Commune de
La Chapelle-Gaceline

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE
APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 02 MARS 2012

Carte communale

Rapport de présentation

RAPPORT DE PRESENTATION



ANNE-ELEN LE PAVEC
PLANIFICATION ET URBANISME OPÉRATIONNEL
75 BIS AVENUE MARÉCHAL JUIN – 56000 VANNES
TÉLÉPHONE : 06 32 15 76 69
COURRIEL : ANNEELENLEPAVEC@ORANGE.FR

SOMMAIRE

PREAMBULE 4

PHASE I DIAGNOSTIC 5

I. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 7
I.1. Le contexte territorial 7
I.2. Les caractéristiques socio-démographiques de la commune 9
I.3. Le logement 13
I.4. Les activités et l'emploi 16
I.5. Les équipements et infrastructures 18
I.6. L'expression des besoins 21

PHASE II ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 22

I. LE CADRE GEOGRAPHIQUE 23
I.1. Le milieu physique et naturel 23
II. L'ANALYSE PAYSAGERE 29
II.1. Les principales entités paysagères 29
II.2. La perception globale du paysage 29
III. LES COMPOSANTES HUMAINES 31
III.1. Approche historique 31
III.2. Les différentes formes urbaines 31
IV. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE 35
IV.1. Le patrimoine architectural 35

PHASE III LES CHOIX D'AMENAGEMENT 36

I. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION 37
I.1. La méthode de travail pour définir les besoins en zones constructibles 37
I.2. Les zones constructibles 37
I.3. La réglementation 44
I.4. La zone non constructible 45
II. PRESERVER LE CADRE DE VIE 47
III. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE 47

PHASE IV LES IMPACTS DU PROJET ET LES MESURES COMPENSATOIRES 48

I. IMPACTS SUR L'ACTIVITE AGRICOLE 49
I.1. En terme de consommation de terres agricoles 49
I.2. En terme d'évolution des sièges d'exploitation 49
II. IMPACTS PAYSAGERS 50
II.1. Le bourg 50
II.2. Les villages 50
III. IMPACTS SUR LA QUALITE DE L'EAU 51
IV. IMPACTS EN TERME D'INFRASTRUCTURES 52

PHASE V LE DOCUMENT AU REGARD DES NORMES SUPERIEURES 53

I. L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME 54
II. L'ARTICLE L.121.1 DU CODE DE L'URBANISME 55
III. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX 57

PHASE VI CONCLUSION 58

PREAMBULE

La commune de la Chapelle-Gaceline a décidé de réviser sur l'ensemble de son territoire sa Carte Communale.

La carte communale a été approuvée par le Conseil Municipal le 8 octobre 2003 et par le Préfet le 7 novembre 2003. Elle a été révisée le 9 juin 2005.

La carte communale a été révisée et approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 13 décembre 2007.

La présente procédure de révision de la carte communale a été prescrite par la Délibération du Conseil Municipal le 8 avril 2011[1].

La carte communale est un document d'urbanisme institué par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000. Elle remplace les anciennes M.A.R.N.U., parfois réalisées dans les communes soumises à l'application du Règlement National d'Urbanisme.

A l'inverse des MARNU, la carte communale est un document opposable aux tiers. Il fait l'objet d'une enquête publique et lorsqu'il est approuvé, après l'accord du préfet, les autorisations de construire sont délivrées au nom du maire.

L'élaboration d'une carte communale est donc un moment privilégié de réflexion sur le territoire communal, qui doit permettre de déterminer des zones constructibles et des zones à vocation naturelle. Cette réflexion se fait sur la base d'un diagnostic socio-économique et d'une analyse de l'état initial de l'environnement.

Ces deux facettes du diagnostic territorial doivent permettre l'émergence d'enjeux et contraintes spécifiques au territoire de la commune de la Chapelle-Gaceline.

Il permet, sur ces bases, de définir un parti d'aménagement et ensuite l'impact que celui-ci aura sur la commune. Le présent rapport conformément à l'article R 124.1 du code de l'urbanisme synthétise l'ensemble des études préalables à la définition de la carte.

[1] *La présente procédure de révision de la carte communale porte sur des modifications mineures du plan de zonage et ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur.*

PHASE I DIAGNOSTIC

Carte de situation

I. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

I.1. LE CONTEXTE TERRITORIAL

A. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de la Chapelle-Gaceline se situe à l'est du département du Morbihan, en limite de l'Ille-et-Vilaine.

Vaste de 770 hectares, le territoire communal est bordé :

- par la RD 773 à l'est qui relie Redon à Guer, point de jonction avec la RN 24 (Lorient- Rennes) et qui passe par la commune de la Gacilly,
- par la commune de Carentoir au nord,
- par la rivière de l'Aff et la commune de Sixt-sur-Aff, en Ille-et-Vilaine, au sud-ouest.

La commune est située dans l'aire d'influence de Redon, à 17 km. L'axe Rennes - Nantes (RN 137) est distant de 35 km.

La Chapelle-Gaceline est à 80 km de Nantes, via la RN 137.

La commune étant constituée d'un vaste plateau agricole, principalement orienté vers la vallée de l'Aff, a conservé un caractère rural.

Le bourg est implanté dans la partie sud de la commune. S'articulant autour de la RD 171 et RD 138, il concentre l'essentiel de l'habitat et l'ensemble des services, commerces et équipements.

On retrouve sur le reste du territoire communal de nombreux villages comme la Moraie, L'Abbaye-aux-Saloux, …..

B. LA SITUATION ADMINISTRATIVE ET L'INTERCOMMUNALITE

1) *LE CANTON DE LA GACILLY*

La Chapelle-Gaceline fait partie du canton de la Gacilly qui regroupe 9 communes (Carentoir, La Chapelle-Gaceline, Cournon, Les Fougerêts, La Gacilly, Glénac, Quelneuc, Saint-Martin-sur-Oust, Tréal). Le canton comptait 9 991 habitants en 1999.

2) *LE S.I.VO.M. DE LA GACILLY*

Le SIVOM a été créé en 1959. Le territoire intercommunal rassemble les 9 communes du canton. Il a pour objet la voirie, le tourisme, la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique, la cantine scolaire intercommunale.

3) *LE PAYS DE REDON ET VILAINE*

Créé en 2002, le Pays de Redon et Vilaine regroupe 55 communes réparties en 5 communautés de communes (CC du pays de Redon, CC du canton

de Grand Fougeray, CC du Pays de Maure de Bretagne, CC du canton de Pipriac, CC du pays de Guemené Penfao), et un SIVOM (SIVOM du canton de la Gacilly). Depuis mars 2006, le Conseil de Développement du Pays de Redon et Vilaine s'organise en quatre commissions thématiques :

- Environnement, préservation des espaces naturels et activités agricoles,
- Organisation et gestion de l'espace,
- Services et équipements de proximité,
- Pôle économique compétitif et attractif.

4) *LE S.C.O.T. DU PAYS DE REDON ET VILAINE*

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon et Vilaine a vu son périmètre arrêté le 28 mai 2003 au territoire des 55 communes et des 5 EPCI qui composent le Pays. Le S.C.O.T. a été approuvé le 14 décembre 2010[2].

Le S.C.O.T. poursuit et complète les orientations stratégiques de la Charte de territoire du Pays de Redon et Vilaine adoptée en 2000 et réécrite en 2006 et en assure la cohérence.

Il précise les objectifs en matière d'organisation de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de l'équipement commercial, de l'équipement entre l'urbanisation et la desserte en transports, de mesure et d'amélioration de l'empreinte écologique du territoire, de protection des paysages, d'organisation des flux immatériels et des grands projets d'équipements.

5) *AUTRES STRUCTURES INTERCOMMUNALE, LE SYSEM*

Le SYSEM a été créé en février 2000 pour mettre en place et exploiter les outils de valorisation prévus par le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés sur le sud-est du Morbihan. Il exerce la compétence « traitement des déchets ménagers », c'est-à-dire qu'il s'occupe :

- du tri des déchets ménagers et assimilés en vue de leur valorisation ou de leur recyclage,
- du transport des ordures ménagères collectées par les collectivités membres vers les centres de traitement, lorsque ceux-ci sont éloignés des secteurs de collecte,
- de la valorisation et du traitement des déchets ménagers,
- de la valorisation des déchets végétaux.

[2] *Entrée en vigueur du SCOT du Pays de Redon et Vilaine intervenue depuis l'approbation de la révision de la carte communale de la Chapelle-Gaceline du 13 décembre 2007.*

I.2. LES CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE

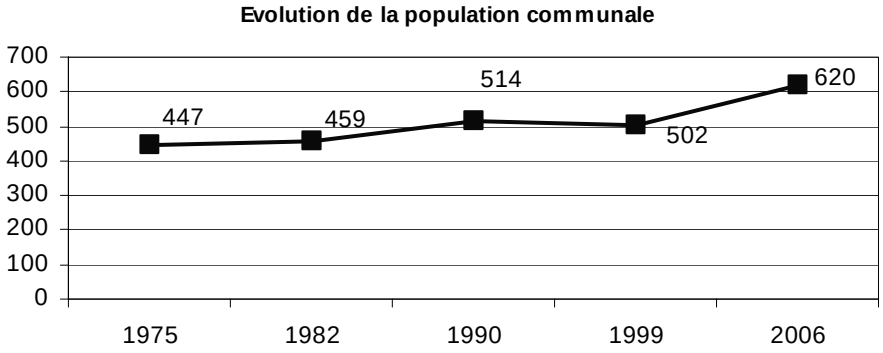
A. L'EVOLUTION DE LA POPULATION

1) *UNE REPRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE*

Au dernier recensement de la population de 2006, la population de La Chapelle-Gaceline atteint 620 habitants, contre 502 en 1999 soit 118 habitants supplémentaires par rapport à 1999.

Population (sans double compte)	1975	1982	1990	1999	2006
La Chapelle-Gaceline	447	459	514	502	620
Evolution annuelle	-	*+ 0,38%*	*+1,5%*	*- 0,26%*	*+3,36%*

Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999 et 2006



Source : INSEE, Recensement Général de la Population

La population a augmenté de façon régulière jusque dans les années 90, puis la commune enregistre une diminution de sa population entre 1990 et 1999. Et depuis 1999, la croissance démographique redémarre fortement pour atteindre un taux de 3,36% en 2006 (contre -0,26% en 1999).

La réalisation du « lotissement du Moulin » (23 lots) en 2005-06, a permis l'accueil d'une population nouvelle.

Au sein du canton, le poids de la commune est relativement stable depuis 1975 et oscille entre 4,8% en 1982 et 5,2% en 1990.

2) *LES FACTEURS D'EVOLUTION, MOUVEMENTS NATUREL ET MIGRATOIRE*

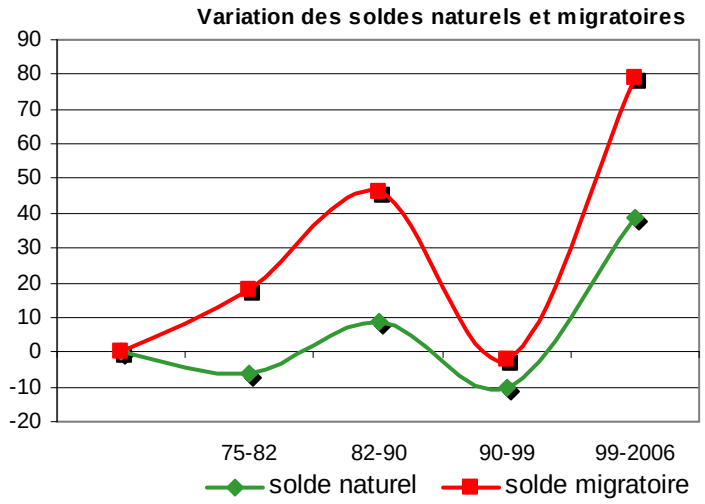
L'évolution de la population peut être analysée au travers de deux indicateurs :

- le solde naturel, qui traduit la différence entre les naissances et les décès,
- le solde migratoire, qui indique les mouvements de population (départs moins arrivées).

Evolution de la population (% annuel)	75-82	82-90	90-99	99-2006
- due au mouvement naturel	-0,19%	0,23%	-0,22%	1,1%
- due au solde migratoire	0,57%	1,19%	0,04%	2,25%

Taux de variation annuel communal	0,38%	1,42%	-0,26%	3,36%

Source : INSEE- Recensement Général de la Population



Source : INSEE- Recensement Général de la Population

Entre 1975 et 1990, le solde naturel est faible et oscille autour de 0 (positif ou négatif). La croissance démographique est ainsi essentiellement soutenue par un solde migratoire croissant.

Sur la période 90-99, l'attractivité de la commune est moindre. Le solde migratoire quasi nul ne compense plus le déficit naturel ; ce qui contribue à une baisse de la population communale.

