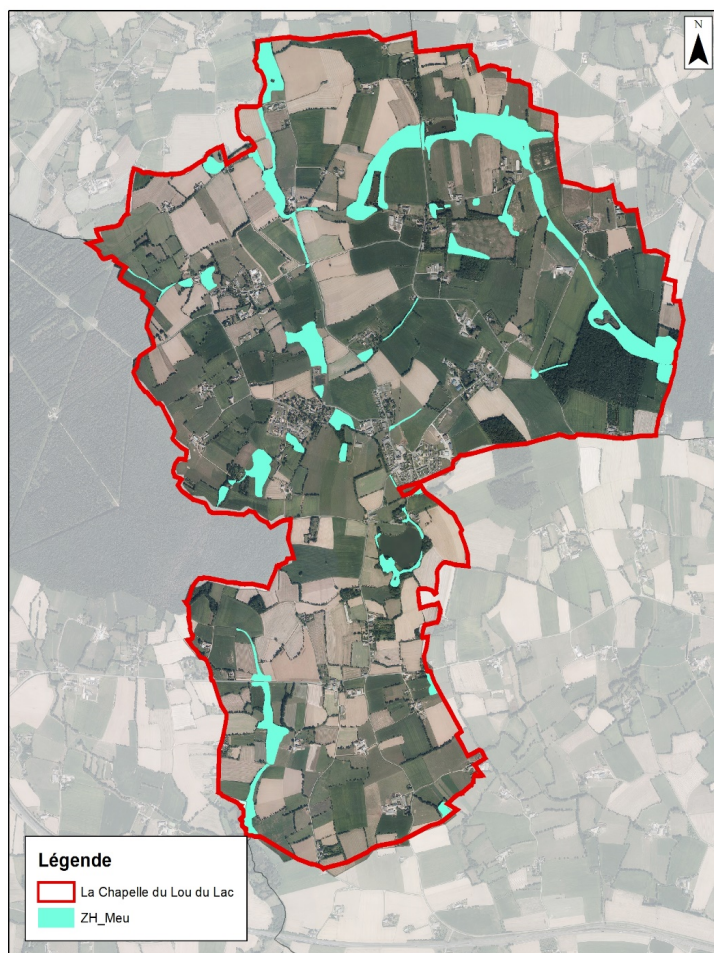
Les zones humides sur la commune

Un inventaire des zones humides a été réalisé à l'échelle communale et validé en 2012 par la Commission locale de l'Eau plénière du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais.

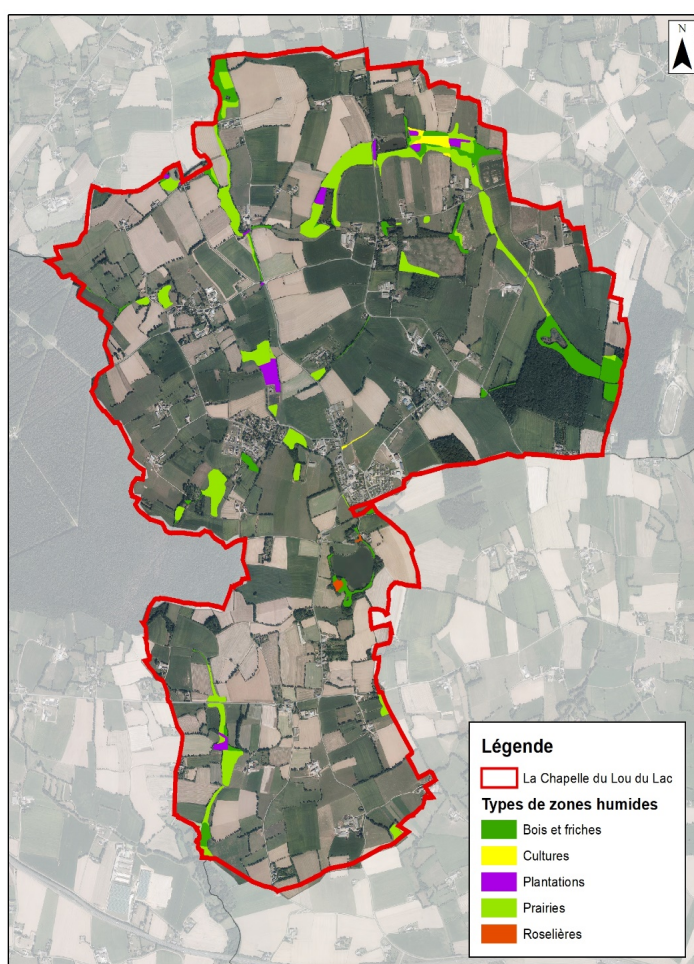
La donnée de référence utilisée est la couche « zone humide » du Référentiel Hydrographique du SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais., qui est la cartographie officielle des zones humides de la commune, validée par le conseil municipal et par la Commission Locale de l'Eau à l'issue du processus de consultation. Elle peut donc être utilisée dans l'élaboration du PLU.

Sur La Chapelle du Lou du Lac, les zones humides sont assez nombreuses. Les zones humides recensées s'étendent sur plus de 59 ha et représentent environ 5,6 % du territoire communal.

Ces zones humides se situent principalement autour du réseau hydrographique, notamment celui du Bignon, et doivent leur formation à des stagnations d'eau dans les fonds de vallon, des remontées de nappes et l'expansion des cours d'eau.

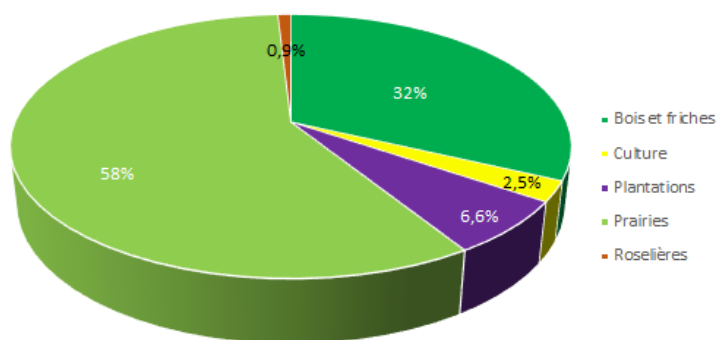


Carte de localisation des zones humides



Carte des zones humides par typologies

Les 59 ha de zones humides recensées sur le territoire communal se répartissent de la façon suivante :



Typologies de zones humides

Milieux	ha
Prairies	34,1
Bois et friches	19
Plantations	3,9
Culture	1,5
Roselières	0,5
TOTAL	59 ha

La majorité des zones humides inventoriées correspond à des prairies humides de bas fond. Ces prairies humides, sont gérées principalement par fauche, ce qui permet de conserver leur caractère ouvert.

Elles représentent 58% des zones humides inventoriées.

Une autre part importante de la surface de zone humide relevée est classée en bois et friches (32%). Ce type de zone humide couvre un grand nombre de situations boisées : des saulaies et aulnaies qui constituent des milieux naturels mais aussi des peupleraies plantées, moins intéressantes d'un point de vue environnemental car souvent composées de clones de peupliers. Ces bandes boisées forment de vastes entités disséminées sur l'ensemble du territoire.

ENJEUX CONCERNANT LES ZONES HUMIDES :

- La prise en compte des préconisations du SDAGE Loire Bretagne et des SAGE sur les zones humides,
- L'identification des zones humides du territoire (validés par la CLE) dans le rapport de présentation,
- La vérification de l'absence de zones humides sur les futures zones à urbaniser répondant aux critères « police de l'eau » (R.214-1 code de l'environnement),
- L'intégration des inventaires de zones humides dans la trame verte et bleue,
- La protection et la gestion des zones humides au sein des parties réglementaires du PLU (règlement écrit et zonage),
- La recherche d'un équilibre entre le développement territorial et la protection des zones humides,
- Le respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » (en cas d'impact sur des zones humides, contacter la structure opérationnelle du SAGE pour mise en place de mesures compensatoires),
- La recréation des zones humides disparues, la restauration des zones humides dégradées pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau de cours d'eau associées,
- La préservation de la ressource en eau et des espèces caractéristiques des zones humides,
- La sensibilisation des acteurs (élus, populations, agriculteurs, etc.) sur l'intérêt de la préservation des zones humides.

Les boisements et le maillage bocager

« Le bocage est un héritage dont le devenir conditionne la qualité des paysages de demain »

Source : « L'Arbre et la Haie » de Philippe Bardel.

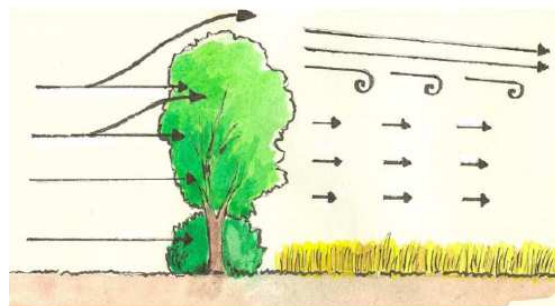
L'intérêt de préserver les boisements et le bocage

Les boisements de tailles variables, ont un rôle indispensable dans la diversité de la flore, de la faune, dans la préservation des équilibres naturels, dans la variété des paysages. Ils présentent en particulier un intérêt non négligeable pour la biodiversité, en abritant ou en permettant les déplacements de nombreuses espèces (mammifères, avifaune, insectes, amphibiens, reptiles...). Le maintien des milieux boisés est une garantie de la richesse des espaces naturels de la commune.

Le bocage est un paysage rural composé de prairies, cultures, pâturages, vergers... encadrés par un maillage de haies constituées d'arbres et arbustes. Ces haies sont souvent plantées sur des talus plus ou moins hauts bordés par des fossés.



Les haies permettent les déplacements de la faune sauvage et favorisent ainsi les échanges génétiques



Les haies réduisent l'impact des vents sur les cultures - Source des illustrations : Le Bocage - Eaux et Rivières de Bretagne

« Depuis la fin de la seconde guerre mondiale, plus de 40 000 km de haies ont été détruits en Bretagne (remembrement). Aujourd'hui, la qualité de l'eau qui se dégrade, les phénomènes d'inondations et de sécheresses plus fréquents, l'érosion des sols agricoles, la perte de la biodiversité... rappellent à tout le monde que toutes ces haies rendaient service à la collectivité. Cette prise de conscience aboutit depuis quelque temps à des programmes de replantation de haies. Cependant, on est très loin de compenser ce qui a disparu. Et les haies tombent toujours... Il est aujourd'hui urgent de replanter de manière cohérente et efficace, de préserver et régénérer les haies anciennes, et de privilégier les talus plantés ». Source : Eaux et Rivières de Bretagne

Les linéaires de haies constituent des continuités écologiques nécessaires en créant des liens entre les espaces naturels majeurs du territoire. Le maillage bocager présente divers intérêts. Il participe notamment :

- au maintien de la biodiversité (facilite les déplacements, reproduction et habitats).
- au maintien de la structure des sols (ralentissement de l'écoulement des eaux de pluie, dénivellations, etc.).
- à la protection des bâtiments d'élevage et des cultures contre les tempêtes en limitant les dégâts sur les cultures (La haie réduit la vitesse du vent de 30 à 50 % sur une distance de 15 fois sa hauteur).
- à la mise en valeur des paysages et du patrimoine local.
- à la production de bois d'œuvre et de bois-énergie.

