

## SOMMAIRE

<b>1- Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables</b>	<b>p 2</b>
<b>2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de programmation</b>	<b>p 19</b>
<b>3 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives - règlement)</b>	<b>p 21</b>
3-1 Différentes zones créées	p 21
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, ...)	p 21
3-3 Motivation des principes réglementaires et leurs limitations	p 25
3-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières	p 33
<b>4 - Evolution des règles</b>	<b>p 34</b>
4-1 Evolutions liées aux changements de législation	p 34
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 34
<b>Tableau des surfaces</b>	<b>p 35</b>

## **1 - JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

*D'une manière générale, avant de fusionner, les communes de la Chapelle du Lou et du Lou du Lac disposaient toutes les deux d'un PLU datant pour l'une d'une dizaine d'années et pour l'autre d'un peu moins d'une dizaine d'années. La fusion des deux territoires (création de la commune nouvelle de la Chapelle du Lou du Lac) a conduit tout naturellement à la refonte des deux PLU afin notamment de redéfinir une politique globale d'aménagement et de développement durable.*

*La mise au point du PADD s'est effectuée dans le strict respect des documents supra communaux (le SCOT, le PLH, le SRCE, le SAGE ...) constituant de véritables « cadres » aux politiques locales de développement et d'aménagement et permettant au territoire une bonne insertion dans des bassins de vie plus importants, mais également une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.*

*La prise en compte du contexte législatif en pleine mutation (Lois ALUR, Grenelle de l'environnement, LAAAF, Macron, Elan...) a également fortement orienté les choix de la collectivité.*

## **1-1 démographie et politique d'urbanisation**

- Une croissance annuelle programmée de 1,2 % pour les 10 prochaines années :

*... Elle est nettement inférieure à la croissance exceptionnelle enregistrée au début des années 2010 (+5% par an en moyenne) et apparait plus en lien avec la pression foncière enregistrée dans la deuxième moitié des années 2010.*

*... Elle se trouve être plus en adéquation avec le dimensionnement actuel de la collectivité, son niveau d'équipements, les possibilités d'évolution de ces derniers, .... Elle va permettre non seulement d'entretenir la rotation démographique mais également d'augmenter progressivement la population communale pour atteindre les 1200 habitants à la fin des années 2020,*

*...Elle est compatible avec la volonté communale de conserver un caractère rural et un cadre de vie attractif, mais également avec le Scot.*

- Concernant le souhait de conserver sa mixité de population :

*... elle est indispensable à l'équilibre social,*

*... elle permet une gestion plus équilibrée des équipements dans le temps,*

*...elle garantit la rotation démographique.*

- Concernant le choix du nombre de logements à accueillir au travers du projet de PLU (60 logements à l'horizon 2029) :

*...il correspond au PLH de Saint Méen – Montauban qui prévoit que la commune accueillera 6 nouveaux logements par an en constructions neuves pour les 6 années du programme d'actions. Ce chiffre est étendu à la décennie, « durée de vie du PLU ».*

*...Ce rythme est quasiment similaire au rythme de création de constructions neuves sur la commune entre 2010 et 2019 (environ 5 nouveaux logements neufs par an).*

*...il est supportable par les équipements en place (scolaires, épuratoires, sportifs...).*

*...cet accueil de nouveaux foyers devrait permettre d'apporter un soutien indirect au fonctionnement des équipements et à la vie sociale locale.*

- Concernant le développement urbain :

*...Il va dans le sens d'une logique de développement durable : avant même d'envisager une quelconque consommation d'espaces agricoles, la commune, du court au moyen terme, va développer son quartier du Courtil des Peintres (45 lots au total, dont une partie est déjà commercialisée : 24 lots de commercialisés actuellement et 21 constructions qui seront habitées d'ici fin 2021), va s'engager sur des opérations de reconquête urbaine (cas de l'ancienne scierie au nord de la Mairie ou encore du site d'une ancienne exploitation agricole au nord du bourg, route de Landujan, va favoriser le comblements des dents creuses et les quelques divisions foncières potentielles restantes.*