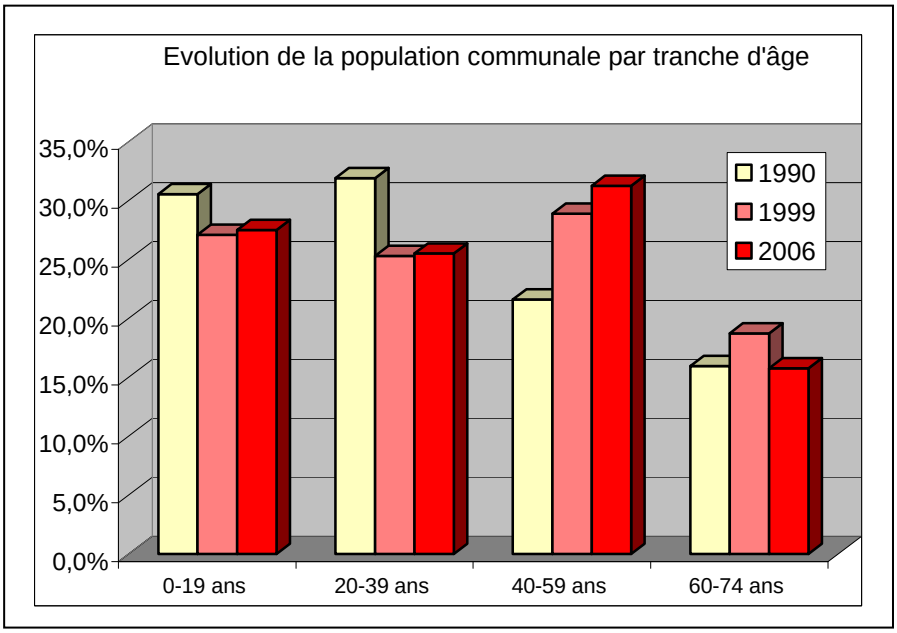
Sur la dernière période intercensitaire de 1999 à 2006, la tendance s'inverse et la commune connaît à nouveau une croissance due à un solde naturel et migratoire positif.

B. UNE POPULATION ENCORE JEUNE

		0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60 ans et +	Indice de jeunesse *
1990	Nombre	157	164	111	82	1,91
	Part	30,5%	31,9%	21,6%	16%	-
1999	Nombre	136	127	145	94	1,45
	Part	27,1%	25,3%	28,9%	18,7%	-
2006	Part	27,5%	25,5%	31,25%	15,75%	

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

** Part des moins de 20 ans/plus de 60 ans*



Source : INSEE, Recensement Général de la Population

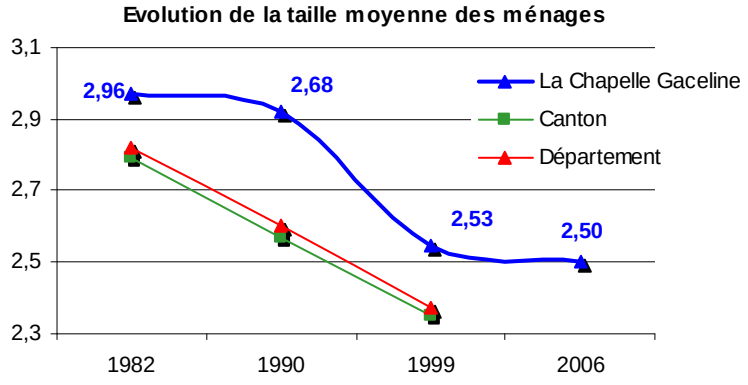
La répartition de la population gacelinienne fait apparaître une structure démographique encore jeune, puisque 27% de la population a moins de 20 ans ; ce qui est largement supérieur à la moyenne départementale (environ 24%). De plus, l'indice de jeunesse (1,45 en 1999) est supérieur à ceux enregistrés sur le département et le canton, respectivement de 0,98 et 0,85.

Entre 1990 et 1999, seules les classes d'âge des 40-59 ans et des 60 et plus augmentent en proportion. Ainsi, la part des moins de 20 ans diminue au profit des plus de 40 ans, ce qui laisse présager l'amorce d'un vieillissement de la population. Cette évolution vers une part plus importante de la classe d'âge des plus de 60 ans est une tendance qui se vérifie au niveau départemental et national.

Sur la période 1999-2006, cette tendance ne semble plus aussi évidente. L'arrivée d'une population nouvelle (solde migratoire en hausse) et de surcroît plus jeune (augmentation du solde naturel) explique l'augmentation de la part des moins de 60 ans.

Ainsi, le rééquilibrage de la composition démographique de la Chapelle-Gaceline passe par l'accueil de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, par le maintien des familles sur place, une offre en équipements et logements en adéquation avec l'évolution de la structure démographique de la commune.

C. LA TAILLE DES MENAGES



Source : INSEE, Recensement Général de la population

La décohabitation des ménages, c'est-à-dire le départ des jeunes du domicile familial, l'augmentation de la part des familles monoparentales, la baisse du nombre de familles nombreuses et le vieillissement de la population sont les principaux responsables de ce phénomène de desserrement.

Ce qui implique, à augmentation de population constante, une mise sur le marché plus importante de logements susceptibles de répondre à la demande.

I.3. LE LOGEMENT

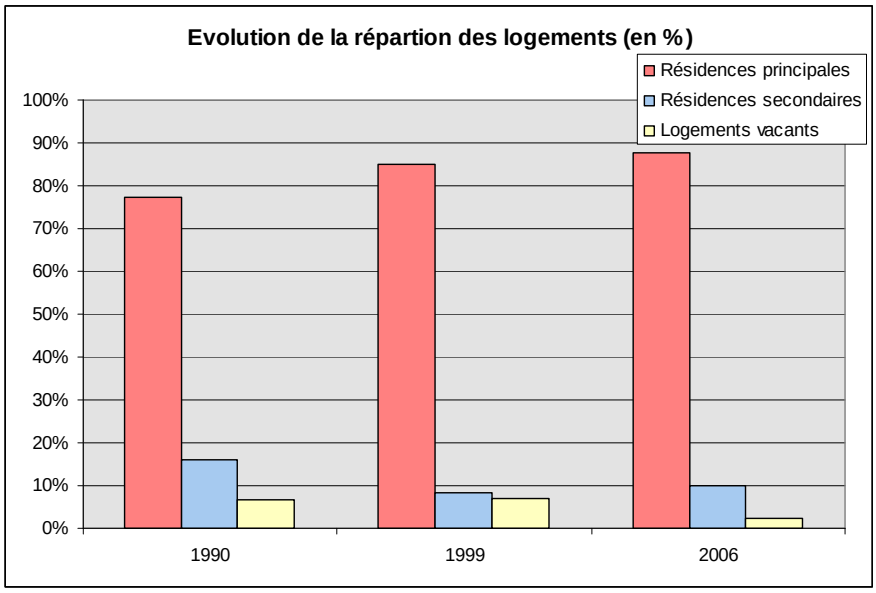
A. UN PARC MAJORITAIREMENT CONSTITUE DE RESIDENCES PRINCIPALES

Selon l'INSEE, la commune de la Chapelle-Gaceline dispose d'un parc de 283 logements en 2006. Ainsi, entre 1999 et 2006, le nombre de logements a augmenté de 22%. Cette évolution s'appuie principalement sur l'augmentation du nombre de résidences principales (essentiellement par le biais de constructions neuves). Quelques réhabilitations sont également recensées.

Entre 1999 et 2006, on compte 51 unités supplémentaires, ce qui représente environ 7 logements neufs par an, contre moins de 1 par an entre 1990 et 1999.

	1990	%	1999	%	Variation 90-99	2006	%	Variation 99-06
Résidences principales	174	77,3%	197	84,9%	13,2%	248	87,6%	25,9%
Résidences secondaires	36	16%	19	8,2%	- 47,2%	28	9,9%	47,4%
Logements vacants	15	6,7%	16	6,9%	- 6,7%	7	2,5%	-56,3%
Total	225	100%	232	100%	15,1%	283	100%	22%

Source : INSEE, Recensement Général de la population



Source : INSEE, Recensement Général de la population

La dernière période intercensitaire est également marquée par la diminution du nombre de logements vacants (7 en 2006 contre 16 en 1999). Cette évolution est à rapprocher avec l'OPAH qui a été mené à l'échelle du canton.

Après une diminution du nombre des résidences secondaires entre 1990 et 1999, ces dernières augmentent à nouveau.

B. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

1) *LES TYPES DE LOGEMENTS*

Le parc de logements est encore très homogène ; **96,8%** des résidences principales sont des **maisons individuelles** en 2006. Toutefois, la part des logements collectifs a presque doublé entre 1999 et 2006, mais reste très faible.

Résidences principales	1990	%	1999	%	Variation 90-99	2006	%	Variation 90-99
Maisons individuelles	172	98,9%	194	98,5%	+12,8%	240	96,8%	23,7%
Logements collectifs	0	0%	3	1,5%	+1,5%	7	2,8%	133,3%
Autres	2	2%	0	0	-	1	0,4%	-
Total	174	100	197	100	+13,2%	248	100%	25,9%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

La **taille** moyenne des **résidences principales** augmente sensiblement depuis 1990. Le nombre de pièces par résidence principale est estimé à 3,9 en 2006, contre 3,5 en 1999.

Cette croissance relative du nombre de pièces par logement, mise en parallèle avec la baisse régulière de la taille des ménages fait apparaître le besoin de prendre en compte l'évolution de la structure des ménages en proposant une offre en habitat conforme aux différentes formes de parcours résidentiels.

2) *LES MODES D'OCCUPATIONS*

	1990	%	1999	%	2006	%
Propriétaires	157	*90,2%*	162	*82,2%*	204	*81,9%*
Locataires	15	*8,6%*	28	*14,2%*	44	*17,7%*
dont locatif non HLM			*19*	*9,6%*	32	*12,9%*
dont locatif HLM		*0%*	*9*	*4,6%*	12	*4,8%*
dont meublé	*0*	*0%*	*0*	*0%*	-	-
Logés gratuit	*2*	*1,1%*	*7*	*3,6%*	1	*0,4%*
Total	174	*100*	197	*100%*	249	-

Source : INSEE, Recensement Général de la Population

La part des propriétaires occupants représente 82% des ménages. Toutefois depuis 1990, on remarque une diminution en faveur du locatif.

Tout en étant minoritaire, la part des locataires entre 1999 et 2006, progresse, passant de 14,2% en 1990 à 17,7% en 2006 (+3,5 points).

Depuis 1999, le nombre de logements locatifs augmente lentement mais régulièrement, d'environ 2 par an.

3) *LE PARC LOCATIF SOCIAL*

En 2006, le parc de logements sociaux de la commune représente 4,8% des résidences principales, soit 12 logements à loyer modéré.

Bretagne Sud Habitat, l'office public départemental d'H.L.M. du Morbihan, gère 6 logements (du T2 au T4) sur la commune dans la résidence du Clos de l'Etang, au nord du bourg.

La commune loue également 6 logements, gérés par ARVOR IMMOBILIER.

C. LE MARCHE IMMOBILIER

1) *LA PRODUCTION DE LOGEMENTS*

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
Constructions neuves	11	6	2	5	7	20	4	55
Rénovation	-	-	3	0	2	2	3	11
Total	*11*	*6*	*5*	*5*	*9*	*22*	*7*	*66*

Source : Mairie – Nombre de permis de construire déposé en mairie

La production de logements s'appuie principalement sur la construction de maisons individuelles.

En moyenne, sur la période 1990-1999, un peu plus de 2 maisons neuves étaient construites chaque année sur la commune.

Depuis 1999, la production de logements se renforce, passant à 8 logements par an. Cette augmentation est principalement liée à la commercialisation d'opérations de lotissement privé.

Les nouveaux logements sont répartis autour du bourg dans la continuité de la zone agglomérée :

- le lotissement du Moulin à l'ouest,
- le lotissement du Clos de l'Etang au nord,
- et le lotissement du Grée Guérin au sud-ouest.

I.4. LES ACTIVITES ET L'EMPLOI

A. LA POPULATION ACTIVE

1) *EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE*

En 2006, la population active totale s'élève à 314 personnes, soit une augmentation de 27% du nombre d'actifs résidant sur la commune, ce qui représente une très forte progression par rapport à la dernière période intercensitaire qui avait connu une évolution de +3,8%.

Depuis les années 1990, le taux de chômage ne cesse de diminuer pour atteindre 4,8% en 2006 (contre 11% en 90 et 6,5% en 99). Ce taux reste inférieur à celui observé dans le canton (8,5%). Cette évolution est en partie due à la situation de la commune : proche de La Gacilly (Yves Rocher), de Carentoir, du bassin d'emploi de Redon,… .

	1990	1999	Variation 90-99	2006	Variation 99-06
Population active totale	237	246	3,8%	314	27,6%
Population active ayant un emploi	211	230	9%	299	30%
- dont salariés	185	210	13,5%	-	-
- dont non salariés	26	20	-23,1%	-	-
Chômeurs	26	16	38,5%	15	-6,3%
Taux de chômage	11%	6,5%	-40,7	4,8%	-26,6

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Le nombre d'emplois sur la commune est passé de 1990 à 1999 de 44 à 38.

Le bassin d'emplois de la commune est relativement large et varié, avec des communes comme La Gacilly (Yves Rocher), Carentoir, Redon, ….

2) *LES MIGRATIONS DOMICILE / TRAVAIL*

Le nombre d'actifs résidant à la Chapelle-Gaceline ayant augmenté, de manière plus conséquente que le nombre d'emplois sur la commune ; les migrations domicile/travail sont donc de plus en plus importantes.

En 1999, sur les 230 actifs habitant à la Chapelle-Gaceline et occupant un emploi :

- 17 vivent et travaillent à la Chapelle-Gaceline, soit 7 %,
- 213 partent travailler à l'extérieur de la commune (93%). Ces actifs sortant se dirigent principalement vers :
  - La Gacilly (52%),
  - Carentoir (13%),
  - Redon (6%)
- 38 personnes habitant hors de la commune viennent travailler à la Chapelle-Gaceline.