La préservation de ce patrimoine boisé et bocager constitue un enjeu important à l'échelle du territoire.

Les boisements sur la commune

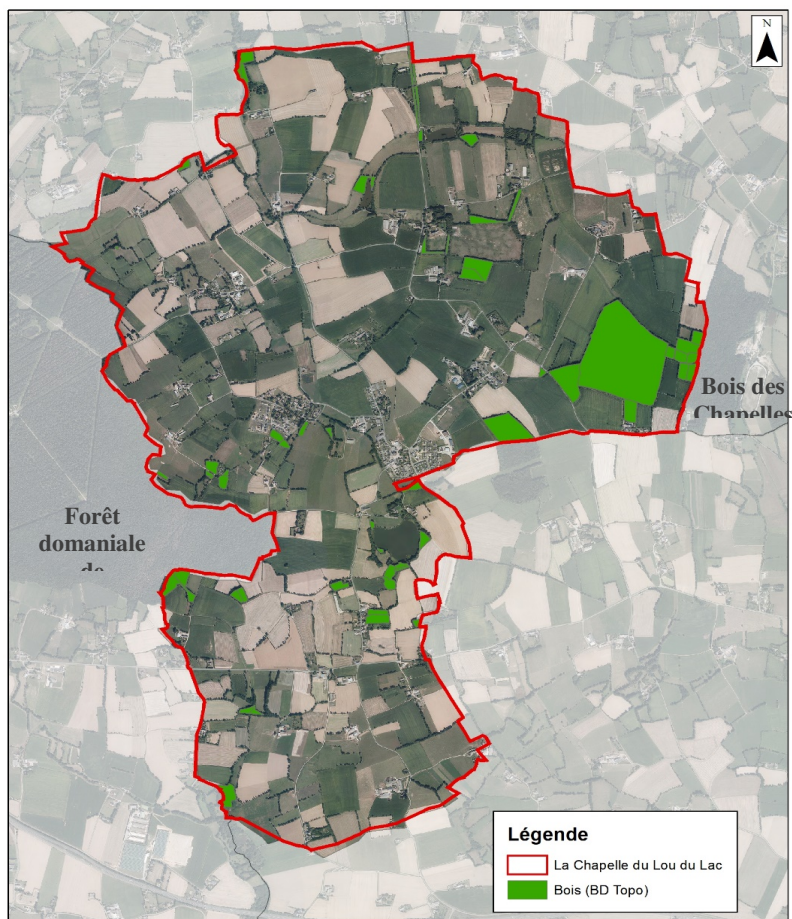
Les boisements ou bosquets sont peu nombreux sur la commune et globalement de petites tailles, mise à part un important boisement à l'est au niveau du hameau Le Val.

Ces boisements sont quasi essentiellement des mélanges de feuillus, notamment des bois de chênes.

La répartition des boisements est hétérogène sur le territoire. Les $\frac{3}{4}$ des surfaces boisées sont ainsi concentrées à l'Est de la commune.

Au total, la commune totalise environ 50 hectares de boisements (4,8 % du territoire).

A noter également que d'importants boisements sont implantés sur d'autres communes limitrophes, en limite communale : A l'ouest, la forêt domaniale de Montauban et à l'est, le Bois des Chapelles sur la commune d'Irodouër.



Carte des espaces boisés



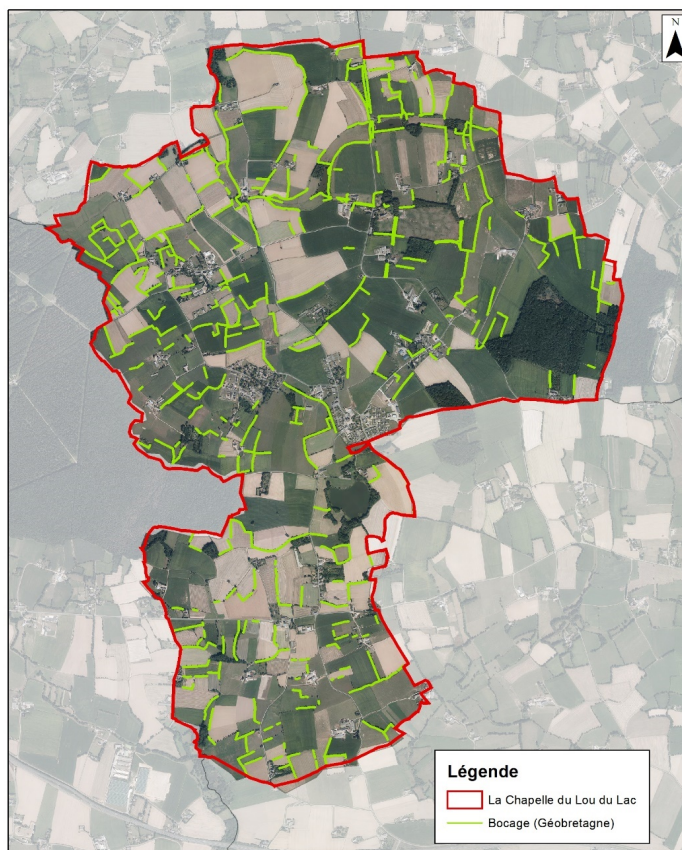
Photo du bois Le Val, à l'est de la commune



Photo de la forêt domaniale de Montauban depuis La Chapelle du Lou du Lac

Le maillage bocager sur la commune

Bien que le bocage constitue un élément majeur structurant le paysage communal, il se présente comme résiduel par rapport au bocage existant jusque dans les années 80. Les opérations de remembrement liées aux mutations des pratiques agricoles ont en effet entraîné une forte réduction de la densité de haies.



Carte du maillage bocager



Comparatif du maillage bocager entre 1961 et 2016

Aujourd'hui, le maillage bocager s'étend sur un linéaire d'environ **47 km** (Source : Géo Bretagne), soit une densité moyenne de **45 m/ha**. Ce caractère est un atout à maintenir, en lien avec les exploitants agricoles du secteur. La répartition des haies et leur qualité est très hétérogène à l'échelle de la commune. Certains secteurs sont particulièrement bien préservés (au sud et à l'ouest) tandis que d'autres présentent un bocage déstructuré et peu diversifié.



Photo de haies bocagères au niveau du Clos de la Louche

ENJEUX CONCERNANT LES MILIEUX BOISES ET BOCAGERS :

- L'identification des principaux boisements et du maillage bocager dans le rapport de présentation.
 - La protection de ce patrimoine et ainsi la mise en place de mesures permettant la préservation et la restauration de cette trame boisée et bocagère (règlement écrit et graphique du PLU) : Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives (risque d'enfrichement important). Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage.
- L'entretien des boisements et des haies existantes.
- La création et la restauration des haies bocagères.
- En cas de destruction ou d'abattage de linéaires de haies bocagères, la compensation par des replantations à proximité et sur une distance au moins égale au linéaire abattu (voir x2 pour les haies à enjeux).
- La gestion et la valorisation durable de ce potentiel (exemple de débouchées économiques : bois d'œuvre, bois de chauffage/filière bois-énergie).

La trame verte et bleue : généralités

La notion de trame verte et bleue (TVB) et sa déclinaison réglementaire

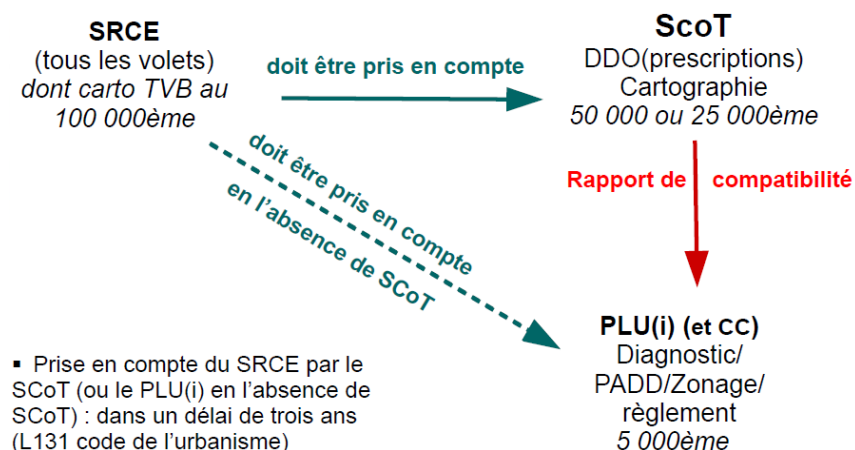
La notion de trame verte et bleue a été instaurée dans le cadre du 1er Grenelle de l'Environnement comme l'outil de préservation de biodiversité. Son instauration fait suite au constat récurrent d'une perte de la biodiversité liée à la fragmentation des habitats. Elle constitue le moyen d'identifier, de préserver et éventuellement de développer certaines composantes « naturelles » d'un territoire donné.

Selon l'article R. 371-16 du Code de l'Environnement, la TVB est un réseau de continuités écologiques identifiées par les SRCE et d'autres documents, parmi lesquels les documents d'urbanisme.

La TVB se décline à 3 niveaux d'échelles emboîtées :

- **A l'échelle nationale**, elle se traduit par des grandes orientations pour la préservation et la restauration des continuités écologiques émises par le Comité opérationnel « Trame Verte et Bleue » du Grenelle.
- **A l'échelle régionale**, des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) doivent être mis en place. Ces derniers doivent prendre en compte les orientations nationales.
- **Aux échelles intercommunales ou communales**, les SRCE sont pris en compte à travers les documents d'urbanisation (SCOT et PLU(i)).

Selon l'article R. 371-16 du Code de l'Environnement, la TVB est un réseau de continuités écologiques identifiées par les SRCE et d'autres documents, parmi lesquels les documents d'urbanisme.



Il convient également de rappeler qu'au titre de l'obligation de compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Brocéliande, le PLU de La Chapelle du Lou du Lac doit intégrer les enjeux et les dispositions prescriptives du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en matière de préservation de la Trame Verte et Bleue.

PLU et SRCE : rapport d'opposabilité – Source : DREAL

La trame verte et bleue à l'échelle régionale : Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne

Le SRCE Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Région dans une démarche participative, et soumis à enquête publique.

Qu'est-ce que le SRCE ?

Le SRCE de Bretagne vise tout particulièrement à initier une appropriation la plus large possible de cette nouvelle notion qu'est la trame verte et bleue et à assurer la cohérence avec les dispositifs existants. »

« [Les] deux cartes de la trame verte et bleue régionale établies au 1:100 000 [...] sont [celles] qui servent de référence pour la prise en compte du SRCE. »

Le SRCE doit donc être traduit à l'échelle locale par une analyse détaillée des composantes de la trame verte et bleue, dans le cadre du PLU.