*Les 24 lots commercialisés (sur 26 au total) et 21 constructions réalisées fin 2021 se trouvent dans les parties jaune et bleu du plan ci-dessus (tranches 1 et 2 du quartier)*

*La concentration du développement sur ces sites :*

- ...favorise la fréquentation des équipements,*
- ...favorise le lien social,*
- ...permet d'inciter à plus de transports mutualisés.*

*A long terme, le développement sera recentré sur la partie Sud Ouest du bourg afin notamment :*

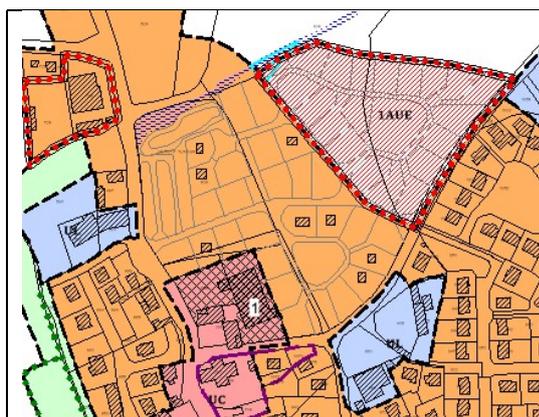
- ...d'apporter un soutien indirect à l'unique commerce de proximité du bourg (épicerie/bar),*
- ...de rééquilibrer l'agglomération et d'en limiter l'étalement,*
- ...de recréer un lien indirect avec le nœud historique du Lou du lac (site du château, de la mairie, de la chapelle et du Lac du lou).*

*Le site, au regard de son positionnement géographique, va aussi favoriser, le lien social, plus de déplacements doux, la connexion avec le site du Lac du Lou devant être à terme un véritable poumon vert et lieu de vie pour les habitants.*

- **Concernant les sites prévus pour le développement :**

**Le site du Courtils des Peintres**

- ...il a fait l'objet d'un permis d'aménager avec 3 tranches,*
- ...les tranches 1 et 2 sont en cours de commercialisation (8 lots vendus actuellement). Elles sont classées en UE directement,*
- ...il va être équipé progressivement de tous les réseaux de viabilité. La tranche 3, étant prévue une fois les tranches 1 et 2 commercialisées, a été classée en IAUE.*



*Extrait du PLU*



*Extrait du permis d'aménager*

### *Le site en partie Nord de l'agglomération*

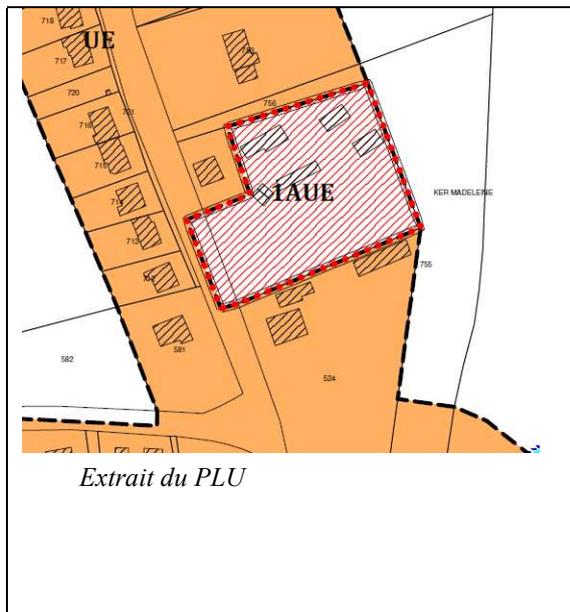
*...il s'agit d'une enclave dans l'espace urbain accueillant notamment d'anciens bâtiments agricoles,*

*...Le site est bordé dans sa partie Est par un espace de production agricole (voir photo aérienne ci-après), et par les espaces urbanisés du bourg sur ses autres limites,*