B. LES ACTIVITES

1) *LE SECTEUR PRIMAIRE*

L'agriculture constitue un enjeu important puisqu'elle agit à la fois sur l'activité économique, mais également sur la qualité des paysages, l'environnement, et, par conséquent, sur les équilibres biologiques.

La superficie agricole utilisée communale représente près de 65% de la superficie totale de la commune (500 ha au total en 2000).

L'élevage avicole demeure l'activité dominante avec 25 000 têtes en 2000. Un bâtiment d'élevage de volailles se situe à l'entrée ouest du bourg.

Les exploitants agricoles ont diminué de moitié entre 1988 et 2000. En 2006, la commune compte 4 exploitations, dont au moins une est soumise au règlement sanitaire (élevage de volaille).

En outre, de nombreuses terres sont en friches.

2) *LES ACTIVITES ARTISANALES*

Sur le territoire, deux zones artisanales accueillent principalement 3 entreprises.

La **zone artisanale des Boussards**, située à l'ouest du bourg en bordure de la RD 773 accueille 2 entreprises : les établissements Filatre Stockage et Transport La Galicienne. Cette zone couvre une superficie d'environ 9 ha. Ce secteur a fait l'objet, lors de son ouverture en 2002, d'une étude réalisée au titre de l'article L.111-1.4, dite « Loi Barnier », afin de limiter la marge de recul pour l'implantation de nouveaux bâtiments.

Le long de la RD 773 ces bâtiments marquent toutefois le paysage par leurs formes imposantes.



Vue sur la zone des Boussards depuis la RD 773

Au sud du bourg sur la **RD 138**, une entreprise **« Breiz Restauration »** est implantée et offre une quarantaine d'emplois.



Vue l'entreprise « Breiz Restauration »

D'autres artisans se répartissent dans le bourg : 1 couvreur, 1 maître d'œuvre dans le bâtiment, 1 entreprise d'aménagement d'espaces (Source : Mairie)

3) *L'ACTIVITE COMMERCIALE ET LES SERVICES*

On retrouve dans le bourg **peu de commerces ou services** (Bar, restaurant, salon de coiffure, épicerie). Les gaceliniens se reportent sur Carentoir ou La Gacilly pour répondre à leurs besoins en termes de commerces ou de services.

I.5. LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

A. LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

La commune fait partie **d'un regroupement pédagogique**, depuis 1999, avec la commune de Quelneuc (école privée Françoise d'Amboise). L'école publique est fermée depuis 1995.

Depuis 2007, le nombre d'entrées en maternelle étant plus important, l'enseignement en maternelle, pour les Petits et Moyens, se fait sur la commune, à coté de la Mairie. En revanche, les classes de Grande Section et le primaire sont regroupés à Quelneuc. Les effectifs sont croissants depuis 2000 et on compte 59 élèves à la rentrée 2007/08 (33 en maternelle et 26 en primaire).

En outre, un réseau d'assistantes maternelles (6 en 2007) offre un accueil pour les plus petits.

Les **équipements sportifs,** constitués d'un terrain de football et d'un terrain de tennis, se situent à la sortie nord-est du bourg sur le long de la RD 138.



Vue sur le terrain de football

La commune compte également un foyer pour jeunes, une salle des associations, une bibliothèque (et bientôt une médiathèque), un musée consacré au peintre Chaput, …….

Sur le plan sanitaire, la commune dépend des communes avoisinantes comme Carentoir, La Gacilly (centre médico-social) et de Malestroit ou Redon pour un établissement de santé.

B. LES INFRASTRUCTURES

1) *LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES*

La commune est desservie :

- en limite ouest, par la RD 773, qui constitue un axe de desserte majeure pour la commune, en reliant Redon à Guer, point de jonction avec la RN 24 (Lorient- Rennes),
- par la RD 138, axe de desserte secondaire, qui permet de rejoindre les communes limitrophes de la Gacilly à 3 km, Quelneuc à 6 km, …
- par la RD 171 qui permet de rejoindre Carentoir à 4 km,

De nombreuses autres routes communales desservent les différents hameaux de la commune et très peu fonctionnent en impasse.

Une étude réalisée au titre de l'article L.111-1.4, dite « Loi Barnier » a été menée sur la RD 773 sur le secteur de la zone d'activités, afin de réduire les marges d'implantation des bâtiments de 75 m à 35 m, en contre partie d'un aménagement paysager des abords de la départementale.

2) *LES TRANSPORTS COLLECTIFS ROUTIERS*

La ligne n°12 permet de rejoindre Redon en période scolaire à raison d'un départ le matin du centre bourg et d'un retour le soir. Un retour supplémentaire est assuré le mercredi midi. Il existe trois liaisons entre la Chapelle-Gaceline et Redon. Cette ligne est gérée par le Conseil Général et affrétée par l'entreprise Voyage Morand. Elle est surtout utilisé par les élèves scolarisés.

La commune est également desservie par les cars scolaires.

3) *LES CHEMINEMENTS*

Il existe un circuit VTT de 32 km à travers tout le territoire communal.

Des cheminements sont possibles le long de L'Aff, que l'on peut traverser en 3 points pour se rendre sur la commune de Sixt-sur-Aff.



Chemin menant à l'Aff

C. LES RESEAUX

1) L'EAU POTABLE

La commune fait partie du SIAEP Carentoire qui a pour mission, entre autre, d'assurer l'adduction en eau potable sur l'ensemble des communes du SIVOM. Les principales ressources proviennent de la nappe souterraine de Fontemay, située sur la commune de Carentoir.

2) L'ASSAINISSEMENT

Actuellement, seule une partie du bourg est raccordée au réseau d'assainissement collectif, soit environ 90 habitations. Le nombre de raccordements encore possible, en septembre 2000 (source : Schéma directeur de zonage et d'assainissement -2000), serait de 150 équivalents habitants.

Un zonage d'assainissement a été réalisé en mai 2001.

La station d'épuration de type lagunage est située au sud du bourg.

3) LES DECHETS MENAGERS

La collecte des ordures ménagères est effectuée en régie par le SIVOM de La Gacilly depuis le 1er janvier 2004. Le transfert des ordures ménagères s'effectue à Limerzel et à Questembert et les ordures sont ensuite traitées au C.E.T. de Changé en Mayenne.

Le marché déchèterie a été confié à l'entreprise Grandjouan Onyx depuis 2001 et il a été reconduit en 2004 pour une durée de 3 ans. La déchetterie est située à Carentoir. La collecte du verre est effectuée sur le canton de La Gacilly et permet de récupérer 317 tonnes par an. (source : Internet).

I.6. L'EXPRESSION DES BESOINS

A. LES BESOINS QUANTITATIFS

Dans l'hypothèse d'une poursuite de la croissance observée sur la commune entre 1999 et 2007, à savoir :

- une douzaine de permis de construire accordés chaque année,
- soit + 170 habitants,
- soit une croissance annuelle de plus de 4,26%.

A supposer que la décohabitation (diminution de la taille des ménages) se poursuive au même rythme qu'entre 1999 et 2006, les besoins pour assurer la stabilisation de la population seront de 5 logements par an (point mort). Cela correspond à la croissance observée ces dernières années. Sachant que le potentiel de réhabilitation est quasiment épuisé, seule la construction neuve permettra la création de ces logements.

D'autre part, les besoins liés à la croissance de population, que l'on peut espérer aux environs de 12 % sur 5 ans, pour atteindre près de 750 habitants en 2012, induisent près de 40 logements supplémentaires, soit 8 par an (2,5 pers./log. en logement neuf).

Globalement, on peut donc estimer les besoins à 10 à 12 logements par an, soit près de 60 logements en 5 ans.

Toutefois, en raison des phénomènes de rétention foncière, certains terrains constructibles ne seront pas bâtis ni même mis en vente, surtout sur une période de seulement 5 ans. Pour pallier cette rétention, un coefficient de 20 % est appliqué. Ce taux s'explique d'abord par une pression foncière réduite et le faible intérêt à vendre pour de nombreux propriétaires. Ainsi, la Commune doit classer en zone constructible environ 75 terrains non bâtis.

B. LES BESOINS QUALITATIFS

Dans ce contexte rural, où la pression foncière est faible, la commune doit être en mesure d'apporter un supplément qualitatif à son offre en terrains constructibles. Pour cela, il faut sortir du produit standardisé. Il ne suffit par d'augmenter la surface de terrains et autoriser la dispersion de l'habitat. Il faut avant tout arriver à proposer des terrains avec un environnement agréable qui ne soit pas uniformisé et avec un découpage parcellaire qui respecte le tissu traditionnel. Cette exigence de qualité à satisfaire doit s'appuyer sur le cadre de vie de la Chapelle-Gaceline.

PHASE II ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. LE CADRE GEOGRAPHIQUE

I.1. LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

A. L'ORGANISATION DU RELIEF

La Chapelle-Gaceline est constituée d'un plateau doucement vallonné. Les pentes sont douces sur la plus grande partie du territoire et localement moyennes en coteaux.

L'amplitude topographique est relativement faible sur l'ensemble du territoire communal, environ 43 m. Le point le plus haut, 51 m, est situé à l'extrémité nord de la commune. Les points les plus bas, 8 ou 11 m, se répartissent le long de la vallée de l'Aff et de son affluent le Rahun.

Le bourg de La Chapelle-Gaceline s'est développé au sud de la commune, à proximité de l'Aff et de la Fondelienne.

Ainsi, au plan topographique, deux entités se dessinent :

- un plateau aux pentes douces,
- les vallées de l'Aff, de la Fondelienne et du Rahun.

B. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Plusieurs rivières et ruisseaux sillonnent la commune. Le territoire est ainsi délimité par deux cours d'eau :

- la rivière de l'Aff borde la commune sur sa limite Sud et Est. Cette dernière est un affluent de l'Oust, qui lui-même se jette dans la Vilaine au sud de Redon,



L'Aff, à l'ouest de la commune

- carte réseau hydro topo

- le Rahun, au Sud-Ouest, le long de la limite communale, se jette dans l'Aff au Sud du bourg,

La Fondelienne, orientée du nord au sud, traverse le plateau et alimente l'étang communal à l'ouest du bourg et se jette ensuite dans le Rahun.



L'étang à l'ouest du bourg, alimenté par la Fondelienne

La commune dépend du SAGE de la Vilaine. Le périmètre du SAGE Vilaine, est constitué de l'intégralité du bassin versant de la Vilaine, auquel sont adjointes des rivières côtières se déversant dans l'estuaire maritime de la Vilaine. La surface totale de ce périmètre est de 11 190 km² (dont 10 500 km² « continentaux »). Les principales actions du SAGE visent :

- la lutte contre les pollutions,
- la protection et la sécurité de la diffusion de l'eau potable,
- la meilleure épuration des rejets domestiques et industriels,
- l'économie de l'eau potable,
- la protection des zones humides,
- …….

Ajoutons que dans le SAGE Vilaine, la Commission Locale de l'Eau souligne le rôle prépondérant des zones humides dans le fonctionnement hydraulique des bassins versants mais aussi dans le maintien de la biodiversité.

L'inventaire des zones humides a été réalisé par « Le Grand bassin de l'Oust » en juin 2006 et a été validé par le Conseil Municipal. Elles sont réparties sur la périphérie du territoire, aux bords de l'Aff et autres ruisseaux. Ces zones seront donc protégées et de ce fait inconstructibles.

Carte des zones humides

C. LA COUVERTURE VEGETALE

De nombreux boisements ponctuent le paysage :

- le plus important se situe au nord du lieudit de Tresseleuc sur un point haut,
- le long de plusieurs routes comme la RD 138, la RD 55, … et des ruisseaux de l'Aff, du Rahun et de la Fondelienne.



Vue sur des boisements

Les boisements (chêne, pin, châtaignier) apparaissent comme des ensembles de l'espace agricole. La grande majorité de ces différents boisements et bosquets est située à l'ouest de la commune, ou ils constituent des points d'appel visuel au sein de ce plateau agricole ouvert. Ils participent clairement à la qualité paysagère de ce dernier.

On retrouve des haies perpendiculaires à la vallée de l'Aff, et un réseau plus dense dans le quart Nord-est de la commune.



Le plateau agricole ponctué de boisement, à l'ouest de la commune

En outre, le territoire de La Chapelle-Gaceline ne figure pas à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), ni à d'autres protections biologiques ou paysagères.

Carte boisement

II. L'ANALYSE PAYSAGERE

II.1. LES PRINCIPALES ENTITES PAYSAGERES

A. UN PLATEAU AGRICOLE AUX PENTES DOUCES

Le territoire agricole de la Chapelle-Gaceline offre un paysage de plateaux ouverts, ou seuls les boisements et bosquets de qualités arrêtent le regard. Ce plateau est marqué par l'activité agricole (maïs, pâture, mais aussi des friches, ….), et est limité au sud et à l'est par le cours de l'Aff. La Fondelienne traverse du nord au sud ce plateau. On retrouve une trame végétale, qui limitait autrefois les parcelles agricoles, essentiellement à l'ouest du plateau.

Des écarts sont dispersés dans ce paysage.