Le SRCE dans l'élaboration du PLU

« [L'article L371-3 du] code de l'environnement précise que :

« [L]es documents de planification et les projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique. »

Cette notion de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité du document ou du projet avec le SRCE, sous réserve de dérogations possibles pour des motifs déterminés. »

« Au sein de la région, les territoires jouent un rôle majeur dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue, puisque c'est à leurs niveaux que se réalisent principalement les actions opérationnelles de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Par ailleurs, l'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme des territoires intercommunaux (SCoT, PLUi) et communaux (PLU, cartes communales) constitue une obligation réglementaire émanant du code de l'urbanisme. »

Les éléments identifiés dans le cadre du SRCE doivent donc faire l'objet d'une précision et d'une prise en compte dans les éléments constitutifs du PLU, sous réserve de cohérence écologique locale.

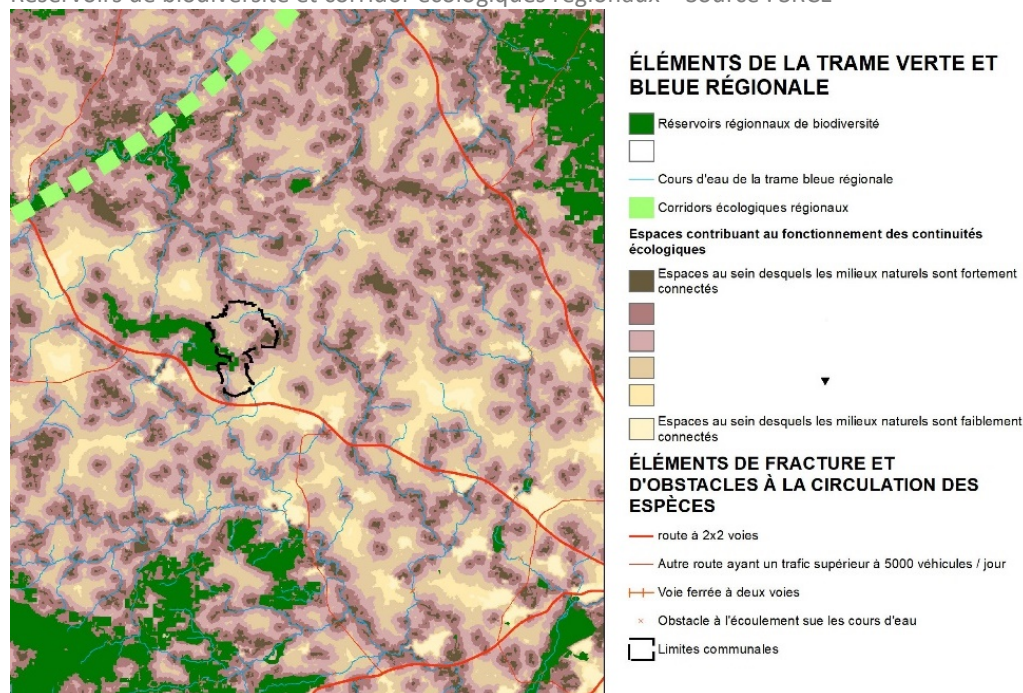
Source : SRCE Bretagne – Résumé non technique

La trame verte et bleue (TVB) du SRCE Bretagne et ses objectifs

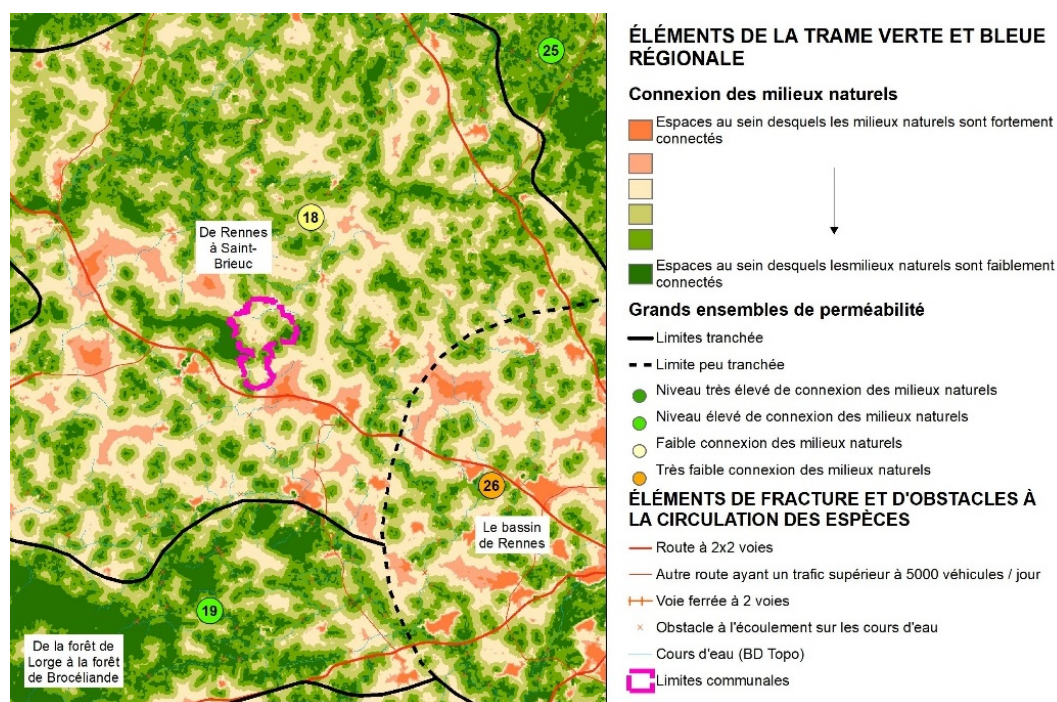
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques régionaux

Sur la carte du SRCE représentant les réservoirs régionaux de biodiversité et les corridors écologiques, **la commune de La Chapelle du Lou du Lac se trouve à l'est d'un massif boisé (Forêt domaniale de Montauban) considéré comme faisant partie d'un réservoir régional de biodiversité.** L'objectif pour ce réservoir est de préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Réservoirs de biodiversité et corridor écologiques régionaux – Source : SRCE



Grands ensembles de perméabilité – Source : SRCE



Aucun grand corridor écologique régionale ne traverse le territoire communal.

La trame verte et bleue sur la Chapelle du Lou du Lac

La composition de la Trame verte et bleue

De manière générale, la **Trame Verte et Bleue** s'articule autour de **trois grandes notions** :

- Les réservoirs de biodiversité
- Les corridors écologiques
- Les obstacles à la continuité écologique

L'objectif majeur est d'arriver à l'identification des grandes composantes du territoire qui permettent le maintien de la biodiversité.

La difficulté majeure de l'analyse de la Trame Verte et Bleue est l'obtention de données fiables à l'échelle du territoire d'analyse. En effet, de nombreuses données naturalistes sont disponibles, mais partiellement, ou simplement sur un secteur de la zone d'étude. Une vérification de la pertinence des données et de leur représentativité territoriale est nécessaire, pour que le diagnostic réalisé soit cohérent avec la réalité du terrain.

Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité (ou zones de sources de biodiversité) sont des espaces où les espèces peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, croissance, reproduction) La biodiversité y est riche et représentative. Les réservoirs ont été hiérarchisés selon 2 niveaux :

- *Les réservoirs patrimoniaux de biodiversité qui sont constitués des espaces naturels patrimoniaux connus du territoire (zones Natura 2000, ZNIEFF, arrêtés de Biotopes, ...)*
- *Les réservoirs complémentaires de biodiversité qui sont les autres espaces d'importance pour la biodiversité, mais non patrimoniaux. C'est notamment les grands massifs forestiers, boisements de tailles importantes et les zones bocagères*

Les réservoirs patrimoniaux de biodiversité

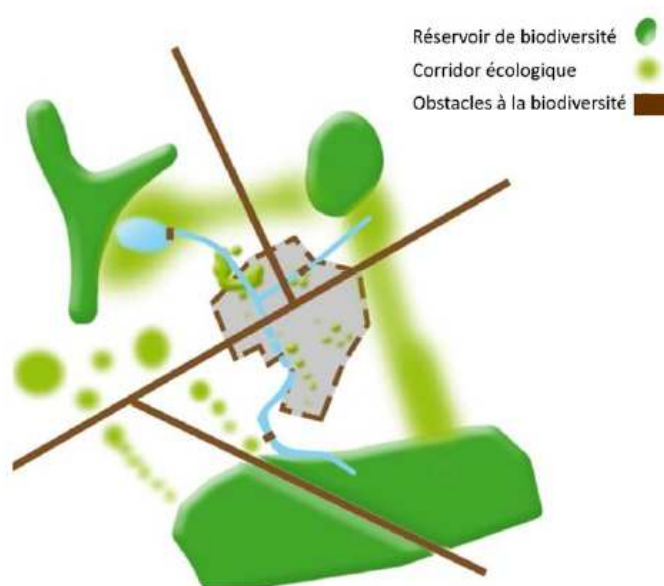
Comme indiqué précédemment, la commune ne possède pas de périmètre connu et identifié.

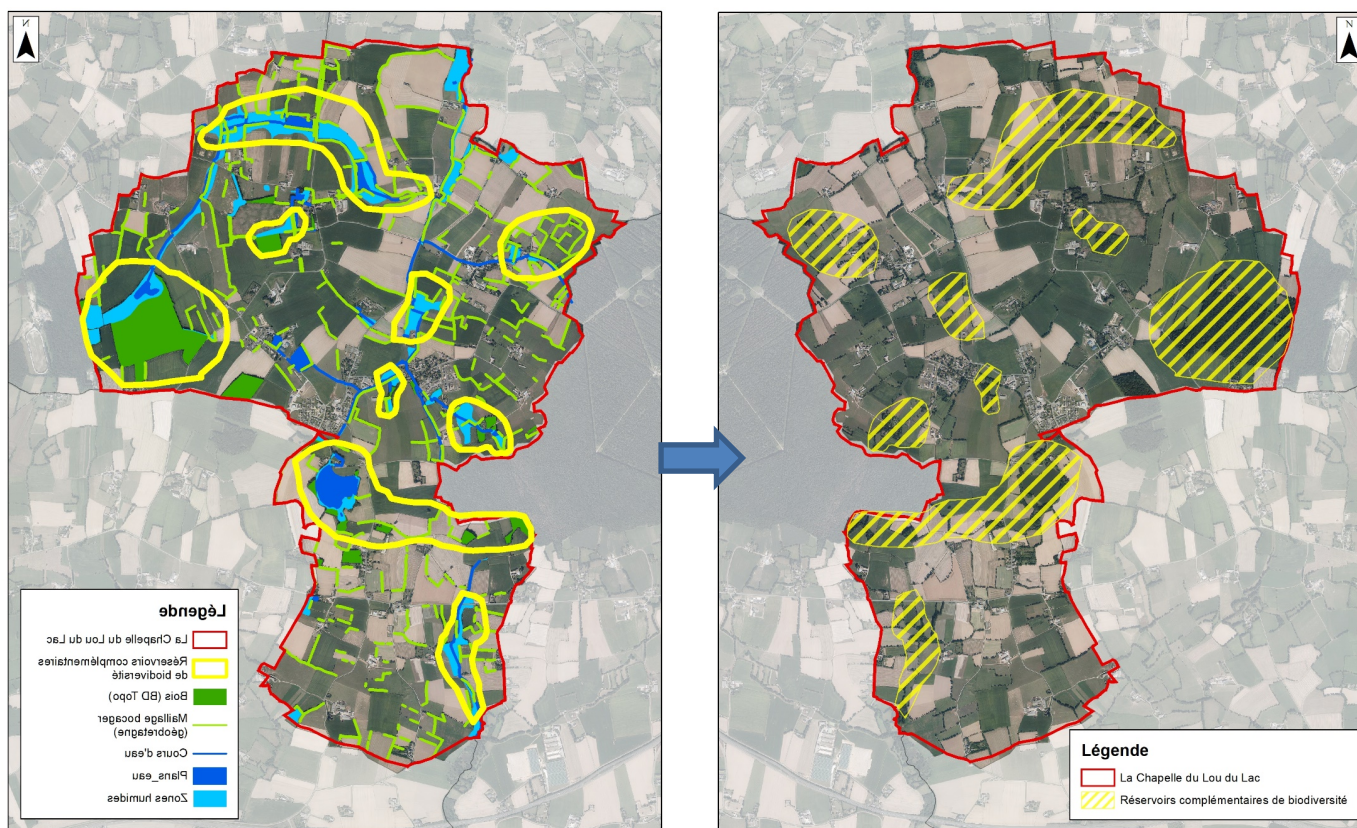
Il n'y a donc pas de réservoirs patrimoniaux de biodiversité sur la commune.