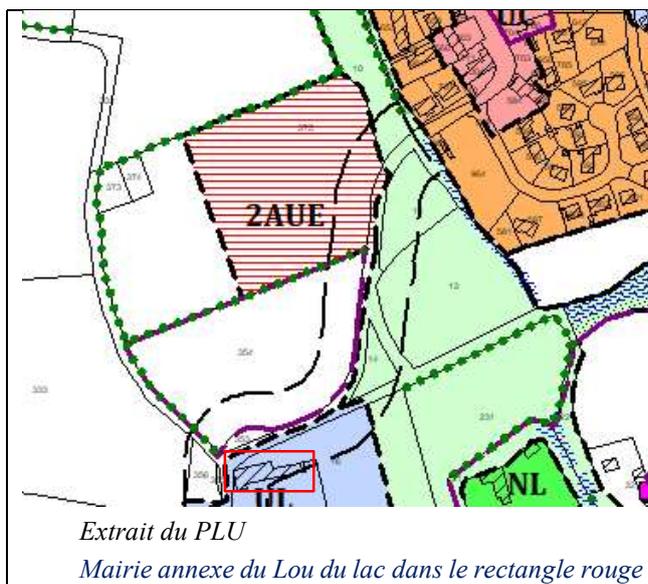
*...il va permettre d'optimiser les réseaux qui sous la voie menant à Landujan,*

*...il n'a pas de valeur agricole, ni naturelle particulière, il n'est pas non plus concerné par des zones humides,*

*...des boisements en partie Est viennent clairement marquer sa limite (ces derniers sont à préserver – Cf Orientations d'Aménagement et de Programmation).*



### *Le site au Sud Ouest de l'agglomération*



*...il viendra prolonger l'espace urbain au Sud ouest du bourg et se trouve distant de seulement une centaine de mètres de l'épicerie-bar et 300 m environ du groupe scolaire et de la bibliothèque*

*...il se situe à l'interface entre le pôle de loisirs et touristique à développer au niveau du Lac du Lou et le centre bourg de la commune. En conséquence, il sera un élément de rapprochement de ces deux lieux et garantira une meilleure fréquentation de chacun.*

*...il est utilisé à des fins agricoles à ce jour. Aussi, son classement en 2AUE va permettre d'anticiper avec le monde agricole la mutation foncière de cet espace,*

*...il est ceinturé de haies à préserver favorisant ainsi l'insertion des constructions à réaliser mais également un certain isolement par rapport à l'exploitation agricole plus au Nord situé à 140 m environ de ce site.*

*...son classement en 2AUE, tient au fait qu'il soit prévu à long terme, mais également au fait que le site se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques (église Saint Lou). Aussi, la réflexion d'aménagement pourra être pleinement travaillée et partagée avec les services de l'architecture et du patrimoine.*

- Concernant le dimensionnement des sites prévus pour le développement

Au total, 3,2 ha environ ont été classés en 1AUE, 2AUE (considérant que les limites de zones s'appuient sur l'axe de la voie alors que la chaussée n'est pas constructible) :

1,3 ha constituent la tranche 3 du quartier du Courtil des Peintres (19 logements).

La zone 1AUE au nord (4200 m<sup>2</sup>) soit 6/7 logements,

Le site de la scierie 3/4 logements avec des commerces et services de proximité,

Les 30 logements restants, dans la zone 2AUE (1,5 ha).

Nota :

Le site se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques. Il nécessitera une étude partenariale avec les services de l'architecture et du patrimoine, afin de pouvoir organiser un développement urbain le moins impactant possible (positionnement des bâtisses, mesures compensatoires, ...).