B. LA VALLEE DE L'AFF ET AUTRES AFFLUENTS

La vallée de l'Aff, comme celle du Rahun, sont des éléments marquants du paysage communal. Ces vallées, aux abords boisés, constituent un ensemble de qualité sur le plan paysager avec une végétation abondante et ses versants doux.

Le ruisseau de la Fondelienne, dessinent au sein du plateau, un large vallon perpendiculaire à l'axe de la vallée du Rahun. A l'ouest du bourg, il constitue une coupure verte ; un étang a été aménagé.

II.2. LA PERCEPTION GLOBALE DU PAYSAGE

Le relief observé sur la commune permet des ambiances et des vues attractives notamment sur la vallée de l'Aff et la commune de Sixt-sur-Aff, sur le versant opposé.

Sur le plateau, les hameaux, boisements ou bosquets sont autant de points d'appel visuel



V

Vue sur la commune de Sixt-sur-Aff

Carte occupation du sol

III. LES COMPOSANTES HUMAINES

III.1. APPROCHE HISTORIQUE

Le nom de la commune vient de « Gaceline » (prénom médiéval), en souvenir de Gaceline de Montfort, et de « chapelle ».

La Chapelle-Gaceline est un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de Carentoir et était autrefois une trêve de cette dernière.

La Chapelle-Gaceline est promue paroisse à part entière en 1844 et commune en1874. Elle est le siège de la seigneurie du Boschet.

III.2. LES DIFFERENTES FORMES URBAINES

A. LE CENTRE ANCIEN

Le centre historique de la Chapelle-Gaceline se situe au cœur d'un réseau de routes radioconcentriques avec la RD 138 comme axe principal. Son développement a été contraint par la géographie des lieux et la présence du ruisseau de la Fondelienne. Ainsi, les habitations se sont implantées à une certaine distance du lit majeur du ruisseau la Fondelienne.

Le centre bourg est constitué de maisons mitoyennes, construites en pierre sur 1 niveau + combles, avec parfois des commerces en rez-de-chaussée. L'homogénéité des constructions, tant dans leurs proportions que dans le choix des matériaux, confèrent au bourg un caractère architectural de qualité. Au sein du bourg, la RD 138 bénéficie d'un aménagement plus urbain.



Vue sur l'artère principale, rue commerçante

On trouve à la sortie nord du bourg de larges espaces publics.

Carte morphologie urbaine

B. LE DEVELOPPEMENT DU BOURG

L'urbanisation s'est développée en doigt de gant le long des différents axes routiers. Le tissu urbain aux abords immédiats du bourg se distingue par une plus faible densité du bâti. Les constructions répondent à une logique différente où la maison individuelle non mitoyenne, de plain pied prédomine.

Plus récemment, les extensions urbaines se sont faites sous forme d'opérations, dont la composition urbaine se traduit par une trame urbaine plus lâche ou les constructions s'effectuent alors à l'intérieur des îlots de façon organisée. On retrouve ces lotissements à l'ouest du bourg, rue du Boschet, au lieudit « la Grée Guérin » ; au nord avec le lotissement du Clos de l'Etang ; et plus récemment à l'est (lotissement du Moulin).



Vue sur le lotissement du Moulin

Les constructions de type pavillonnaire (peu d'habitat groupé) bien qu'alignées parallèlement à l'axe de la voie sont implantées en retrait de la rue et des limites séparatives. Elles sont généralement sur 1 niveau+combles et diffèrent du caractère architectural que l'on retrouve dans le bourg et dans les différents villages. Les parcelles sont plus larges et de formes hétérogènes. Les liaisons entre les différentes opérations ou avec le tissu ancien ne sont pas assurées. Les voies sont souvent en impasses.

Les équipements comme le terrain de football, de tennis ou le cimetière sont regroupés à la sortie nord-est du bourg le long de la RD 138 (rue Saint-Séglin).

C. LES ECARTS

De vocation et tradition agricole, la population était dispersée sur l'ensemble du territoire, le mitage du paysage rural en témoigne.

Le territoire communal est ainsi jalonné de nombreux hameaux (environ 16). Certains sont encore associés à une activité agricole.

Comme dans le bourg, les maisons sont mitoyennes, généralement en pierre et alignées sur la voirie.

Certains écarts comme « La Moraie » peuvent regrouper jusqu'à une trentaine de maisons. Ce dernier constitue l'écart le plus important de la commune.



Vue sur La Moraie

IV. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

IV.1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

On recense sur le territoire communal plusieurs édifices remarquables, qui constituent la richesse architecturale locale :

- L'Eglise Saint-Pierre, dont le clocher date de 1888. Elle abrite une croix processionnelle de 1886,
- La chapelle Saint-Joseph (XVII ème siècle),
- La Croix de la ville-Janvier (1678),
- La croix Gracien (1751) située route de la Moraie,
- Le château du Boschet,
- La fontaine Saint-Pierre (XIX siècle) située à la Grée Guérin
- Le four à pain (XIX siècle).



Vue sur l'arrière de l'église Saint-Pierre

La commune compte également un nombre important d'éléments appartenant au petit patrimoine (croix, calvaires, puits)

PHASE III LES CHOIX D'AMENAGEMENT

I. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

I.1. LA METHODE DE TRAVAIL POUR DEFINIR LES BESOINS EN ZONES CONSTRUCTIBLES

La Chapelle-Gaceline, qui est entourée de communes plus importantes (que ce soit par la taille ou par le nombre d'habitants : Carentoir, La Gacilly et Six-sur-Aff) se démarque de ces dernières par la qualité certaine de son cadre de vie.

Son relief permettant des ambiances et des vues attractives notamment sur la vallée de l'Aff ; la qualité paysagère de ses masses boisées conjuguée à la présence de l'eau sur son territoire ; ainsi que l'homogénéisation de son bâti sont autant d'atouts qui permettent d'allier qualité de vie dans un cadre rural.

Ainsi, le travail de définition des zones constructibles s'attache particulièrement à l'analyse des impacts sur la qualité de son environnement et de son paysage.

L'objectif de la dernière révision de la carte communale a été de dégager des potentialités de construction suffisantes pour répondre aux besoins sans pour autant remettre en cause les richesses naturelles aux abords immédiats des zones bâties.

Les choix s'offrant à la commune dans le respect des contraintes et opportunités étaient limités, avec, comme intérêt majeur, l'extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant. La zone dite constructible devait donc couvrir des secteurs de la commune déjà bâtis.

Le nombre de logements vacants pouvant être réhabilités est très réduit, car la commune a fait preuve, ces dernières années d'un certain dynamisme dans ce domaine. Cependant, il est envisageable qu'une dizaine de bâtisses fassent l'objet de rénovation / réhabilitation.

En outre, le bourg ne révèle pas d'opportunités en matière de renouvellement urbain. La commune a fait une demande auprès du Préfet pour instaurer un périmètre de ZAD (Zone d'Aménagement Différé) sur une grande partie du bourg. Les projets ne sont, à ce jour, pas suffisamment élaborés par la municipalité pour être pris en compte dans cette présente révision.

La présente carte communale s'attache à répondre à des besoins très ponctuels en définissant deux nouveaux secteurs à vocation d'activités de loisirs, zonage UL. Leur constructibilité permettra la réalisation des divers aménagements et infrastructures liés aux projets.

I.2. LES ZONES CONSTRUCTIBLES

En 2007, la municipalité se doit de faire à des demandes de construction de plus en plus importantes alors que les terrains disponibles s'amenuisent ;

actuellement, seules une trentaine de parcelles sont classées constructibles dans la Carte Communale en vigueur, mais les propriétaires ne sont pas tous vendeurs.

L'objectif de la municipalité est de passer sous le régime d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui semble être un outil plus adapté au besoin de développement de la commune. Ainsi, la présente révision se projette dans un horizon à 5 ans, afin de permettre un développement de la commune en attendant l'approbation du prochain document d'urbanisme, le PLU.

La dernière révision de la Carte Communale avait orienté particulièrement sur l'analyse des potentiels constructibles dans les villages et avait permis l'extension de certains.

Les limites de la zone constructible du bourg n'ont été que légèrement modifiées. En effet, une réflexion approfondie avait été menée sur les besoins de la commune en terme d'équipements (culturel / scolaire / personnes âgées / assainissement …), de déplacement, d'activités,…. Ces équipements devront nécessairement être localisés à proximité du bourg, il semble opportun de ne pas entraver la réalisation d'équipements futurs dans le bourg en autorisant aujourd'hui des constructions sur des emplacements qu'il serait plus judicieux de conserver pour d'autres fins. En outre, la commune préfère reporter la création de lotissement ultérieurement à l'élaboration du PLU car, en l'attente, la Carte Communale ne permet pas de maîtriser la cohérence de ce type d'aménagement.

A. LE BOURG

La zone constructible couvre l'ensemble de la zone agglomérée, avec toutefois une enclave le long du ruisseau la Fondelienne.

La présence de cours d'eau structurant le territoire communal et à proximité du centre bourg a beaucoup influencé le développement de l'urbanisation de la Chapelle-Gaceline. En effet, les contraintes liées aux inondations ont fait que les habitations ont été prudemment éloignées du lit majeur du ruisseau. La présence de ce cours d'eau au sein du bourg est, par ailleurs, un atout en termes de qualité paysagère et de cadre de vie. Son élargissement dans le bourg agrémenté d'un lavoir et d'une chapelle le rende particulièrement attractif.

Le réseau viaire du bourg de la Chapelle-Gaceline est concentrique, et l'urbanisation s'est développée suivant 5 grands axes prenant leurs points de départs dans le centre bourg. La cohérence de certaines limites actuelles oriente les possibilités d'extension du bourg.

Ainsi :

- l'axe nord vers « les Terres de Saint-Pierre » forme une entrée de bourg cohérente marquée par la présence du cimetière et des structures sportives. La commune dispose de réserves foncières sur cet espace, mais celles-ci devront être destinées plus particulièrement au développement des équipements (qui seront définis par l'étude menée dans le cadre du futur PLU).

- l'axe Ouest (vers le village de la Moraie) : l'espace de respiration qui existe actuellement entre le bourg et le village de la Moraie, qui est le plus gros écart de la commune, semble intéressante à conserver. De plus, la présence du poulailler industriel générant un recul de l'urbanisation de 100 mètres limite l'urbanisation sur cette franche. Cependant, des discussions pourront s'engager avec les propriétaires dans le cadre des études du PLU pour envisager un déplacement.

- L'axe sud-ouest, route de la Gacilly : les contraintes liées aux zones inondables de la Fondelienne et de l'Aff empêchent le développement du bourg dans cette direction. Ces deux cours d'eau forment, avec leur bourrelet végétal, une ceinture paysagère forte et une limite paysagère cohérente avec l'urbanisation actuelle. La présence d'une entreprise alimentaire générant des nuisances tant en termes de bruit que de trafic pose également le problème d'une proximité avec de nouvelles habitations. En outre, les terrains situés en fond de parcelle accueillent les bassins épuratoires.

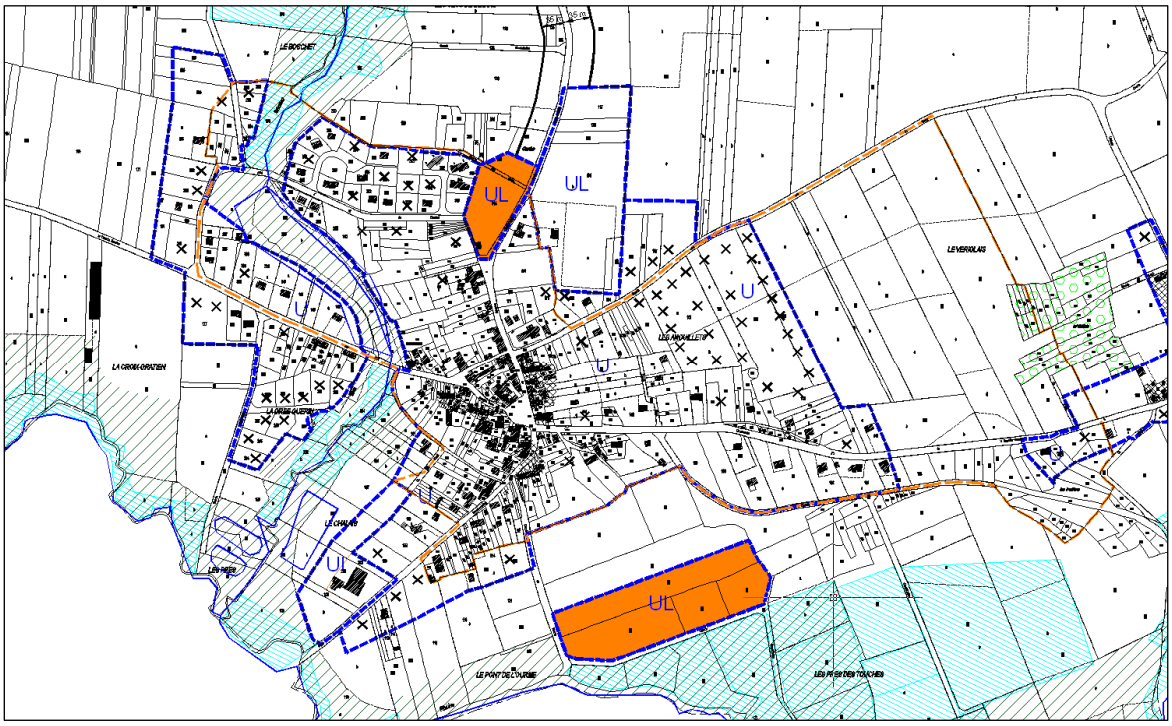
- L'axe sud, chemin de l'Ourme, connaît les mêmes contraintes d'inondation par rapport à la présence de l'Aff. Cette zone présente cependant un grand nombre d'atouts quant à la qualité du cadre de vie proposé par la proximité du centre-bourg et la possibilité de connexions avec les liaisons piétonnes. Ce site est, par ailleurs, très attractif en raison des vues intéressante sur l'Aff. De plus, la présence du presbytère à proximité qui offre un bâti homogène et patrimonial renforce l'enjeu identitaire du site et rend nécessaire une grande réflexion en amont si le site devait être ouvert à une urbanisation nouvelle. La municipalité sensible à cet aspect identitaire ne souhaite pas développer le bourg dans cette partie.