Les réservoirs complémentaires de biodiversité

Plusieurs secteurs de la commune associent à la fois zones humides, milieux ouverts et bocagers ou zones boisées. Ils constituent les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité. Ces secteurs sont suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces. **Ils ont donc été identifiés comme des réservoirs complémentaires de biodiversité.** Ces réservoirs complémentaires de biodiversité sont représentés sur les cartes page suivante.

PRINCIPE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE





Carte des réservoirs complémentaires de biodiversité

Les corridors écologiques

Les corridors écologiques (ou connexions écologiques) correspondent à des ensembles plus ou moins continus, de milieux favorables à la vie et au déplacement des espèces végétales et animales. Un corridor permet le lien entre des réservoirs de biodiversité et ainsi assure la perméabilité biologique d'un territoire, c'est-à-dire sa capacité à permettre le déplacement d'un grand nombre d'espèces de la faune et de la flore. Leur rôle dans le maintien de la biodiversité est donc tout aussi important que les réservoirs de biodiversité.

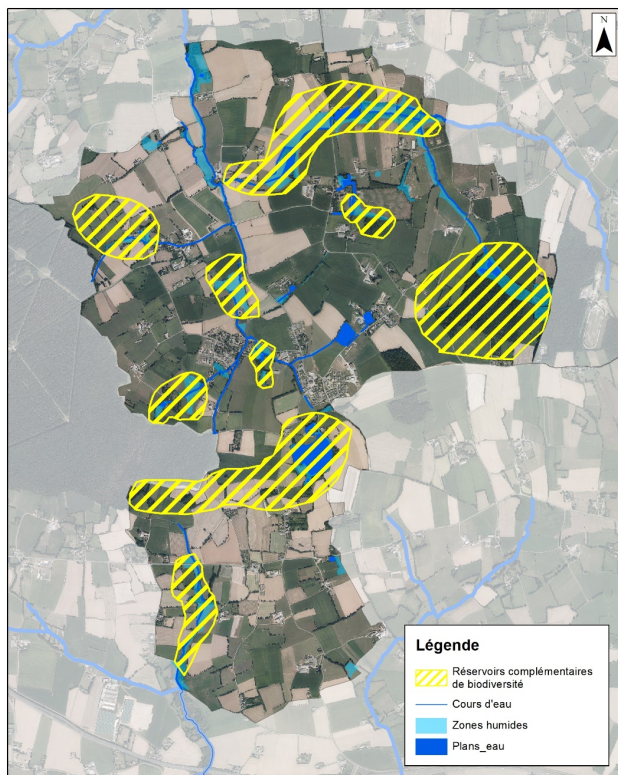
Les corridors écologiques au sein du territoire communal

Les corridors écologiques liés à la trame bleue sont les corridors aquatiques : il s'agit des vallées des cours d'eau (le ruisseau du Moulin du Lou, le ruisseau du Bignon, ...) et des principaux milieux humides associés.

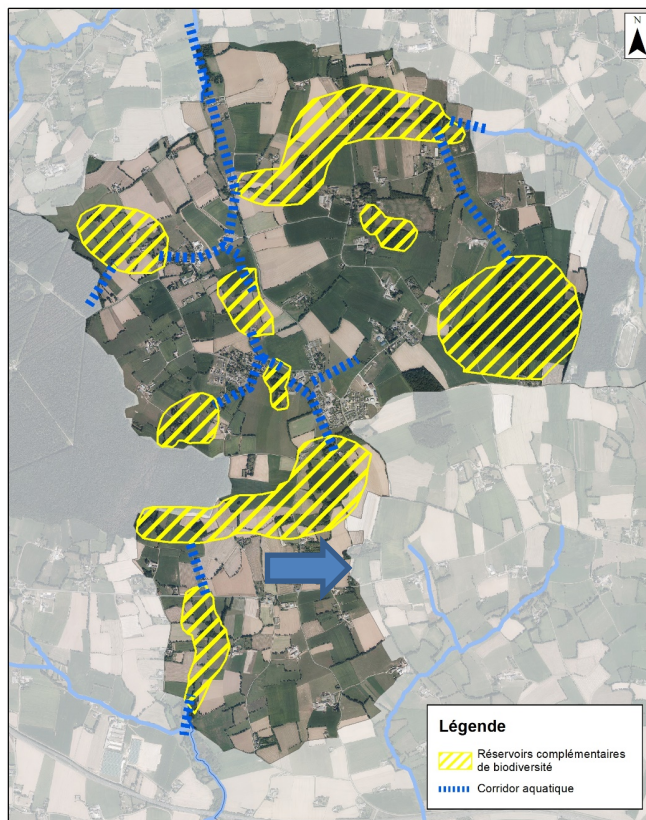
Les corridors écologiques liés à la trame verte sont les corridors terrestres. Il s'agit principalement des importants maillages bocagers qui relient des réservoirs de biodiversité ou qui sont situés le long des vallées.

Les corridors écologiques avec les communes limitrophes

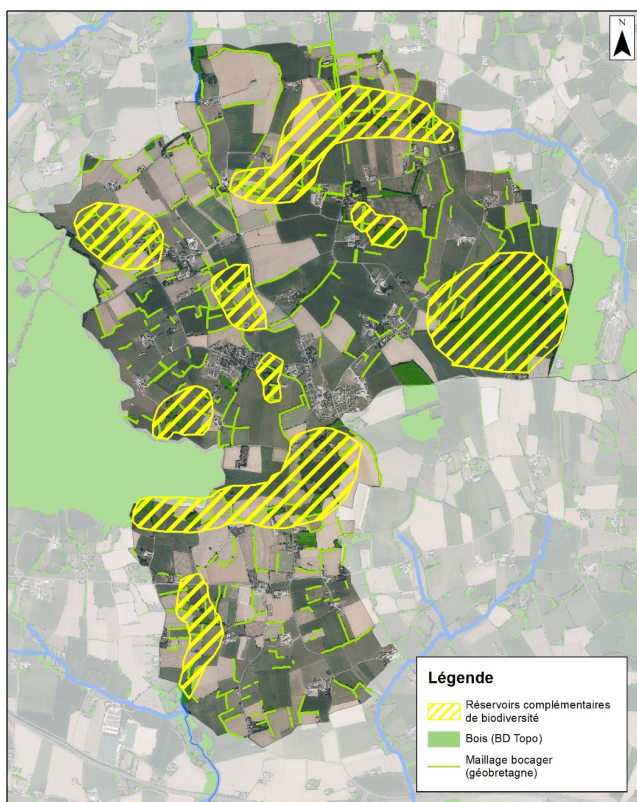
D'importants boisements sont implantés sur d'autres communes limitrophes, en limite communale : A l'ouest, la forêt domaniale de Montauban et à l'est, le Bois des Chapelles sur la commune d'Irodouër. **Divers corridors écologiques permettent de relier les réservoirs complémentaires de biodiversité présents sur la commune et ces grands réservoirs de biodiversité limitrophes.**