- Concernant les densités imposées et les objectifs de modération de la consommation de l'espace

*...les densités sont supérieures à celles demandées par le Scot (15 logements/ha pour certains sites, 20 pour d'autres contre seulement 12 logements/ha dans le Scot)*

*...ils montrent un réel effort de la commune pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles.*

*Dans le cadre de la mise en place du projet, la moitié des logements va être réalisée dans un quartier déjà en parti aménagé (le Courtils des Peintres), dans l'agglomération sur des emprises de reconquête urbaine (ancienne scierie, ancien site agricole).*

On notera, que le projet dans son ensemble vise la préservation des espaces naturels et agricoles. Dans l'espace rural, seules les annexes, extensions des habitations non agricoles sont autorisées et seuls 11 changements de destination seront acceptés.

- Concernant l'échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation :

*...il tient compte des besoins de la collectivité du court au long terme,*

*...il tient compte des projets en cours (le quartier du Courtils des Peintres),*

*...il tient aussi compte de la nécessité de prendre le temps pour la réflexion d'aménagement sur le futur quartier Sud Ouest (réflexion partenariale avec les services de l'architecture et du patrimoine) .*

*En conclusion sur ce thème de l'habitat et de la démographie, on rappellera qu'en dehors de l'agglomération, les évolutions limitées des constructions existantes seront également autorisées. Par la même, on favorisera la mixité au sens large et on garantira la sauvegarde et l'évolution du patrimoine bâti plus isolé ou dispersé dans l'espace rural (habitat).*

*Egalement, on rappellera que 11 bâtiments de caractère ont été retenus dans l'espace rural comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Leur sélection a été réalisée suivant différents critères (éviter de porter atteinte aux espaces de production et aux structures d'exploitations, possibilité de conversion de la construction, possibilité de desserte en réseaux, accessibilité, ...)*

*Ce choix :*

*... correspond à un souhait de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti rural,*

*... il est cohérent et compatible avec l'objectif de mixité et de diversité de l'habitat et donc de population,*

*... il n'est pas incompatible avec les souhaits de préservation les espaces naturels sensibles et site de production.*

*Il convient de souligner que parmi les 11 bâtiments, tous n'auront pas forcément changés de destination dans la prochaine décennie (50 % potentiellement, soit 5 logements de créées environ).*

**Photographies des 11 bâtiments qui peuvent changer de destination**

**Positions géographiques des bâtiments  
 (Les bâtiments retenus sont marqués d'un carré violet)**



*Le Haut Moron*



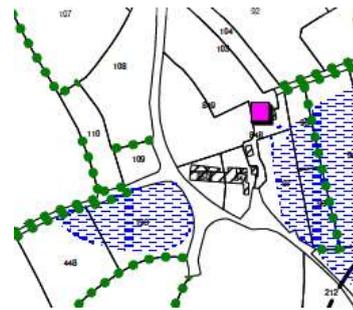
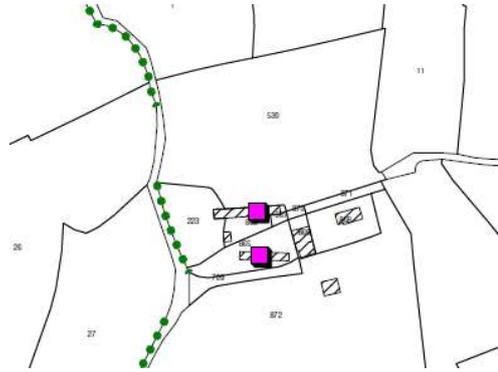
*La Ville Es Robert*