- L'axe est, vers le village de l'Abbaye aux Saloux : cette entrée du bourg en provenance de Sixt-sur-Aff est marquée par la discontinuité du bâti. Les boisements de qualité situés au sud de la route doivent être conservé d'autant plus qu'ils servent d'espace de respiration entre le bourg et le village de l'Abbaye aux Saloux. Le chemin rural qui borde au sud les parcelles bâties à l'entrée de bourg offre une vue intéressante sur l'Aff, cette configuration soit être préservé.

- L'axe est / nord-est, vers le village du Chêne : les espaces agricoles ouverts situés en limite de bourg bénéficient de vues attractives. Les récentes opérations, réalisées sous forme de lotissement, ont décalé la limite du bourg autrefois marquée par le boisement de qualité situé en face des terrains de sport. Aujourd'hui, cet espace boisé doit être considéré comme un espace de respiration entre le bourg traditionnel et les extensions urbaines.



Globalement, le bourg permet ainsi d'accueillir une quinzaine d'habitations nouvelles. Ces constructions émergeront principalement de projets privés, à la parcelle (parfois après division foncière). Dans la mesure du possible, ces bâtiments pourront être raccordés au réseau d'assainissement collectif, par voies gravitaire.



Extrait du document graphique (plan sans échelle). Les nouveaux secteurs à urbaniser créés (secteur UL) figurent en aplat de couleur.

B. LES VILLAGES

Dans le cadre de la précédente révision de la carte communale menée en 2007, un travail d'analyse et de réflexion avait abouti sur une redéfinition des périmètres constructibles de plusieurs villages et notamment de :

- La Métairie Meuron, le plus gros village de la commune



Vue depuis la route du bourg

- La Moraie, village rue caractérisé par une structure forte et un habitat plutôt dense



Vue depuis l'accès

- **Tresseleuc,** village d'une vingtaine d'habitations



Entrée Nord de Tresseleuc

- **L'abbaye aux Saloux**, village situé à la sortie du bourg sur la route de Sixt-Sur-Aff.
- **La Noë Pillet et la Ville-aux-Juifs, deux villages** aux bâtis ancien, très attractif pour la restauration, dense et assez homogène.
- **La Dehannaie,** hameau à structure groupée qui présente un patrimoine bâti intéressant et attractif pour la restauration et l'extension.
- **La Ville Erma**
- **La Ville Janvier**
- **La Guilbourdais**

Dans le cadre de la présente révision de la carte communale, aucune extension des zones constructibles ou création de nouveaux secteurs n'est prévue dans les villages et hameaux. .

Tous les villages ont conservé les mêmes périmètres que ceux définis dans la dernière révision de la carte communale.

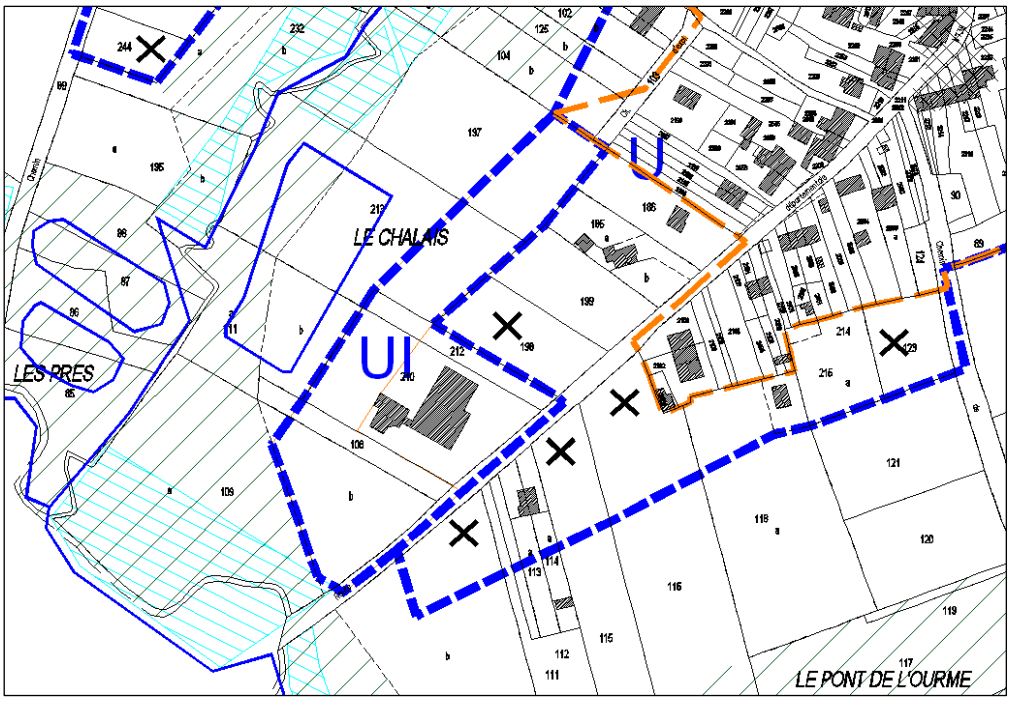
Les terrains constructibles dans les villages offrent une grande variété en termes de surface. La commune y est favorable. En effet, durant ces quinze dernières années, l'attraction de la Chapelle-Gaceline reposait principalement sur le potentiel de constructions à rénover, dont le coût d'acquisition demeurait faible. Aujourd'hui, ce potentiel est très faible. Cette attraction doit donc désormais reposer sur des terrains centraux, parfois de taille mesurée pour respecter les principes de densité affichés par la loi SRU, mais également sur des espaces plus ruraux qui leur permettront de continuer à attirer une catégorie de population demandeuse en la matière.

Au total, près de 55 habitations pourront être accueillies dans ces villages, soit plus de la moitié du potentiel communal.

Globalement, le projet repose donc sur environ 70 constructions possibles à la Chapelle-Gaceline au cours de la validité de la présente carte communale, ce qui demeure conforme aux besoins établis.

C. LES ZONES D'ACTIVITES

Le périmètre de la zone d'activités des Boussards est conservé dans les mêmes limites que lors de la dernière révision de la Carte Communale.



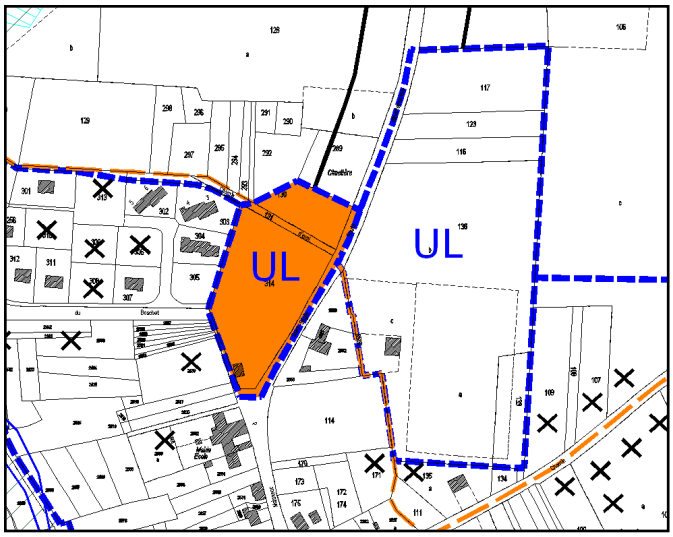
Extrait du document graphique (plan sans échelle).

D. LES ZONES À VOCATION D'ACTIVITES DE LOISIRS

La révision de la carte communale vise à la création de deux secteurs à vocation de loisirs à proximité du bourg.

Le premier d'une superficie de 0,88 hectare est situé en limite Nord du périmètre constructible U du bourg, en bordure Ouest de la route départementale n°138 et à l'Ouest de la Zone UL existante.





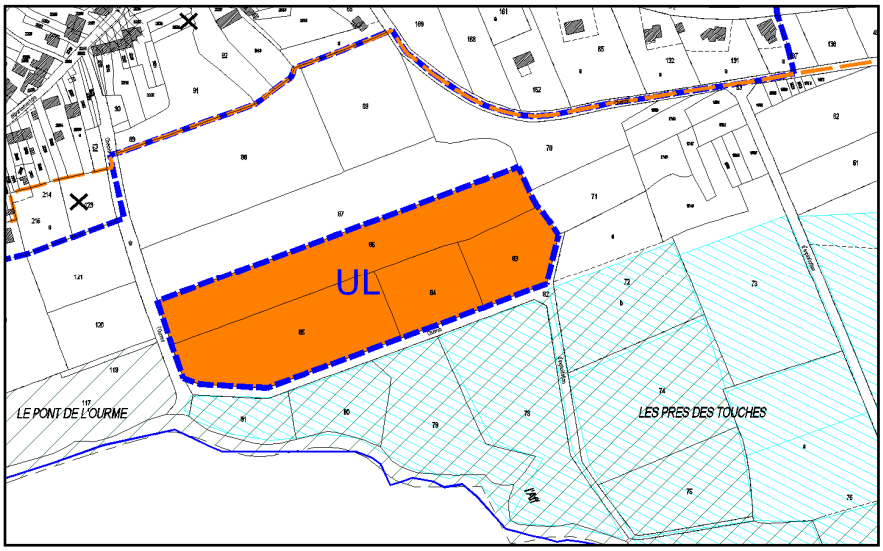
Extrait du document graphique (plan sans échelle). Le nouveau secteur UL créé figure en couleur.





Malgré les avantages liés à sa localisation proche de l'école (chevaux communaux servant au transport des écoliers), ce secteur connaît des contraintes pour réussir l'intégration paysagère des bâtiments qui y seront construits. En effet, le terrain communal situé en entrée Nord d'agglomération présente une pente significative orientée du Sud-Ouest vers le Nord-Est accentuant ainsi l'entrée visuelle sur le bourg et par conséquence, les risques d'impact paysager des futures constructions depuis la RD 138. Afin de limiter ces impacts, les constructions devront soit s'appuyer sur les masques existants au Nord (bosquet d'arbres, murs existants), soit faire l'objet d'un accompagnement végétal sur les façades visibles depuis la RD 138. L'implantation des constructions sera établie de préférence dans la partie Nord du secteur afin de préserver le site à protéger (moulin, calvaire, monument aux morts). Un positionnement du bâti en bordure de terrain est recommandé, un positionnement central serait trop nuisible sur le plan paysager. La desserte des bâtiments implantés sur ce terrain communal sera assurée via le chemin rural du Boschet situé à l'Ouest ou le chemin d'exploitation (parcelle n°131) traversant le secteur concerné.

Le second secteur, d'une superficie de 2,65 ha, est situé dans le Sud du bourg, en bordure Est de l'Impasse de l'Ourme. Ce secteur se situe dans un environnement rural agricole et les bandes boisées existantes en limites Sud et Est permettent d'éviter l'impact paysager du bâtiment.



Extrait du document graphique (plan sans échelle). Le nouveau secteur UL créé dans le cadre de la révision 2011 figure en couleur.



Ces nouveaux secteurs à vocation d'activités de loisirs permettront de développer des activités autour du cheval (pension des chevaux communaux, étalonnage, démonstrations et spectacles, etc.).

LA REGLEMENTATION

Dans les secteurs constructibles délimités par la carte communale, les permis de construire seront soumis aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) (articles R.111-1 à 26).

- *LES ARTICLES 1 A 15 :*

Il est rappelé qu'un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment pour des raisons de :

- salubrité et sécurité publique (article R.111-2),
- nuisances graves (article R.111-3-1),
- protection de sites ou vestiges archéologiques (article R.111-3-2),
- voirie (article R.111-4),
- recul sur voies (article R.111-5),
- accès et stationnement (R.111-6),
- espaces verts (R.111-7),
- réseaux (articles R.111-8 à 12),
- surcroît de dépenses publiques (article R.111-13),
- protection de l'espace rural (article R.111-14-1),
- protection de l'environnement (article R.111-14-2),
- aménagement du territoire (article R.111-15).

- *LES ARTICLES 16 A 20 :*

Les articles R.111-16 à 20 concernent l'implantation et le volume des constructions.

En l'occurrence, certaines mesures doivent être respectées afin de favoriser un tissu urbain relativement homogène et un ensoleillement suffisant. Par exemple, l'implantation par rapport aux voies doit généralement respecter certains reculs, de même que celle par rapport aux limites séparatives (mitoyenneté ou retrait ≥ à 3 mètres), les bâtiments non accolés doivent respecter une certaine distance entre eux …

- *LES ARTICLES 21 A 24 :*

Les articles R.111-21 à 24 concernent l'aspect des constructions.