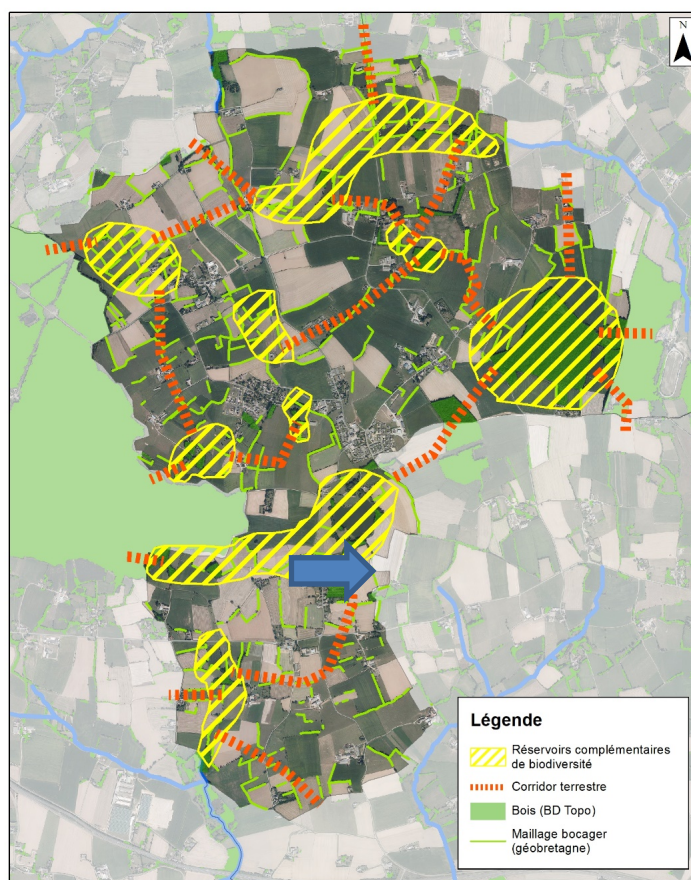
Carte de la trame bleue



Carte des corridors aquatiques



Carte de la trame verte



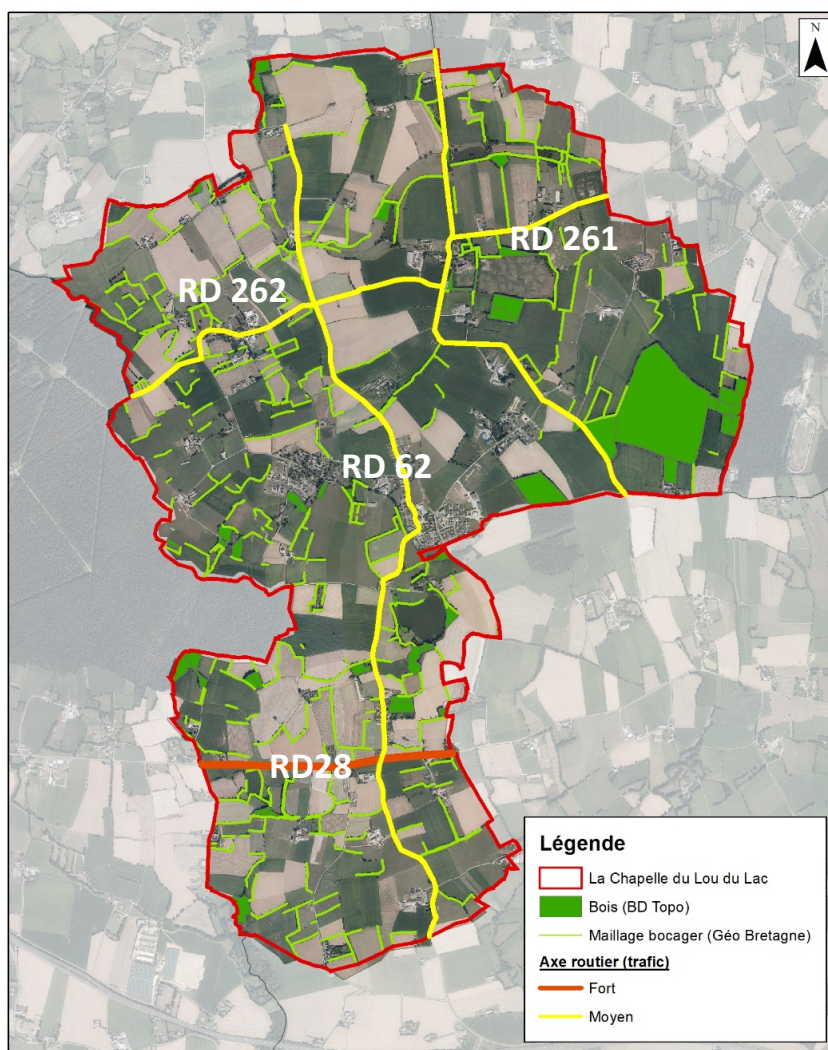
Carte des corridors terrestres

Les obstacles à la continuité écologique

La résistance des milieux aux déplacements de la faune n'est pas le seul critère limitant en termes de connectivité écologique. De nombreux obstacles de différentes natures occasionnent des coupures plus ou moins perméables aux déplacements. Ces obstacles d'origine anthropiques fragmentent l'espace vital de la faune et les espaces de loisirs de nature des hommes.

Les principaux éléments qui fragmentent le territoire sont :

- **L'urbanisation** qui génère la suppression d'espaces agricoles ouverts et qui tend à phagocytter les haies et à les dépouiller de leurs fonctionnalités originelles en modifiant leur gestion (suppression de la strate arbustive, tonte régulière de la strate arbustive, etc.).
- **Les infrastructures routières** qui génèrent des coupures des continuités écologiques. Ces ruptures sont principalement associées à quatre axes majeurs de la commune : la RD 28 au sud, la RD 62 selon un axe nord/sud, la RD 262 à l'ouest et la RD 261 à l'est. La RD 28 qui permet de rejoindre la N12, traverse le sud de la commune et constitue l'axe routier le plus important de la commune en terme de trafics. De plus, il introduit une discontinuité dans un secteur riche en haies bocagères.



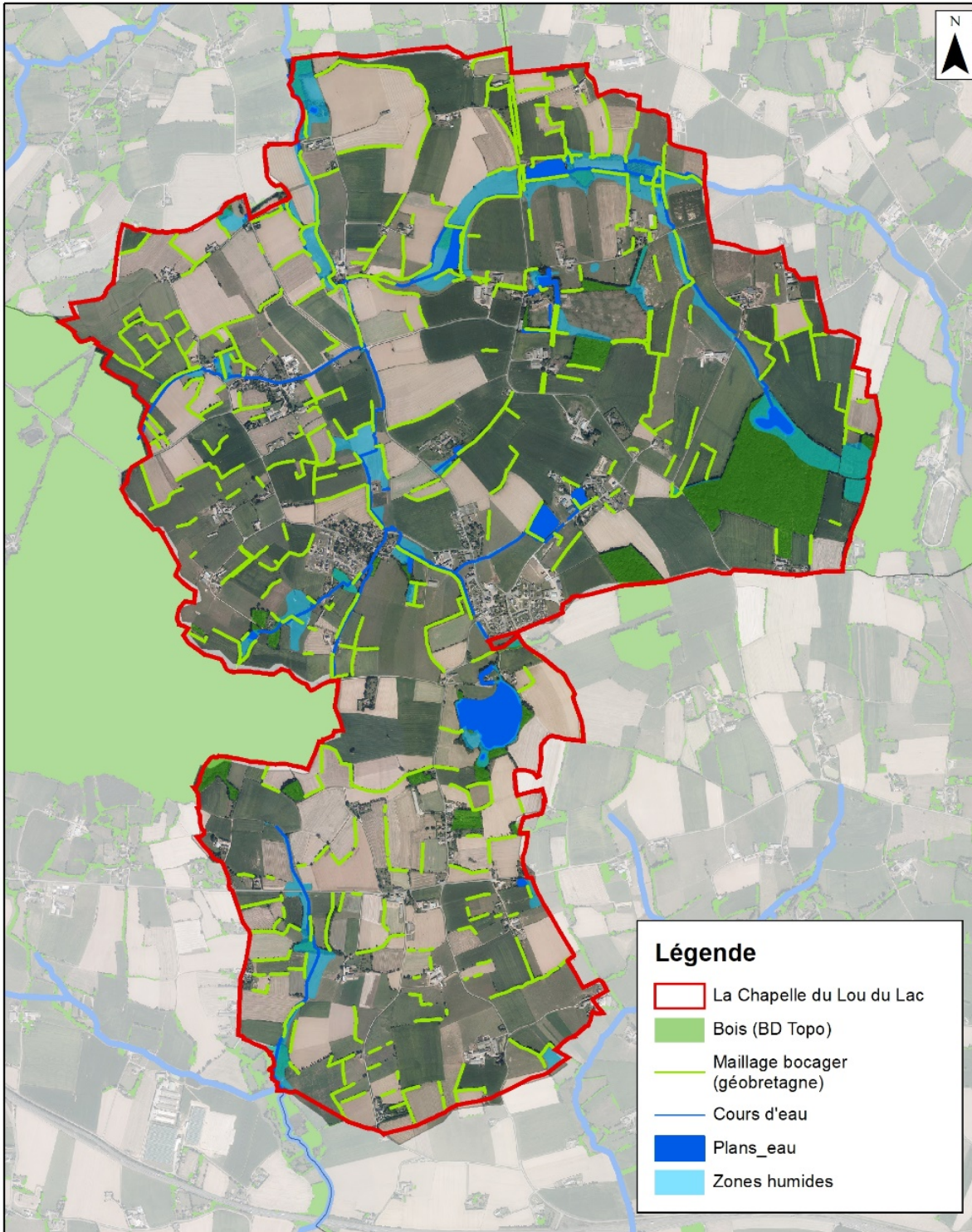
Carte des principales infrastructures routières



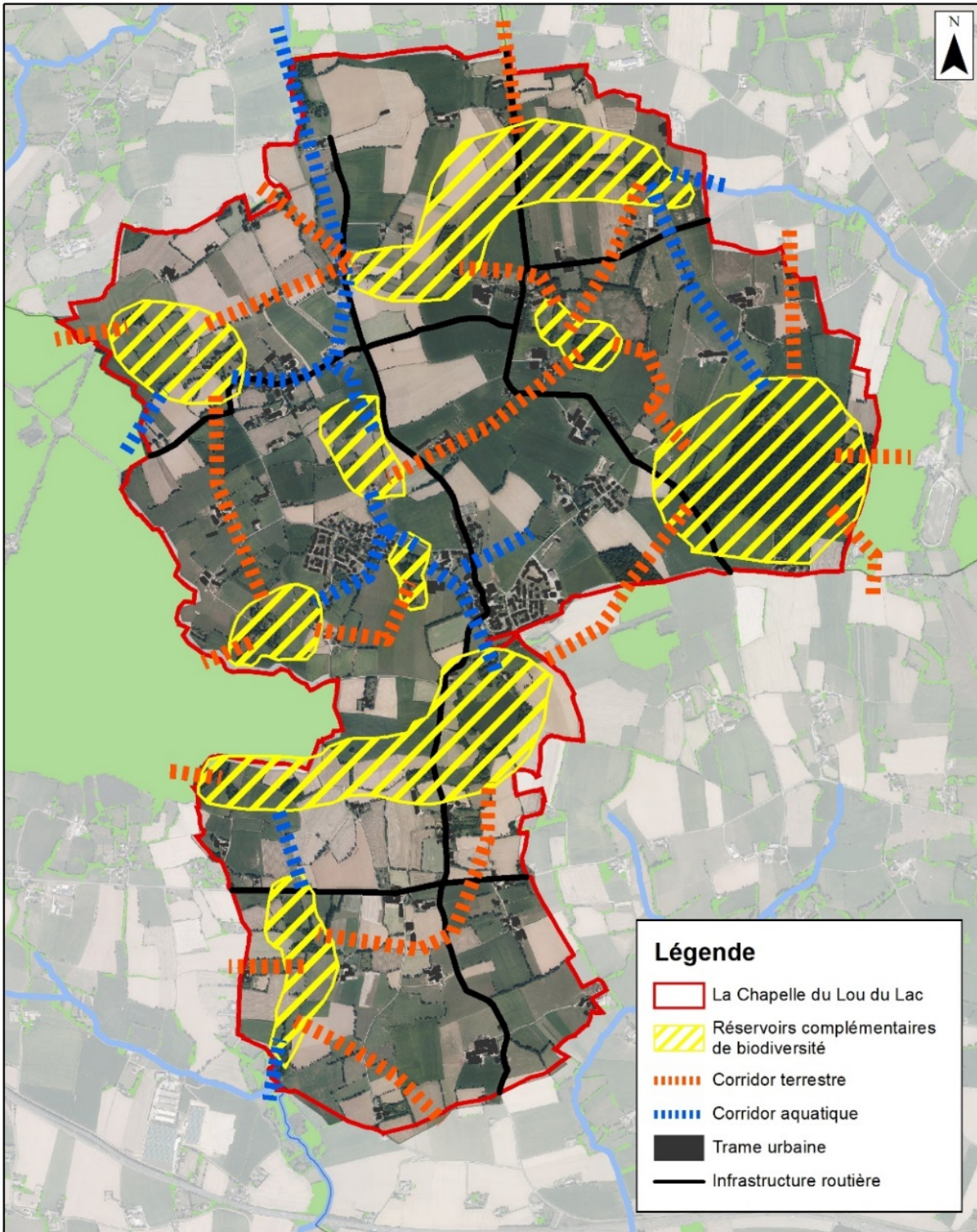
Photo de la RD 28

Synthèse de la trame verte et bleue de la Chapelle du Lou du Lac

Carte des sous trames



Carte de la Trame Verte et Bleue



Etat de la connaissance liée à la faune et à la flore

La faune présente sur le territoire

La liste des espèces faunistiques présentes potentiellement ou de façon certaine sur la commune est présentée ci-après. Elle provient de sources bibliographiques (Inventaire National du Patrimoine Naturel, www.faune-bretagne.org, Association France Nature Environnement) et d'inventaires de terrains.