*La Ville Douinel*



*Saudrais*





*Le Labour*



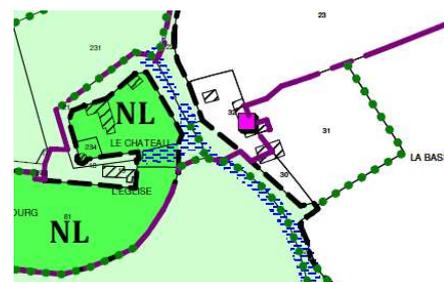
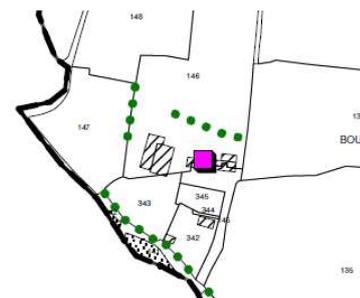
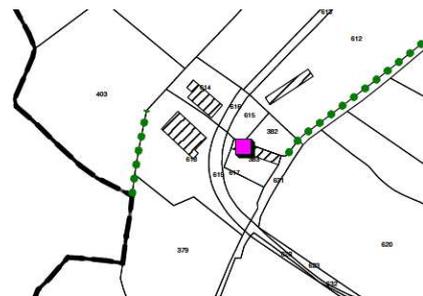
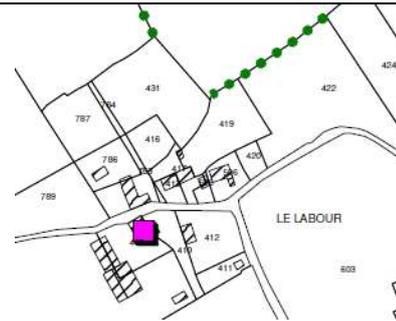
*La Ricochais*



*Bouhal*



*La Basse Cour*





## **1-2 - Une politique économique pérennisant l'ossature locale**

*D'une manière générale, rappelons que la commune n'a pas vocation à développer des zones économiques support d'activités industrielles.*

*Sa priorité reste le soutien aux activités en place et le fait de favoriser leur évolution, voir leur diversification autant que nécessaire.*

- Concernant la nécessité de maintenir l'emploi :

*... l'emploi reste un des piliers de la dynamique sociale et sociétale du territoire.*

- Permettre une évolution des activités de travaux agricoles et de transports :

...ces deux entreprises (situées en sortie Est du bourg et au niveau du Petit Aunay), sont deux activités importantes pour la commune et sont génératrices d'emplois.

...elles sont difficilement déplaçables et ont un lien direct avec la vie agricole (entreprises de travaux agricoles dont l'une pratique également les transports).

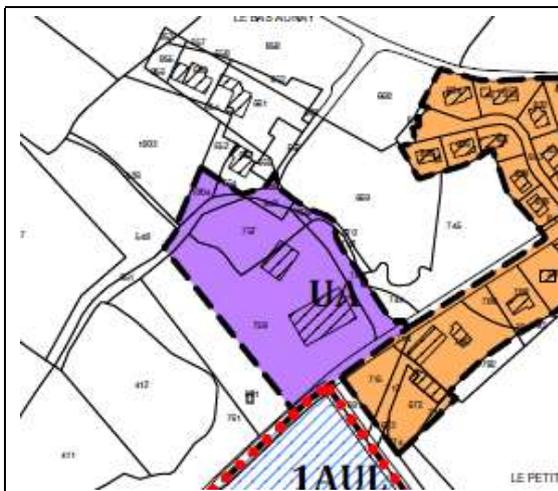
On notera que ce choix n'est pas on plus incompatible avec le Scot du Pays de Brocéliande.

- Concernant l'étendue des sites identifiés en zone économique (UA)

...Elle tient compte pour partie :

- De la maîtrise foncière des sites,
- Des besoins des activités en place,
- Du souhait de la collectivité de leur permettre une évolution sans offrir la possibilité de développer d'autres activités que celles en place.

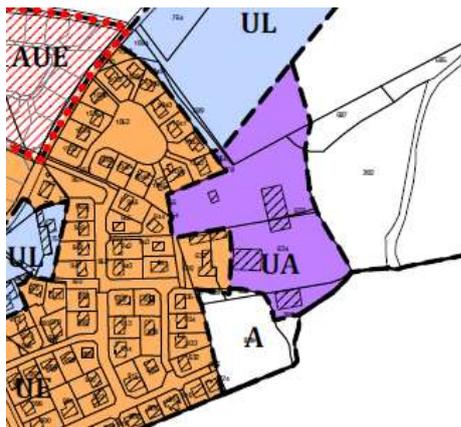
On notera que l'entreprise de travaux agricole du Petit Aunay disposera du terrain en partie Ouest pour une surface d'environ 2500 m<sup>2</sup>. Celle en sortie Est du bourg, disposera quant à elle de 5500 m<sup>2</sup> complémentaires (activité également de transports pour cette dernière).