Ainsi, la situation, l'architecture, le dimensionnement et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des avoisinants…

Le Conseil Général du Morbihan indique que le recul minimum des constructions le long de la R.D. 138 est porté à 35 mètres de recul par rapport à l'axe de la Chaussée, hors en zone agglomérée. Toutefois, pour les reconstructions après sinistres, extensions et autres aménagements de l'existant, des adaptations de cette règle seront possibles.

Le recul de la RD 773 est fixé à 75 mètres. Toutefois la commune a réalisé une étude Loi Barnier au titre de l'article L.111-1.4 qui lui permet de déroger à cette inconstructibiité. Ainsi sur la zone d'activités des Boussards, le recul est de 35 mètres et les abords de la route départementale doivent être paysagers.

- *LES ARTICLES 25 A 26 :*

Les articles R.111-25 à 27 concernent des dispositions diverses, applicables aux divisions foncières.

I.3. LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE

La zone non constructible a été définie pour limiter le mitage de l'urbanisation et préserver les sites naturels, les panoramas, l'activité agricole, les risques d'inondations, ainsi que les zones humides (ces dernières étant été inventoriés par le Grand Bassin de l'Oust …

Dans la partie rurale de la commune :

- hors des espaces délimités aux documents graphiques de la présente carte communale comme constructibles pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerces, de services…

  … et …

  hors des espaces naturels sensibles, sites, paysages… (espaces boisés, secteurs inondables : voir plan annexé au présent rapport de présentation) à protéger au titre des dispositions des articles R.111-14-1 et R.111-21,

  des constructions et installations pour les exploitations agricoles peuvent être autorisées sous réserve des réglementations spécifiques qui leur sont applicables, ainsi qu'en cas de nécessité un logement de fonction par exploitation. Celui-ci devra se situer à proximité immédiate du corps principal de l'exploitation, une distance d'une cinquantaine de mètres doit être suffisante pour y trouver un emplacement adéquat.
- Dans ces mêmes secteurs, peuvent être admises également, sous réserve des réglementations spécifiques qui leur sont applicables, des constructions et installations qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'intérêt collectif (déchetteries, centres de transit, de stockage ou de valorisation des déchets ménagers ou non, stations d'épuration, lagunages…).

  Pour l'ensemble de la zone rurale de la commune et sous réserve de l'application des dispositions des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, peuvent être éventuellement acceptés :
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- les réfections de bâtiments non en ruine et la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- l'adaptation de bâtiments existants caractéristiques du patrimoine rural communal (y compris avec changement de destination dans les secteurs mentionnés comme tels aux documents graphiques, sans modification du volume et dans le respect de l'architecture d'origine), sous réserve du respect de la règle de réciprocité rappelée à l'article L.111-3 du code Rural,
- l'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone (de l'ordre de 30 % par rapport à l'emprise au sol des bâtiments et sans pouvoir dépasser une surface de l'ordre de 30 m^2 d'emprise au sol), et sous réserve du respect de la règle de réciprocité rappelée à l'article L.111-3 du Code Rural,
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existants à la date de la première approbation de la carte communale.

Les défrichements de terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier, notamment dans les massifs de plus de quatre hectares et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En zone humide, est interdit tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'il soit ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Tout travaux de démolition portant sur les bâtiments répertoriés comme éléments du patrimoine à protéger et mentionnés aux documents graphiques, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de démolir.

Patrimoine archéologique :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers…) doit être impérativement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES cedex - Tél : 02.99.84.59.00) (loi validée du 27 septembre 1941 - Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Décret n°12002-89 du 16 janvier 2002 - Article 1er - 1er § : "les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée."

II. PRESERVER LE CADRE DE VIE

L'urbanisation sera principalement organisée au sein et en continuité de l'urbanisation existante, ce qui permet d'éviter le phénomène de mitage.

Treize villages sont classés en zone constructible dont aucun n'a fait l'objet d'extension du périmètre lors de la présente révision de la carte communale. Six villages avaient vu leur périmètre étendu lors de la dernière révision du document d'urbanisme.

Les fermes et les petits hameaux sont définis en zone inconstructibles.

L'urbanisation plutôt compacte définie lors de la dernière révision permet de favoriser une bonne accessibilité à pied et à vélo aux commerces, services et emplois du centre bourg.

Les zones naturelles d'intérêt pour les habitats, la faune et la flore sont préservées (bois, cours d'eau, zone inondable, panoramas….).

III. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Lors de la dernière révision de la carte communale, la définition des zones constructibles avait été établie en prenant en compte la présence de l'exploitation agricole d'élevage industriel située à l'ouest du bourg. Une distance de 100 mètres de recul des habitations par rapport au bâtiment a été, conformément à la règlementation, respectée.

En outre, la concentration de l'urbanisation dans le bourg et les villages majeurs, préservent les grandes unités foncières de tout risque de consommation excessive, de division ou d'enclavement.

La présente révision de la carte communale permet d'assurer le bon fonctionnement et le plein exercice des activités dans la filière équine (dressage, reproduction et volet pédagogique de l'activité avec l'accueil de publics).

PHASE IV LES IMPACTS DU PROJET ET LES MESURES COMPENSATOIRES

I. IMPACTS SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

I.1. EN TERME DE CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES

Les impacts du projet sur l'activité agricole sont restreints à plusieurs titres :

- Les villages et hameaux conservent les mêmes périmètres constructibles que ceux définis dans la dernière révision de la carte communale.
- La création de zones à vocation d'activités de loisirs situées au Nord et au Sud du bourg n'impacte pas l'activité agricole.

  D'une part, le terrain situé au Nord du bourg et au Sud du cimetière se caractérise par un vaste espace vert dont une partie est un enclos pour chevaux.

  D'autre part, le passage en zonage UL des parcelles situées au Sud du bourg est généré par l'activité secondaire du centre de dressage liée à l'accueil du public. L'activité principale sur ce site reste la valorisation, la rééducation et le dressage ainsi que la reproduction dans la filière équine.

Enfin, le projet ne comporte pas d'orientations susceptibles d'enclaver des terrains occupés par un agriculteur.

I.2. EN TERME D'EVOLUTION DES SIEGES D'EXPLOITATION

Comme indiqué en partie III.3, le projet communal a été élaboré dans le souci de préserver les possibilités d'extension des activités agricoles.

Les quatre exploitations présentes sur le territoire communal sont éloignées des secteurs urbanisés et ne sont donc pas concernées par le risque de voir leur développement contrarié par les règles de réciprocité.

Le poulailler situé au sud-ouest du bourg est protégé par un périmètre non-constructible à proximité.

II. IMPACTS PAYSAGERS

Il résulte de la révision de la carte communale, une modification du périmètre constructible qui concerne uniquement le bourg et dont les extensions restent relativement limitées, d'où un impact minimal sur le paysage.

II.1. LE BOURG

L'impact sera faible sur le bourg. En effet, il n'est pas prévu d'extension. Et les terrains susceptibles d'être bâtis ne présentent pas de caractéristiques paysagères particulières en termes de qualité.

La création de secteurs constructibles à vocation d'activités de loisirs (zones UL) ne présente pas de risques particuliers en termes d'impacts paysagers. Les aménagements et structures qui y seront réalisés répondront aux caractéristiques architecturales des bâtiments agricoles. Les perceptions visuelles du bâtiment projeté dans la zone au Sud du bourg seront limitées par la topographie (point bas par rapport au bourg) et le contexte boisé qui l'entoure en limites Est et Sud.

Les autres constructions nouvelles s'inscriront au sein du périmètre constructible déjà défini dans la dernière révision. De plus, la présence des boisements existants, qui sont préservés, masquera les éventuelles constructions nouvelles et limitera les perceptions visuelles.

La préservation du ruisseau est toujours assurée par sa protection sur une large bande créant une réelle coulée verte au sein du bourg et lui confère son charme particulier.

De plus, la quasi-totalité du bourg et donc ses dents creuses sont situées dans le périmètre de la ZAD (Zone d'Aménagement Différé) instituée le 08 septembre 2004 au bénéfice de la commune. Ainsi, l'urbanisation de ce secteur sera traitée dans sa globalité ce qui facilite la prise en compte du site et des paysages dans le projet d'aménagement d'ensemble. Il convient de noter pour être complet qu'une seconde ZAD a été créée le 26 octobre 2007 sur la commune. Elle est située au Moulin de Gouro.

II.2. LES VILLAGES

Les périmètres constructibles au sein des villages sont restés inchangés par rapport à la dernière révision de la carte communale. La définition de ces périmètres avait alors fait l'objet d'une analyse approfondie.

III. IMPACTS SUR LA QUALITE DE L'EAU

La Commune dispose d'une station d'épuration de type lagunage. Le raccordement de la totalité du bourg permet de limiter les pollutions des cours d'eau et de mieux répondre aux préconisations du SDAGE Loire-Bretagne dont les objectifs sont :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

De même, La Chapelle-Gaceline est concernée par le SAGE de la Vilaine (arrêté interdépartemental du 3 juillet 1995).

Enfin, La Chapelle-Gaceline est située en zone sensible Oust-Vilaine instituée par l'arrêté ministériel du 23 novembre 1994.

A l'image du SDAGE, les dispositions de la carte communale ne compromettent pas les objectifs de qualité fixés par ces documents et sont compatibles avec les usages exercés sur la Vilaine, en particulier l'alimentation en eau potable.

La municipalité a validé le recensement des zones humides effectué par le Grand Bassin de l'Oust, qui en a repérés 146 sur le territoire communal[3]. Celles-ci figurent sur le document graphique. Afin de les préserver, elles sont toutes classées en zone inconstructible.

Les nouveaux secteurs classés en zone constructible à vocation d'activités de loisirs sont exclus du périmètre relatif au recensement des zones humides. Ainsi, ils ne remettent aucunement en cause l'objectif de préservation mentionné au paragraphe précédent.

[3] *Source : « Bassin Versant de l'Aff de l'est, inventaire cartographique des zones humides », Grand Bassin de l'Oust, juin 2006*

IV. IMPACTS EN TERME D'INFRASTRUCTURES

L'actuelle station d'épuration fonctionne par un système de lagunage, située au sud-ouest du bourg, à proximité du lotissement du Grée-Guérin. Sa capacité de traitement est de 800 équivalents – Habitants. L'ensemble du bourg y est raccordé sous forme gravitaire. Elle ne présente pas de saturation.

Les villages ne seront pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. Les constructions nouvelles doivent comporter un dispositif d'assainissement non collectif compatible avec la nature des sols.

La municipalité envisage de créer une nouvelle station d'épuration de type lagunage au sud-est du bourg. Cette dernière permettra de raccorder de manière gravitaire d'une part le village de l'Abbaye-aux-Saloux et d'autre part les futures constructions que le PLU autoriseraient dans le cadre d'une extension du lotissement du Moulin. Ce projet de station n'étant pas à l'ordre du jour dans le budget communal, il semble, en effet, judicieux de faire concorder la réalisation des lagunes avec l'ouverture à l'urbanisation.

En termes de **voirie et de stationnement**, la capacité des réseaux communaux et départementaux est largement suffisante pour permettre un accroissement de la population communale. On attend également peu d'impact de la circulation en matière de nuisances sonores.

Enfin, les reculs réglementaires d'implantations par rapport aux voies départementales permettent leurs éventuelles évolutions futures.

Concernant la **collecte et le traitement des déchets**, le projet ne s'oppose pas au plan départemental d'élimination des déchets approuvé en Janvier 1997.

PHASE V LE DOCUMENT AU REGARD DES NORMES SUPERIEURES

I. L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME

La carte communale respecte les principes de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, puisqu'elle permet (ou ne va pas à l'encontre) :

- D'aménager le cadre de vie :

  dans la mesure de son domaine d'intervention, la carte permet d'assurer un cadre de vie adéquat aux habitants.

- D'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources :

  après établissement de prévisions, suffisamment de terrains sont constructibles pour l'installation de nouveaux habitants, activités et services (la carte ne s'oppose pas aux transports, dont la compétence revient au Conseil Général).

- De gérer le sol de façon économe :

  les contours de la zone constructible ont été établis en fonction des besoins réels de la commune.

- D'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la sécurité et la salubrité publique :

  les extensions de la zone constructible se font en continuité de l'urbanisation existante : dans et sur les franges du bourg ou des villages, la carte n'engage aucunement la détérioration du paysage, l'ensemble des zones humides, repérées par le Grand Bassin de l'Oust, est inconstructible, la sécurité routière est respectée.

- De promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

  à son échelle et en proposant de nouveaux terrains à bâtir, la carte permet à la Chapelle-Gaceline de participer au développement général de la population et donc de l'urbanisation.

- De rationaliser la demande de déplacements :

  la lutte contre le mitage participe pleinement aux principes de la Loi sur l'Air de décembre 1996 en essayant, à l'échelle de la Commune, de limiter les distances de déplacement et donc de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture.

II. L'ARTICLE L.121.1 DU CODE DE L'URBANISME

La carte communale respecte les principes de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme, puisqu'elle permet d'assurer (ou ne va pas à l'encontre) :

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

  en raison de la configuration du bâti à la Chapelle-Gaceline, les opérations locales de renouvellement urbain sont plutôt individuelles et concernent la rénovation de rares bâtiments désaffectés, l'équilibre entre le développement urbain (bourg) et le développement rural (villages) d'une part et la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, est respecté (cf L.110). Le développement ne se fait pas au détriment du milieu naturel.

- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux :**

  la diversité des fonctions est assurée par la possible implantation de l'habitat mais aussi des activités économiques et des équipements dans les zones constructibles ; la mixité sociale est également permise par la diversité de la géographie et de la taille des terrains ; les capacités de construction ont fait l'objet de simulations détaillées ; la rénovation est possible ; pour cela, l'équilibre entre emploi et habitat, les moyens de transport et la gestion des eaux ont été pris en compte.

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

les contours de la zone constructible ont été établis en fonction des besoins réels de la commune et préservent les espaces naturels et agricoles (l'atteinte aux activités agricoles est faible au regard des enjeux) ; l'urbanisation en continu permet de limiter les distances de déplacement et donc de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture et ainsi de protéger la qualité de l'air ; la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol pourra être maintenue, par le biais du développement de l'assainissement, dont les orientations ont été prises en compte par la carte communale; les écosystèmes, espaces verts, milieux, sites et paysages sont très peu touchés par l'extension de l'urbanisation ; les nuisances sonores sont quasi inexistantes ; la carte n'aura pas d'impact négatif sur le patrimoine bâti, elle permet même de le maintenir sur certains sites classés ou non en zone constructible ; les zones humides ont été prises en compte ; la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour accueillir les nouveaux habitants.

III. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

S'agissant de l'élaboration d'un document d'urbanisme, La Chapelle-Gaceline est soumise aux dispositions du quatrième alinéa de l'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme puisqu'elle intègre le périmètre du **SCoT du Pays de Redon et Vilaine.** Celui-ci a été approuvé le 14 décembre 2010 par le comité syndical par 41 voix pour, 1 contre et 2 abstentions.

La présente révision de la carte communale prescrite par Délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2011 n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT du Pays de Redon et Vilaine. Une révision générale de la carte communale ou l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est indispensable afin de rendre compatible dans le document d'urbanisme de la commune de la Chapelle-Gaceline avec le document de portée supra-communale et ce, dans un délai de trois ans à compter de la date d'approbation du SCoT.

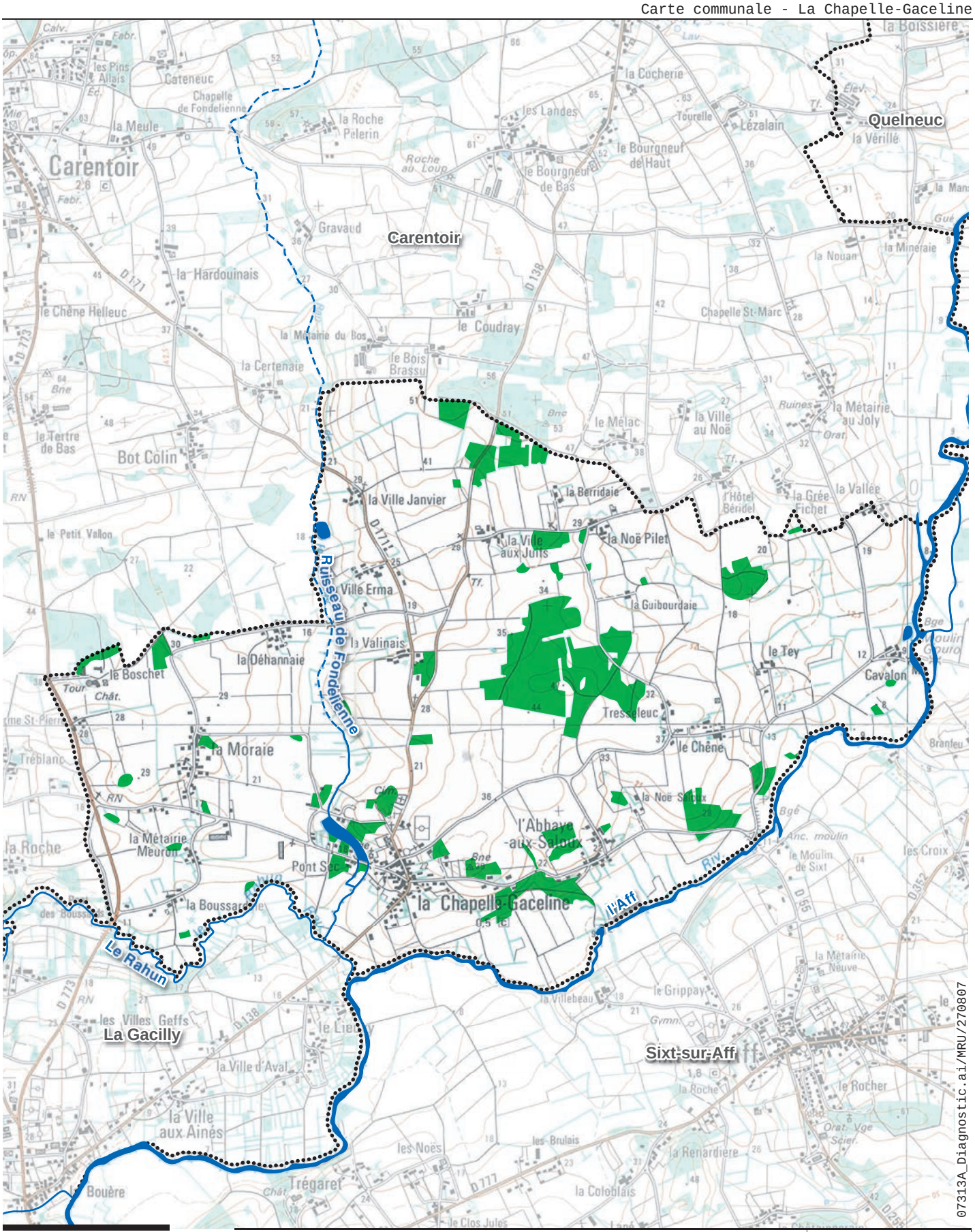
La Commune n'est pas concernée par un projet d'intérêt général.

En outre, la Chapelle-Gaceline n'est incluse, ni n'est dans l'obligation de l'être, dans aucun des périmètres suivants : Schéma de Mise en Valeur de la Mer, Charte de Parc Naturel Régional, Plan de Déplacements Urbains, Programme Local de l''Habitat.

PHASE VI CONCLUSION

La délimitation de la zone constructible de la carte communale a pour objectif de permettre le développement urbain de la commune. Ce développement est harmonieux et respecte les activités agricoles en place, ainsi que l'environnement au sens large du terme. L'énoncé des impacts montre en effet que ce compromis est tout à fait envisageable et réaliste.

La carte communale permettra à la Commune de mieux porter le projet communal en matière d'aménagement.



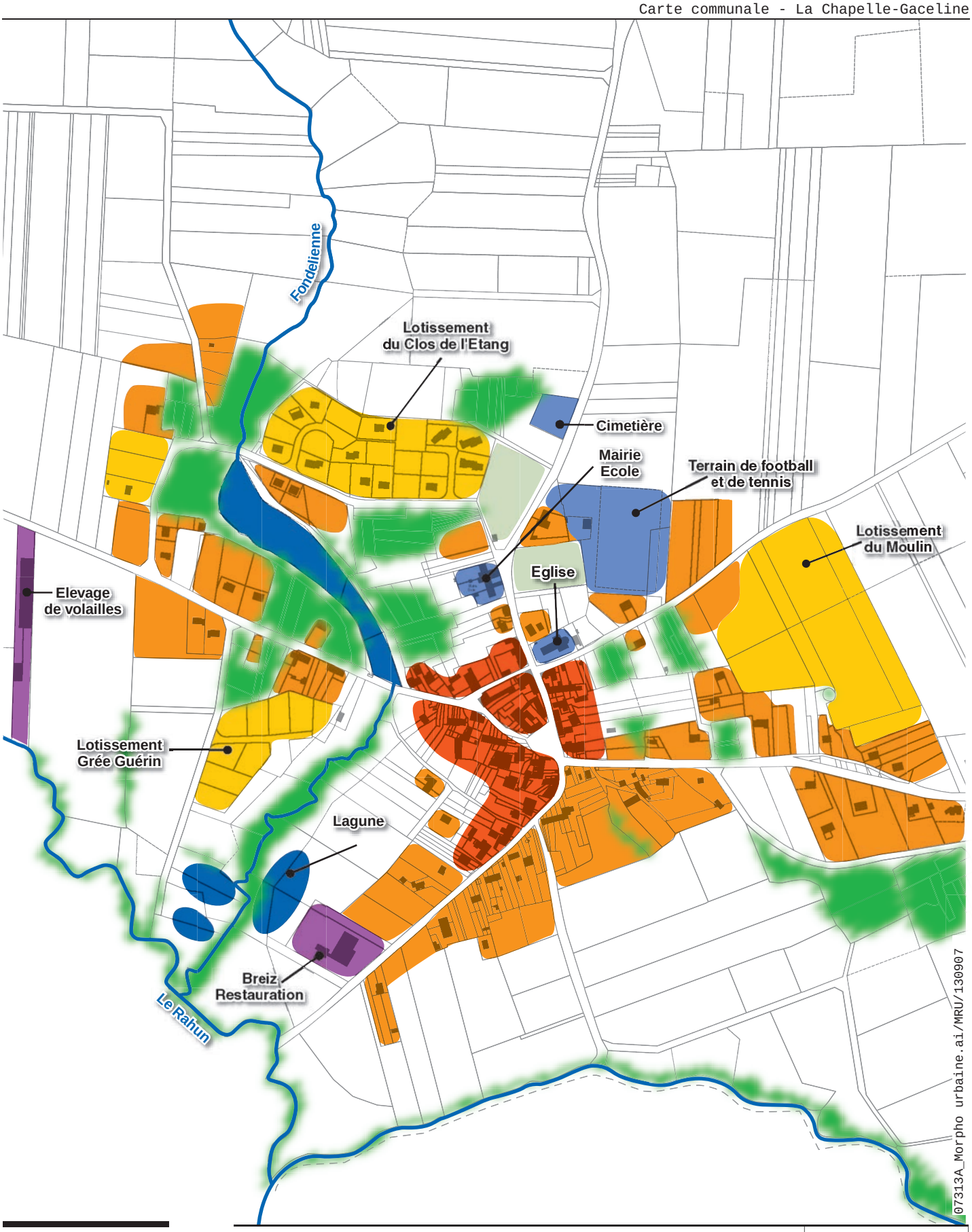
Boisements

Boisements

N

0 250 m 500 m

source : IGN 25 000ème



Morphologie urbaine

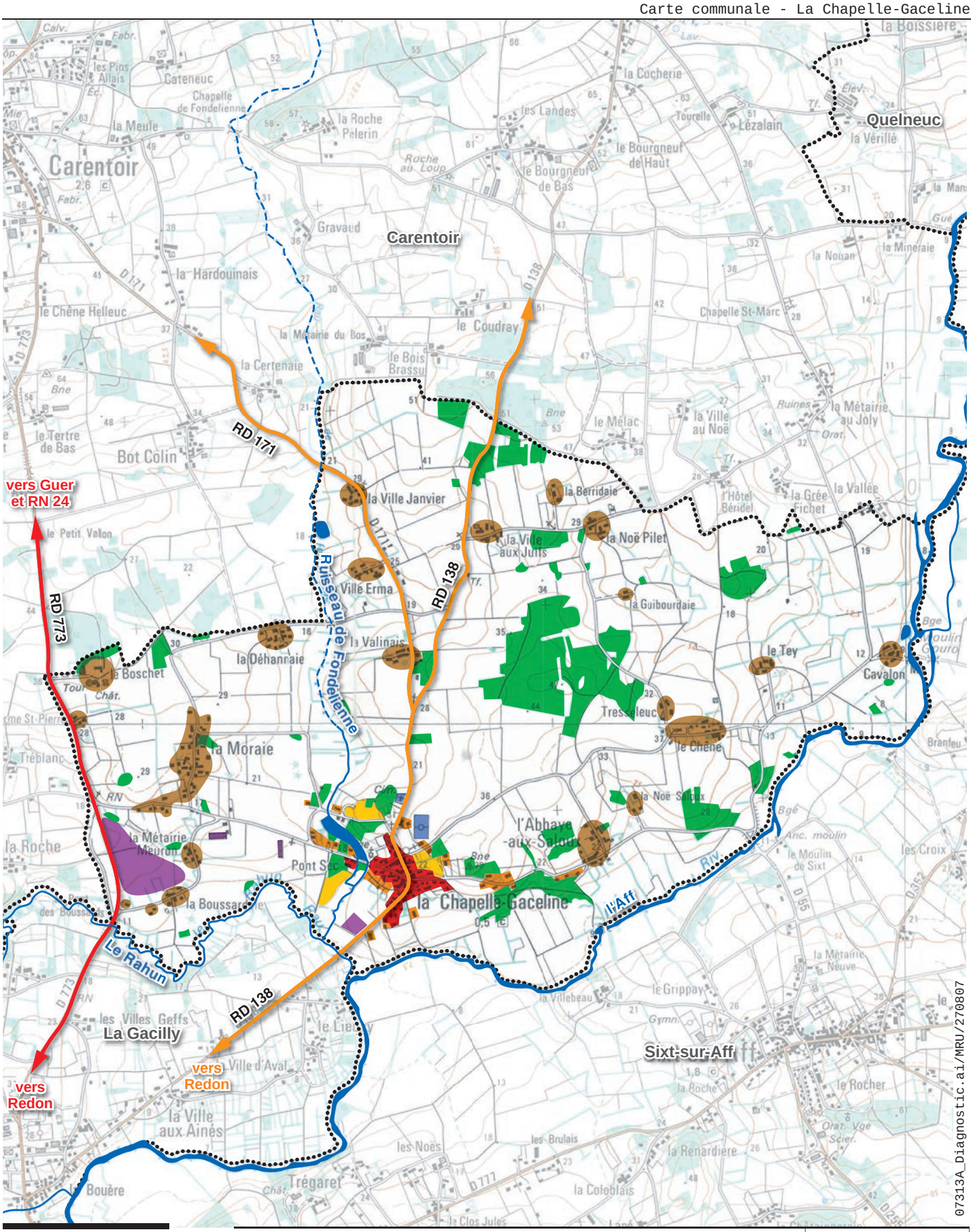
source : cadastre communal

- Centre bourg
- Première extension
- Extension récente
- Equipement
- Activité
- Boisements
- Espaces publics