Mammifères terrestres

Parmi les espèces présentes sur la commune, on recense des espèces communes comme le sanglier (*Sus scrofa*), le chevreuil européen (*Capreolus capreolus*), le lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*), le lièvre d'Europe (*Lepus europaeus*), le hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), le renard roux (*Vulpes vulpes*), le blaireau européen (*Meles meles*), l'écureuil roux (*Sciurus vulgaris*), la musaraigne couronnée (*Sorex coronatus*), la fouine (*Martes foina*), la belette (*Mustela nivalis*), la taupe d'Europe (*Talpa europaea*), le Campagnol agreste (*Microtus agrestis*), le rat surmulot (*Rattus norvegicus*), ou encore le rat noir (*Rattus rattus*).

Deux autres mammifères sont présents de façon avérée sur la commune. Il s'agit du ragondin (*Myocastor coypus*) et du rat musqué (*Ondatra zibethicus*). Ces derniers bénéficient de la quiétude de certains secteurs situés à proximité des cours d'eau et des plans d'eau. Leurs impacts sur les berges et les problématiques sanitaires qui sont associées ont conduit à leur classement comme espèces nuisibles et donc permettent leur chasse.

D'ailleurs, une association de chasse existe sur la commune. La société de chasse de la Chapelle du Lou a pour objectif la préservation de l'environnement en réalisant la régulation et destruction des espèces nuisibles et invasives tels que le renard, le ragondin, ou encore le rat musqué.



Blaireau d'Europe



Ecureuil roux



Ragondin



Rat musqué

Photos : source INPN

Amphibiens et reptiles

Des espèces communes d'amphibiens sont présentes sur le territoire notamment dans les cours d'eau et les zones humides associées. On peut citer par exemple la Grenouille commune (*Pelophylax kl. Esculentus*), le Crapaud commun (*Bufo bufo*), l'Alyte accoucheur (*Alytes obstetricans*) ou encore une espèce de plus en plus rare la Grenouille rousse (*Rana temporaria*). Toutes les espèces d'amphibiens sont protégées, chacune selon un des articles décrivant les modalités de cette protection (Arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection).

Concernant les reptiles, la présence du lézard des murailles (*Podarcis muralis*) est avérée, tout comme la couleuvre à collier (*Natrix natrix*). La présence de la Vipère péliade (*Viperaberus*) est fortement probable.



Crapaud commun



Grenouille commune (ou verte)



Grenouille rousse



Lézard des murailles

Photos : source INPN

Entomofaune (insectes)



l'Ischnure élégante et Paon du jopur

Photos : source INPN

Plusieurs espèces de lépidoptères (papillons) ont été observées sur la commune : le Machaon (*Papilio machaon*), le Myrtil (*Maniola jurtina*), le Demi-Deuil (*Melanargia galathea*), le Vulcain (*Vanessa atalanta*), le Citron (*Gonepteryx rhamni*), la Belle-Dame (*Vanessa cardui*), le souci (*Colias croceus*), le Robert-le-diable (*Polygonia c-album*) et le Paon du Jour (*Aglais io*).

Quelques espèces d'odonates (libellules) ont également été observées au niveau des ruisseaux, notamment l'Ischnure élégante (*Ischnura elegans*), la Nymphé au corps de feu (*Pyrrhosoma nymphula*) ou encore l'Orthétrum réticulé (*Orthetrum cancellatum*).

Avifaune

Près d'une cinquantaine d'espèces d'oiseaux est recensée sur la commune et la liste n'est pas exhaustive. Le territoire est donc assez riche d'un point de vue avifaunistique. Cet intérêt s'explique par la présence de milieux naturels diversifiés. Parmi les espèces dont la présence est certaine, on peut citer le Canard colvert (*Anas platyrhynchos*), le Canard souchet (*Anas clypeata*), le Fuligule milouin (*Aythya ferina*), le Grèbe huppé (*Podiceps cristatus*) le Grand Cormoran (*Phalacrocorax carbo*), le Héron cendré (*Ardea cinerea*) la Buse variable (*Buteo buteo*) le Gallinule poule-d'eau (*Gallinula chloropus*), le Foulque macroule (*Fulica atra*), le Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*), la Mouette rieuse (*Chroicocephalus ridibundus*), le Pigeon biset domestique (*Columba livia f. domestica*), le Pigeon ramier (*Columba palumbus*), l'Effraie des clochers (*Tyto alba*) le Chevêche d'Athéna (*Athene noctua*), la Chouette hulotte (*Strix aluco*), le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), l'Hirondelle de fenêtre (*Delichon urbicum*), la Bergeronnette des ruisseaux (*Motacilla cinerea*), le Troglodyte mignon (*Troglodytes troglodytes*), le Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*), le merle noir (*Turdus merula*), le Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*), le Roitelet huppé (*Regulus regulus*), la Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*), la mésange charbonnière (*Parus major*), La Sittelle torchepot (*Sitta europaea*), le Geai des chênes (*Garrulus glandarius*), la Pie bavarde (*Pica pica*), le Choucas des tours (*Corvus monedula*), la Corneille noire (*Corvus corone*), l'Étourneau sansonnet (*Sturnus vulgaris*), le Moineau domestique (*Passer domesticus*), le Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*), le Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*), le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) et le Bruant jaune (*Emberiza citrinella*). Certaines espèces sont protégées par l'article 3 de l'arrêté du 29 Octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.



Chevêche d'Athéna



Héron cendré



Grèbe huppé



Choucas des Tours

ENJEUX CONCERNANT LA FAUNE

- L'amélioration de la connaissance écologique du territoire en complétant les acquis actuels par un recensement de l'ensemble de ses composantes biologiques, notamment de la faune et de la flore
- La préservation des espèces passe notamment par celle de leurs habitats (boisements, haies bocagères, zones humides, cours d'eau, espaces ouverts)

Les espèces animales invasives et/ou nuisibles

L'invasion des milieux par des espèces animales exotiques envahissantes et/ou nuisibles est souvent accompagnée d'impacts fortement préjudiciables à l'environnement, à la faune et la flore locale, aux activités humaines. Sur le territoire, les principales espèces animales invasives et/ou nuisibles problématiques à prendre en compte sont :

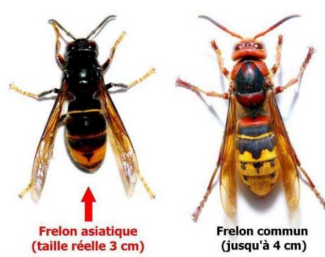
- **Le ragondin et le rat musqué** présentent un risque de perturbation des écosystèmes aquatiques. Ils fragilisent les berges par le creusement de terriers et font parfois des dégâts dans les cultures, ce qui a conduit à les faire classer comme espèces nuisibles.
- **Le frelon asiatique** a accidentellement été introduit en France il y a une dizaine d'années. C'est un insecte dont le mode d'agression peut créer un véritable problème de santé publique et perturber la biodiversité et les richesses naturelles. Il constitue un prédateur envers les abeilles domestiques, et peut s'avérer dans certains cas, dangereux pour l'homme en cas de pique. Son développement rapide ces dernières années, mobilise toutes les attentions. Pour préserver l'écosystème, il est possible de lutter contre la prolifération de cet insecte, notamment en installant des pièges
- **La chenille processionnaire du pin ou du chêne** projettent en l'air des poils minuscules urticants qui provoquent généralement de sérieuses réactions allergiques et des démangeaisons, voire des œdèmes sur les parties du corps les plus exposées.



Ragoudin



Nid de frelon asiatique

Frelon asiatique
(taille réelle 3 cm)Frelon commun
(jusqu'à 4 cm)

Comparaison entre le frelon asiatique et le frelon européen



Chenilles processionnaires

En Ile-et-Vilaine, la Fédération des groupements de défense contre les organismes nuisibles (FGDON35) est chargée de l'organisation des luttes collectives contre les organismes nuisibles aux cultures, végétaux et produits végétaux. La lutte contre le ragondin est certainement la plus connue. Ces dernières années, la prolifération du frelon asiatique est devenue un enjeu important pour la fédération.

Le syndicat des Apiculteurs d'Ile et Vilaine et de Haute Bretagne mène également des campagnes de sensibilisation contre les frelons asiatiques, prédateurs des abeilles, notamment des conseils pour les piéger.

ENJEUX CONCERNANT LA FAUNE INVASIVE :

- La lutte contre la prolifération des espèces faunistiques invasives

La flore présente sur le territoire

La liste des espèces floristiques présentes potentiellement ou de façon certaine sur la commune est présentée ci-après. Elle provient de sources bibliographiques (Inventaire National du Patrimoine Naturel, Conservatoire National de Brest, Association France Nature Environnement) et d'inventaires de terrains.

Au total, plus de 350 espèces ont été inventoriées sur le territoire (INPN) dont plusieurs espèces protégées comme le Poirier à feuilles en cœur (*Pyrus cordata*), et plusieurs espèces d'orchidées : l'Orchis mâle (*Orchis mascula*), l'Orchis tacheté (*Dactylorhiza maculata*) et l'Orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*). Cette dernière est d'ailleurs considérée comme une espèce menacée.



Poirier à feuilles en cœur



Orchis mâle



Orchis tacheté



Orchis à fleurs lâches

Photos : source INPN

Les espèces florales invasives

Les plantes dites invasives dans un territoire donné sont toutes des plantes non indigènes à ce territoire. C'est donc une espèce exotique, importée généralement pour sa valeur ornementale, parfois patrimoniale (P.ex. Au XIXe siècle, les palmiers plantés par les capitaines au long cours qui avaient franchi le Cap Horn) ou son intérêt économique qui, par sa prolifération, transforme et dégrade les milieux naturels de manière plus ou moins irréversible.

Les principales caractéristiques des plantes invasives :

- Elles ont un développement rapide et sont très compétitives
- Elles n'ont pas de parasites ou de consommateurs connus dans les régions infestées
- Elles colonisent préférentiellement les milieux perturbés (invasion rapide des milieux artificialisés, dégradés ou appauvris en espèces).

A l'inverse, une plante indigène (ou autochtone) est une plante qui a colonisé le territoire considéré par des moyens naturels, ou bien à la faveur de facteurs anthropiques, mais dont la présence est, dans tous les cas, attestée avant 1500 ans apr. J.-C.

Pourquoi lutter contre les espèces invasives ?

Selon l'Union mondiale pour la nature (UICN), les espèces exotiques végétales ou animales envahissantes, c'est à dire celles qui sont implantées involontairement ou pas dans une région qui leur est étrangère, représentent la troisième cause de perte de la biodiversité dans le monde. Mais les espèces invasives représentent également des risques pour la santé humaine et ont même un impact sur l'économie.

L'invasion d'un terrain par une seule plante exotique le rend favorable au développement d'autres espèces invasives, qui peuvent changer radicalement l'écosystème.

Un écosystème est nécessairement affecté par l'introduction d'une espèce invasive, végétale ou animale. Toutefois on ne sait comment ces invasions impactent les milieux naturels sur le long terme. Un végétal peut-il vaincre l'invasion ? Par ailleurs, si l'espèce invasive vient à disparaître, le végétal indigène peut-il regagner son territoire ?

La prise en compte de la problématique des espèces invasives dans le PLU :

Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supracommunaux (SDAGE, SAGE et SCOT), le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives.