Extrait du projet de PLU de La Chapelle du Lou du Lac - Le Petit Aunay (entreprise de travaux agricoles)



<https://earth.google.com>



Extrait du projet de PLU de La Chapelle du Lou du Lac - l'entreprise de travaux agricoles en sortie Est du bourg



<https://earth.google.com>

- Permettre l'évolution des activités éparées

D'une manière générale, rappelons que :

- dans le cadre de cette élaboration de PLU, la commune a supprimé la zone artisanale programmée dans le cadre de l'ancien PLU de la Chapelle du Lou. Aussi, il n'existe plus de possibilité de relocalisation des activités éparées sur un site local.
- que certaines activités locales éparées ne peuvent se déplacer.

Afin de ne pas pénaliser son tissu économique éparé, la collectivité a tenu, dans le cadre de son PLU, à recevoir individuellement chaque entreprise pour faire un état des lieux précis de la situation de chacun et estimer leurs besoins en terme d'évolution ainsi que l'échéancier possible de leurs évolutions.

Il en résulte que seule une entreprise d'électricité avec une dizaine de salariés avance un réel besoin d'évolution à court et moyen terme (site de la Nache Bouchais).

Le site a fait l'objet de la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées contenu en terme de superficie (2000 m<sup>2</sup>). Un règlement proportionné aux attentes de la collectivité (« permettre l'évolution des activités en place sans favoriser l'installation de nouvelles ») a été mis en place. Il n'offre que la possibilité de réaliser sous conditions l'extension des activités existantes.



Site de la Nache Bouchais



<https://earth.google.com>

- Garder une économie agricole forte :

*...apparaissait essentiel sur le territoire communal. Le secteur est dynamique et le nombre d'exploitations agricoles installées sur le territoire est intéressant (18 exploitations)*

*... apparaît essentiel dans la mesure où l'espace agricole, comme espace de production est indispensable pour l'alimentation des êtres vivants,*

*...est cohérent avec les législations en vigueur et respecte le SCOT.*

*Ce secteur participe également à la diversité du tissu économique local.*

- Soutenir les services de proximité présents, l'épicerie-bar :

La politique de soutien à l'unique activité de proximité (épicerie-bar) portée par la collectivité, aux quelques services en place :

*...Est indispensable pour éviter de devenir une commune dortoir,*

*...Est impérative pour entretenir la vie sociale et favoriser les échanges de proximité.*

### **1-3 Vie touristique et loisirs : une attention toute particulière pour le site du Lou du Lac**

Concernant le fait de favoriser la conversion du site du lac du Lou en un pôle de loisirs, touristique, de détente, ou lieu de convivialité :

Cette politique :

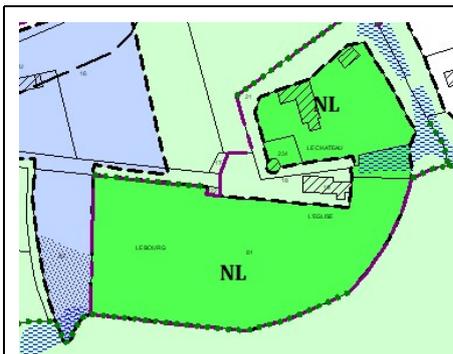
*...va permettre de faire connaître et de mettre en valeur un site présentant des qualités environnementale et paysagère intéressantes,*

*...va permettre le développement d'un véritable pôle d'attractivité pour la commune,*

*...va contribuer à plus de lien social au sein du territoire,*

*...offre une complémentarité par rapport aux équipements et installations existantes sur la commune,*

*...n'est pas de nature à porter atteinte au site.*



Le site permettant la valorisation touristique du Lac du Lou (NL)

Le site identifié (ou STECAL NL) s'étend depuis le château jusqu'à la zone d'équipements existante en longeant le lac du Lou. Son étendue (1,4 ha) tient compte du fait que la commune n'a pas encore lancé son étude d'aménagement ni précisé avec exactitude la nature des installations, équipements, aménagements à réaliser.