N

0 60 m 120 m

07313A_Morpho urbaine.ai/MRU/130907



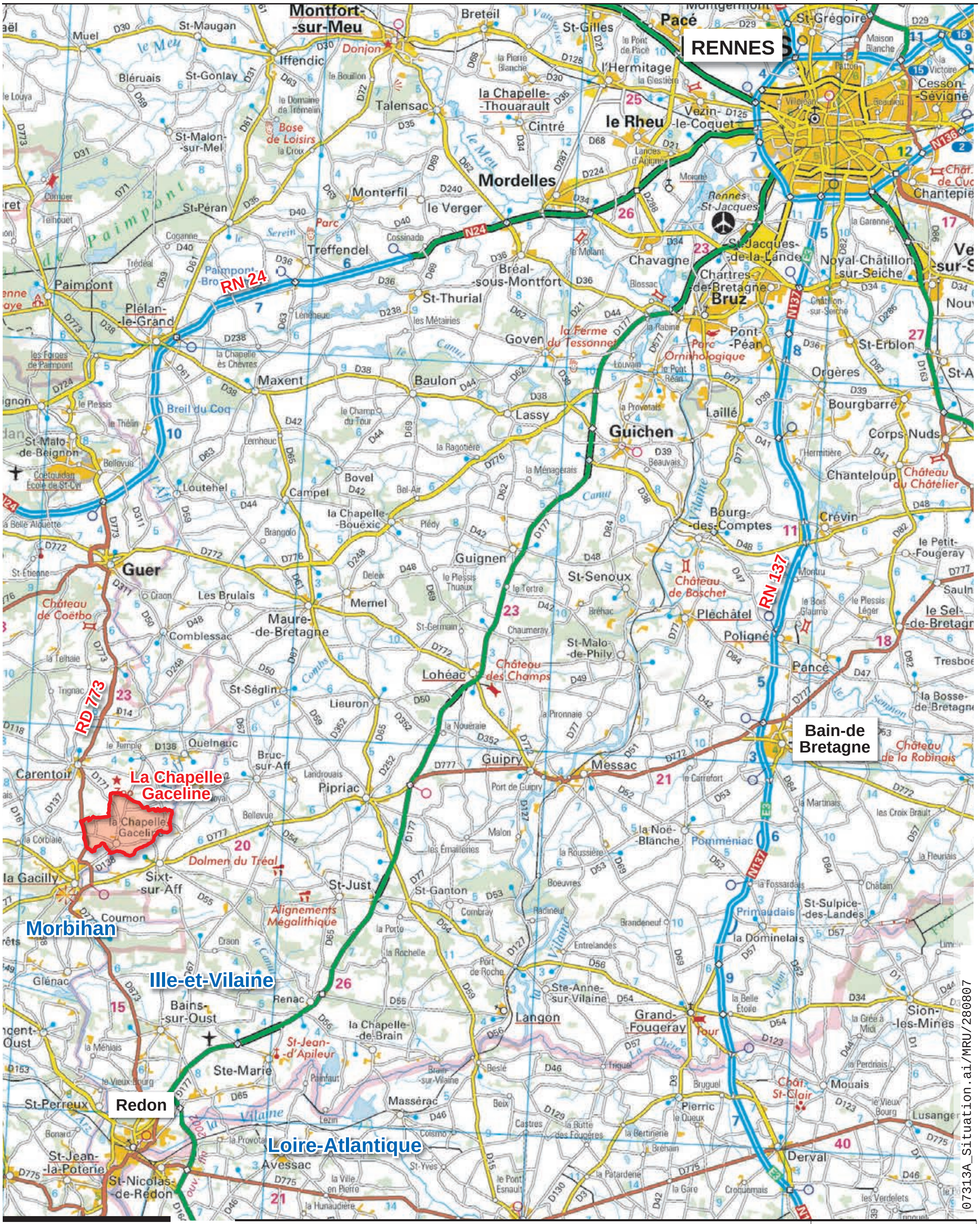
Occupation du sol

- Centre bourg
- Première extension
- Extension récente
- Equipement
- Activité
- Village
- Boisements
- Plateau agricole

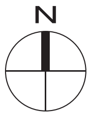
N

source : IGN 25 000ème

07313A_Diagnostic.ai/MRU/270807

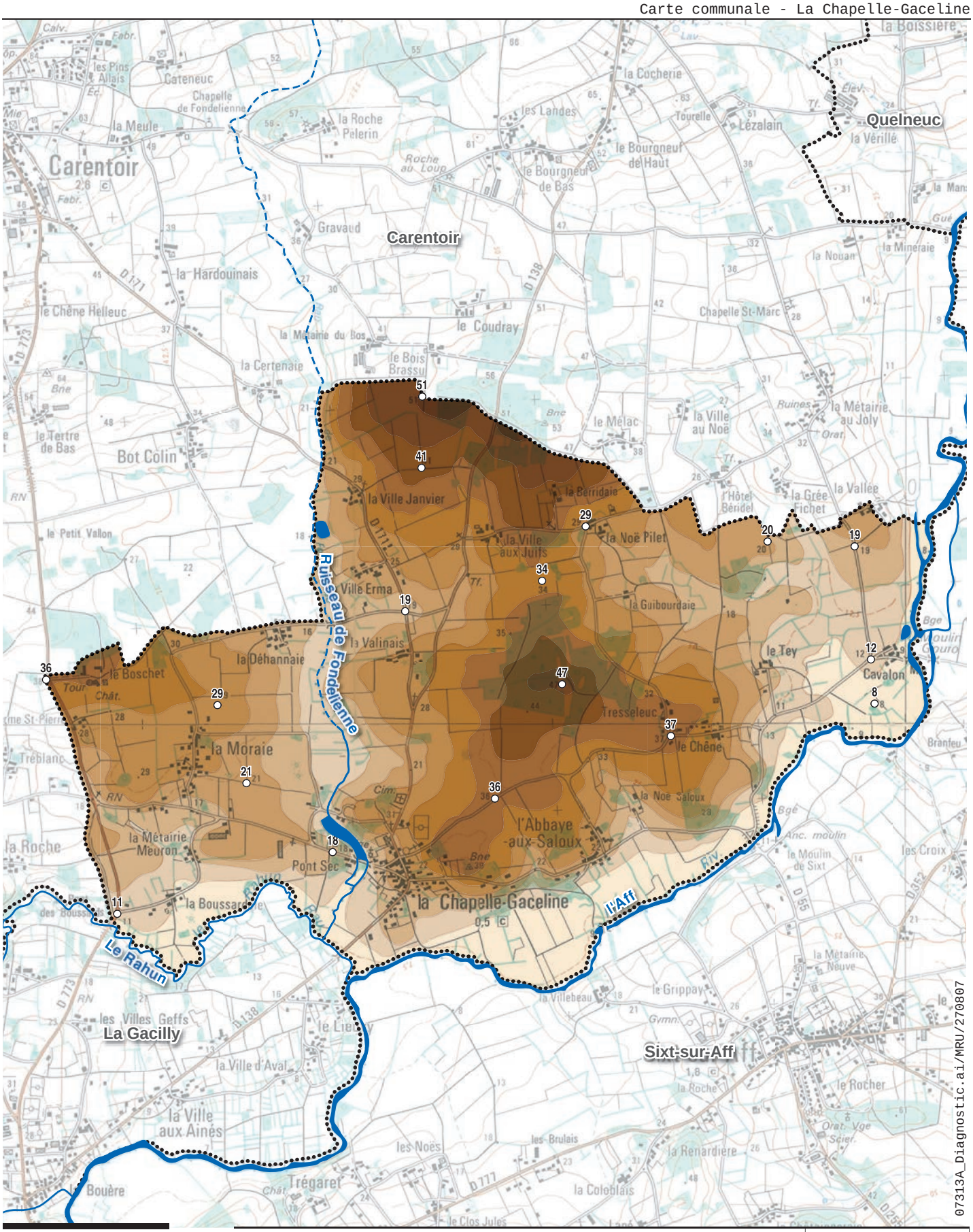


Situation



0 — 2,5 km — 5 km

source : IGN 250 000ème



Topographie
Hydrographie

55 m

5 m

51 Cote d'altitude NGF

Cours d'eau permanent

Cours d'eau temporaire

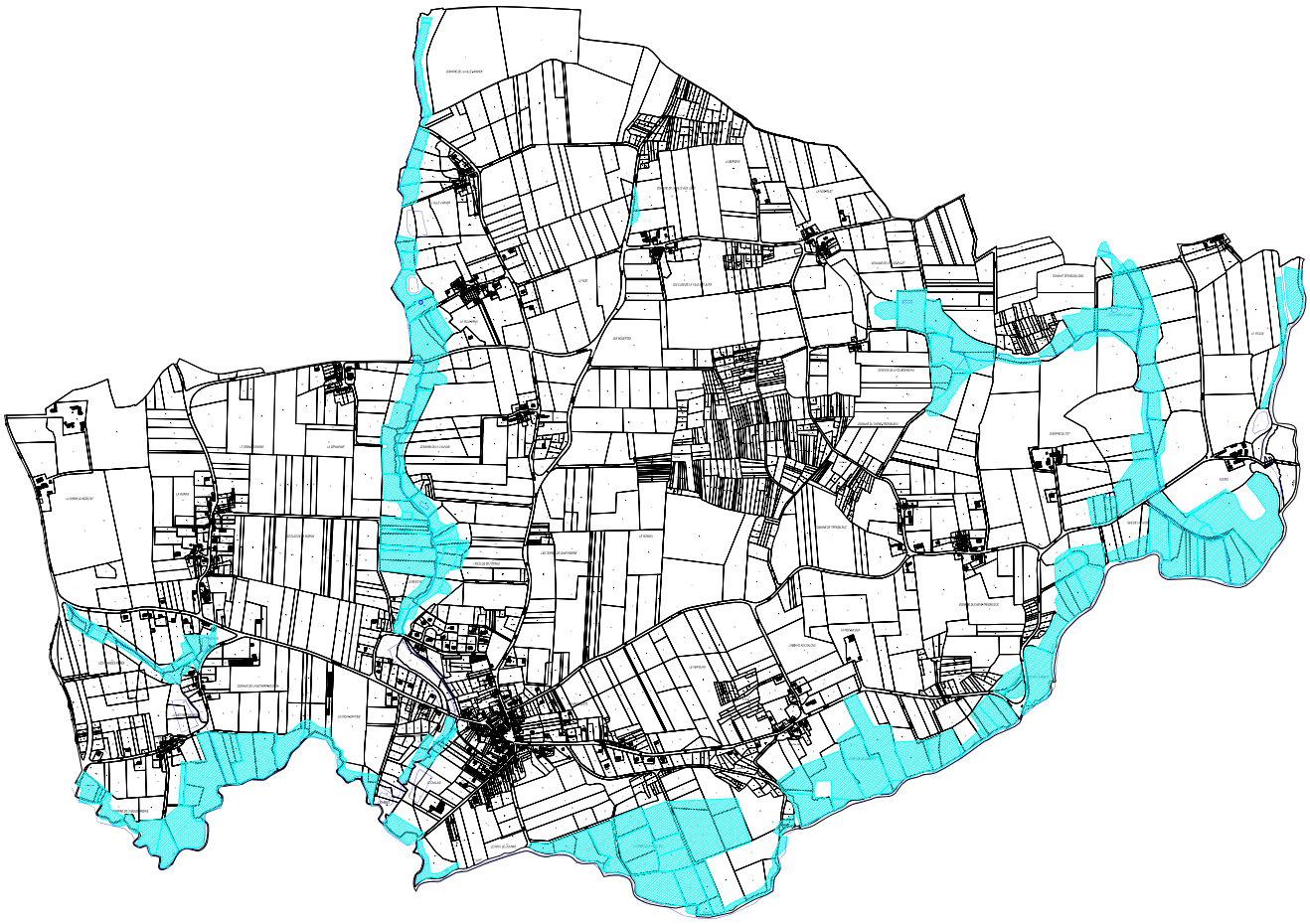
Plans d'eau

N

0 250 m 500 m

source : IGN 25 000ème

07313A_Diagnostic.ai/MRU/270807



Zones humides

Zones humides

N

0 250 500 m

07313A-cadastre chapelle-2002-280707.dwg/Fla/030907

© sce / 2007