Le Conservatoire botanique national de Brest a inventorié une liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne qui se développent au détriment de la biodiversité de par leur capacité à coloniser les milieux. Cette liste regroupe 117 taxons exogènes (avril 2016) qui se répartissent en 3 catégories : 28 invasives avérées, 22 invasives potentielles et 67 plantes à surveiller.

Cette liste est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales à proscrire pour la réalisation des espaces verts et jardins. L'enjeu est de lutter contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces.

Parmi ces espèces invasives listées en annexes du PLU, on peut citer le Laurier-Palme, la Jussie, le séneçon en arbre, l'herbe de la pampa, l'arbre aux papillons, le faux vernis du Japon, le robinier faux acacia, le laurier palme, la renouée du Japon ou encore le Rhododendron des parcs.



Herbe de la pampa
(Cortaderia selloana)



Renouée du Japon
(Reynoutria japonica)



L'Arbre aux papillons
(Buddleja davidii)



Le Laurier-Palme ou laurier cerise
(Prunus laurocerasus)

ENJEUX CONCERNANT LES ESPECES INVASIVES :

La lutte contre la prolifération des espèces invasives mentionnées en annexe du PLU.

Les espèces allergisantes

L'allergie au pollen est une maladie dite environnementale, c'est-à-dire qu'elle est liée à l'environnement de la personne et non à un agent infectieux, par exemple. Pour cette raison, on ne peut considérer l'allergie uniquement d'un point de vue médical, elle doit être traitée de manière environnementale qui est le seul moyen de faire de la vraie prévention.

La conception des plantations urbaines est un élément central de la problématique de l'allergie pollinique en ville. C'est pourquoi il doit s'engager une réflexion pour mettre en accord les objectifs de végétalisation des communes et la question des allergies aux pollens.

L'allergie est un problème de santé publique qui touche une partie importante de la population. En France 10 à 20% de la population est allergique au pollen. Les allergies respiratoires sont au premier rang des maladies chroniques de l'enfant. Dans un souci de protection de la santé des habitants, il est préconisé de privilégier dans les aménagements paysagers, des plantations qui produisent peu ou pas de pollen ou graines allergisantes.¹

A ce titre, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (**R.N.S.A.**) créée en 1996 pour poursuivre les travaux réalisés depuis 1985 par le Laboratoire d'Aérobiologie de l'Institut Pasteur à Paris, a rédigé un **guide d'information sur la végétation en ville**. Ce document a pour objet les espaces verts urbains, car c'est au sein des espaces urbanisés que l'on retrouve le plus de personnes souffrant d'allergie. Il n'a pas pour but de donner des conseils paysagers, les informations présentées sont un point de vue médical sur les plantations.

Ce guide et la liste des plantes allergisantes sont annexés au PLU afin de permettre de porter à la connaissance les espèces végétales allergisantes. Parmi ces espèces allergisantes listées en annexes du PLU, on peut citer les bouleaux, les noisetiers, les charmes, les cyprès, les platanes, l'ambroisie, l'armoise commune. Une liste de quelques espèces non allergisantes est également présentée dans ce document.

La principale action pour lutter contre les allergies provoquées par les haies et les alignements d'arbres est la diversification. En diversifiant les essences, on diminue la quantité de pollens dans l'air de manière considérable. Ainsi une haie de mélange permet de faire figurer dans un aménagement des espèces allergisantes tout en diminuant le risque d'allergie.



Le noisetier commun (*Corylus avellana*)
une espèce très allergisante.

ENJEUX CONCERNANT LES ESPECES ALLERGISANTES :

- La sélection en priorité de plantations produisant peu ou pas de pollen dans les futurs aménagements paysagers.
- La diversification des haies et des alignements d'arbres afin de diminuer le risque d'allergie.

¹ Réf : site du réseau national de surveillance aérologique « RNSA » <http://www.pollens.fr/acceuil.php>

12 – Climat / Air / Energie

12-1 Le SCRCAEB ou Schéma Régional Climat Air Energie Bretagne

Le SCRCAE constitue un document cadre pour les documents d'urbanisme. Il a été approuvé par le préfet de région fin 2013. Il s'adresse plus globalement à l'ensemble des acteurs économiques et politiques de Bretagne pour que les enjeux climatiques, énergétiques, et de la qualité de l'air fasse partie intégrante des futures décisions stratégiques et opérationnelles à tous les niveaux.

Parmi les 32 fiches d'orientations, certaines peuvent être reprises dans le PLU :

- **Orientation 1 / 3 : Déployer la réhabilitation de l'habitat privé et du parc tertiaire.** Dans le PLU, on peut se fixer des objectifs de réhabilitation de ce parc. Au niveau de la région Bretagne, le SRCAE fixe un objectif de réhabilitation de 45 000 maisons individuelles par an d'ici 2020.

- **Orientation 6 : Favoriser une mobilité durable** par une action forte sur l'aménagement et l'urbanisme. Cela exige une approche intégrée des problématiques de l'aménagement et des transports (*limiter l'étalement urbain, intégrer la desserte par les transports collectifs ou de modes de déplacements doux dans les choix de développement de l'urbanisation, densifier l'habitat, favoriser le développement d'espaces mixtes, assurer des continuités pour les modes de déplacements doux, ...*).

- **Orientation 15 : Engager la transition urbaine Bas carbone** (*intensifier l'urbanisme autour des pôles prenant en compte les besoins réels, favoriser le renouvellement urbain dans les centres mais aussi au niveau des friches, revitaliser les centres, préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières, favoriser la densité, favoriser le développement de la nature en ville, intégrer la thématique de l'adaptation aux changements climatique dès l'initiation des projets, favoriser les modes de déplacements doux, ... etc*).

- **Orientation 24 : Accompagner le développement de la production électrique photovoltaïque.**

- **Orientation 25 : Favoriser la diffusion du solaire thermique.**

- **Orientation 27 : Soutenir le déploiement du bois-énergie.** La priorité est néanmoins donnée à la ressource locale.

- **Orientation 29 :** Décliner le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique et mettre en œuvre des mesures « sans regret » d'adaptation au changement climatique.

12-2 Maîtriser la consommation énergétique

Au niveau national

Au niveau national, les objectifs du plan Bâtiment sont de réduire les consommations d'énergie de 38%. Le plan de rénovation énergétique des logements de mars 2013 fixe un rythme de 500 000 logements à rénover par an à l'horizon 2017, dont 120 000 sociaux.

Pour les logements neufs, l'objectif de réduction par quatre des émissions de CO² d'ici à 2050 qui est inscrit dans la loi n°2005-7 81 du 13 juillet de 2005 fixant les objectifs de la politique énergétique, se traduit au niveau de bâtiment par un objectif fixé par le Grenelle de l'environnement de 50 kWh/m²/an depuis le 1er janvier 2013, et par généralisation des logements neufs à énergie positive en 2020 c'est-à-dire qu'une maison, un immeuble produira chacun plus d'énergie qu'il n'en consommera.

Le PCAET : la communauté de communes a confié sa rédaction au Pays de Brocéliande

En application de la loi transition énergétique pour la croissance verte, la communauté de communes doit rédiger son document cadre : le PCAET dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Les trois communautés de communes du Pays de Brocéliande ont confié sa rédaction au syndicat mixte du Pays de Brocéliande. Ce choix permettra ainsi de définir une stratégie commune pour l'ensemble du territoire, et laissera à chaque EPCI la maîtrise d'ouvrage de la mise en œuvre du plan d'actions.

Le diagnostic a été réalisé : il a permis de déterminer des enjeux. La stratégie et les programmes d'actions sont en cours de finalisation.



Les enjeux

Les enjeux présentés ci-dessous sont le fruit d'un croisement entre les enjeux identifiés dans l'état des lieux du PCAET et l'évaluation environnementale et stratégique, ainsi que ceux pointés par les parties prenantes, qu'il s'agisse d'élus, d'acteurs de la société civile, de techniciens ou de simples citoyens.

Production d'énergies renouvelables et réduction des énergies fossiles

Consommer mieux, consommer moins : énergie, aliments, terrains, matériaux

Préserver les milieux naturels et les paysages, la ressource en eau et la biodiversité

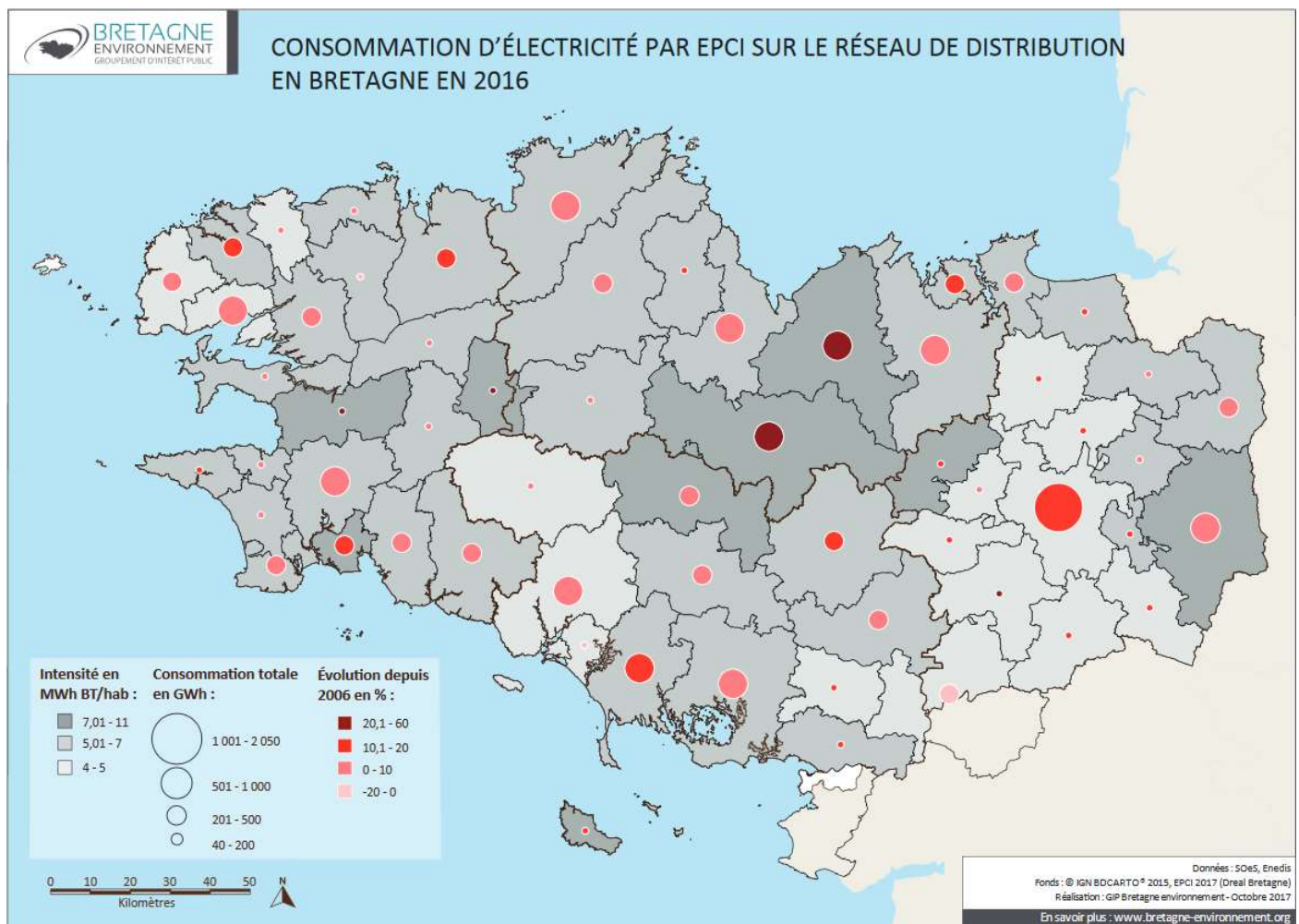
Comprendre et accepter les phénomènes à l'œuvre, atténuer les risques et s'adapter aux changements à venir

Réduire les émissions de GES et augmenter la capacité de séquestration du territoire

Veiller aux inégalités engendrées par la transition énergie/climat

Garantir la qualité de l'air, de l'eau et de l'alimentation

Quelques chiffres à l'échelle de la communauté de communes ...



Source : Observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre de Bretagne.

Un Equipement des ménages en voitures croissant

En 2016, 97,7% des ménages de La Chapelle du Lou du Lac (340) possédaient au moins une voiture (89,9% en 1999), et 67,7% (236) étaient équipés de 2 voitures ou plus (48,1% en 1999).

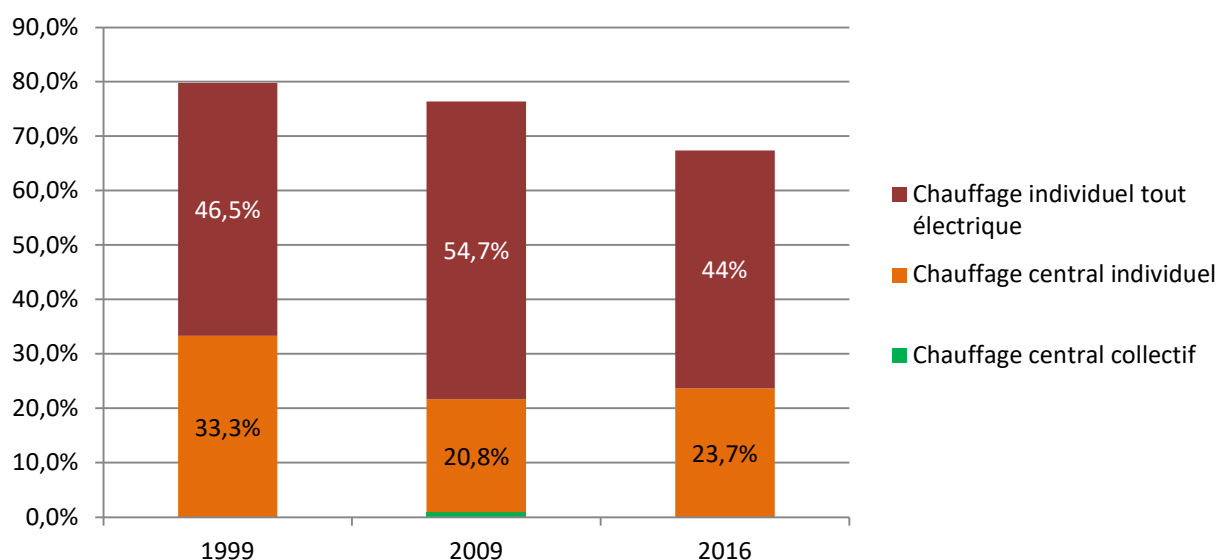
313 des 348 foyers disposaient au moins d'un emplacement réservé au stationnement.

L'équipement en véhicules motorisés, déjà conséquent en 1999 sur le territoire, s'est accru de façon importante depuis le début des années 2000.

Cet accroissement, même si on ne dispose pas de donnée précise, a généré de facto un accroissement de la production des gaz à effet de serre.

Equipements des logements : un développement du chauffage individuel électrique

Répartition des résidences principales suivant leur mode de chauffage



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Même si la part est variable, le chauffage individuel tout électrique s'impose comme le mode de chauffage principal des logements présents sur le territoire communal.

En 2016, 44% des résidences principales (152 logements / 348) étaient chauffées à l'aide d'un système individuel tout électrique.

12-3 Développer les énergies renouvelables

Développement de l'éolien

Le Schéma Régional Eolien, annexe du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), définit les secteurs du territoire favorable au développement de l'énergie éolienne.

Etant donné les caractéristiques du territoire régional, et afin de tenir compte de la diversité des situations rencontrées en Bretagne, il est considéré que l'ensemble de la région a vocation à constituer une zone favorable pour le développement de l'éolien, à l'exception du périmètre de protection étendu du Mont-Saint-Michel et des secteurs impactés par des servitudes radars et aéronautiques (militaire, aviation civile, Météo France).

Le document d'urbanisme doit favoriser l'implantation d'éoliennes sur son territoire. Le règlement doit en prévoir l'autorisation.

Développement du photovoltaïque

Les centres photovoltaïques au sol sont considérés comme des installations nécessaires à des équipements collectifs, elles sont donc, de fait, autorisées dans des zones non prévues pour l'urbanisation. Il est néanmoins important de réfléchir à l'implantation souhaitée de ces installations, notamment au niveau de terres ayant une valeur agricole.

En effet, la consommation d'espace étant une problématique très marquée en Bretagne, les centrales au sol n'ont pas vocation à occuper des terrains agricoles en exploitation ou présentant un potentiel agricole à préserver.

Développement du traitement de la biomasse

Une installation de méthanisation constitue une installation nécessaire à des équipements collectifs si le gaz ou l'électricité produit est injecté dans le réseau public de gaz naturel ou d'électricité.

Une installation de méthanisation peut tout à fait être implantée en zone agricole. Néanmoins, elle ne devra pas compromettre l'activité agricole.

12-4 Qualité de l'Air

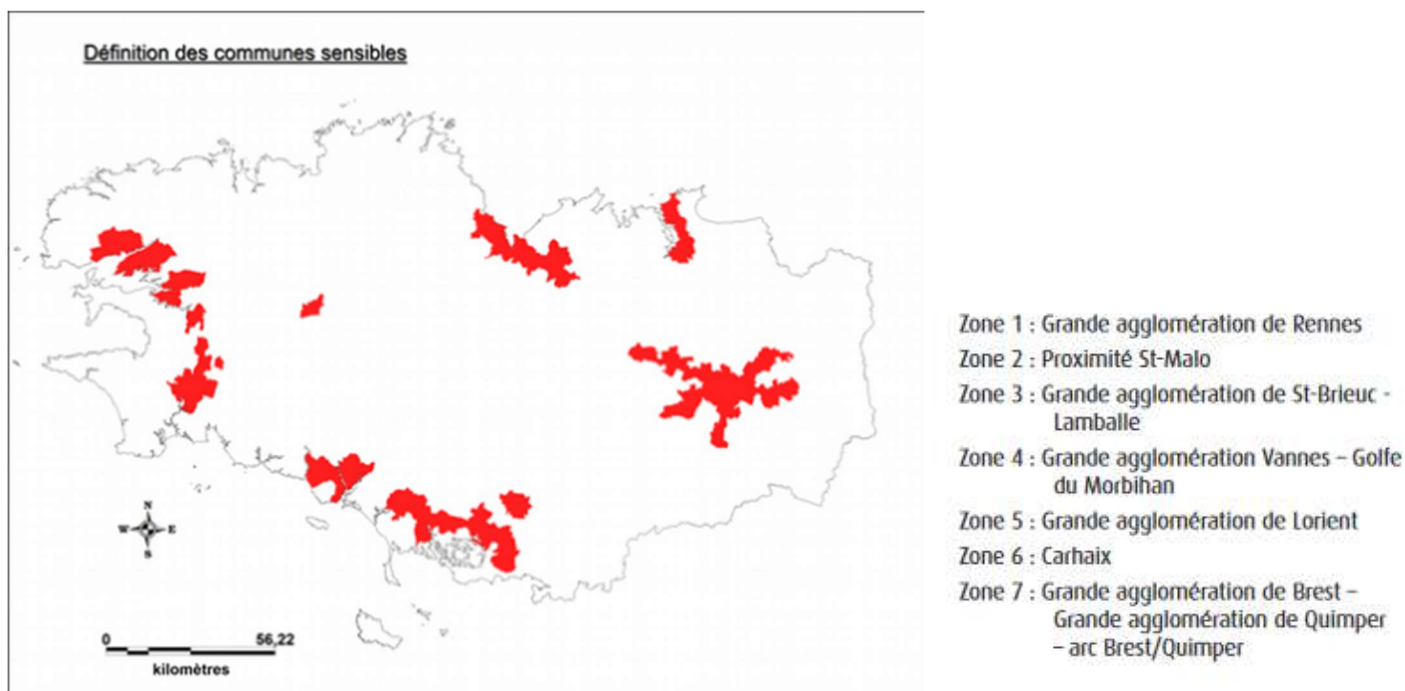
En Bretagne, les secteurs contributeurs à la pollution atmosphérique sont les transports (les NOX ou oxydes d'azotes), mais aussi les secteurs résidentiels et tertiaires liés notamment au chauffage, aux transports ... (les PM 10 ou particules inférieures à 10 microns).

Tout projet de territoire, selon le SRCAE, doit évaluer préalablement les impacts sur la qualité de l'air.

Zones sensibles en matière de qualité de l'air définies dans le SRCAE

Les zones sensibles sont définies comme des « zones où les valeurs limites de la qualité de l'air sont dépassées ou risquent d'être dépassées, en prenant en compte des critères établis en fonction de la densité de la population, des milieux naturels, des caractéristiques démographiques, et le cas échéant des enjeux de préservation du patrimoine, de développement du tourisme, et de protection des milieux agricoles ». Une commune est considérée comme sensible si elle contient ou recoupe au minimum deux mailles sensibles. Les zones sensibles sont définies comme la réunion de communes sensibles.

La commune de La Chapelle du Lou du Lac n'est pas située en zone sensible.



La Bretagne est dotée d'un réseau de surveillance de la qualité de l'air : « Air Breizh ». Les points de mesure les plus proches de la commune sont ceux présents à Mordelles ou sur Rennes.

Réduire les émissions des gaz à effet de serre en diminuant les déplacements motorisés

Le secteur des transports représente le deuxième secteur le plus important derrière le secteur résidentiel en termes de consommation d'énergie, et il est le principal émetteur de gaz à effet de serre.

Dans le cadre de son projet de PLU, la problématique des déplacements sera intégrée à la réflexion générale avec pour finalité de réduire les déplacements motorisés.

Le projet de PLU s'attachera à ...

... concentrer et densifier le tissu urbain du bourg,

... développer les services de proximité et diversifier les fonctions,

... favoriser des zones de développement sur les secteurs desservis par les lignes de transports en commun,

... hiérarchiser le réseau de déplacements,

... améliorer, développer le réseau de déplacements doux, assurer des continuités,

... favoriser la création de zone de rencontre (limitée à 20 km/h), ... etc.