Il est dès lors prévu, à l'issue de l'approbation du PLU par la commune, qu'une réflexion complète d'aménagement soit engagée (en partenariat avec l'ABF) sur ce site afin de préciser la fonctionnalité de chaque secteur du site et la nature des installations ou constructions à réaliser. **Au terme de cette dernière, le STECAL sera revu et réduit pour calquer parfaitement le projet.**

Concernant cette thématique de la vie touristique et des loisirs, on notera que les actions complémentaires, de type protection de certains éléments patrimoniaux, création de nouveaux bouclages piétonniers, ..., permettent d'asseoir une petite dynamique touristique sur le territoire.

Ces deux projets participent aussi, à moins de déplacements motorisés considérant que la population pourra en partie se divertir et se détendre sur place.

### **1-4 Garantir un niveau d'équipements suffisant et adapté à la collectivité**

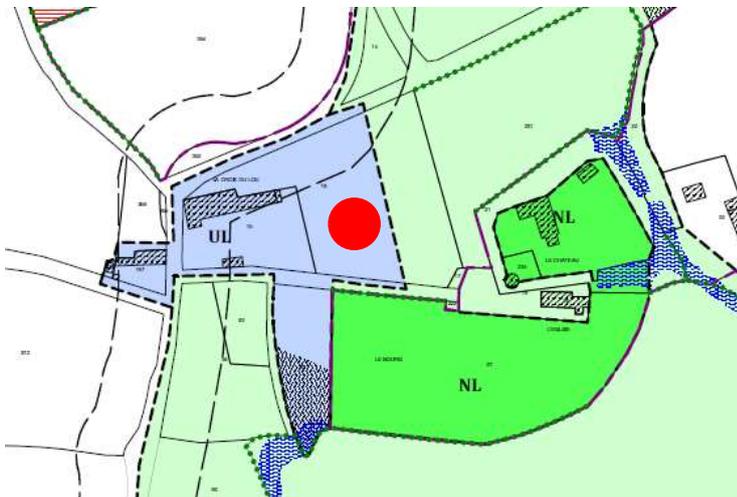
- La création d'une salle multi fonctions :

- va apporter une réponse aux demandes actuelles,
- permettra également une offre complémentaire à de grandes salles pouvant exister sur des territoires voisins.

Le choix du site pour cette dernière (en partie Est de la mairie annexe du Lou, face au terrain de loisirs d'une association) :

- Permet de renforcer une micro polarité existante (le site sert déjà en partie pour des manifestations),
- Se trouve à l'interface entre le futur site de loisirs du lac du Lou, le bourg et le futur quartier d'habitat. En quelque sorte, il va constituer un lien fonctionnel entre les sites, renforcé par une liaison douce qui sera mise en place.

Le dimensionnement du site (3700 m<sup>2</sup> de terrain en dehors de la longère existante) est suffisant pour l'équipement programmé et permettra également la mise en place de stationnements.



Extrait du projet de PLU (au niveau du cercle rouge la future salle)

- Le fait d'anticiper les besoins en équipements scolaires :

Rappel : la commune, à l'interface entre le groupe scolaire, la bibliothèque et le quartier du Courtil des Peintres en cours de développement, a réservé un site (ancien bâtiment agricole) en vue de la réalisation d'équipements scolaires, péri ou para scolaires.

Ce choix

- permettra de compléter l'offre existante et de répondre à un besoin pouvant émaner du développement du territoire.

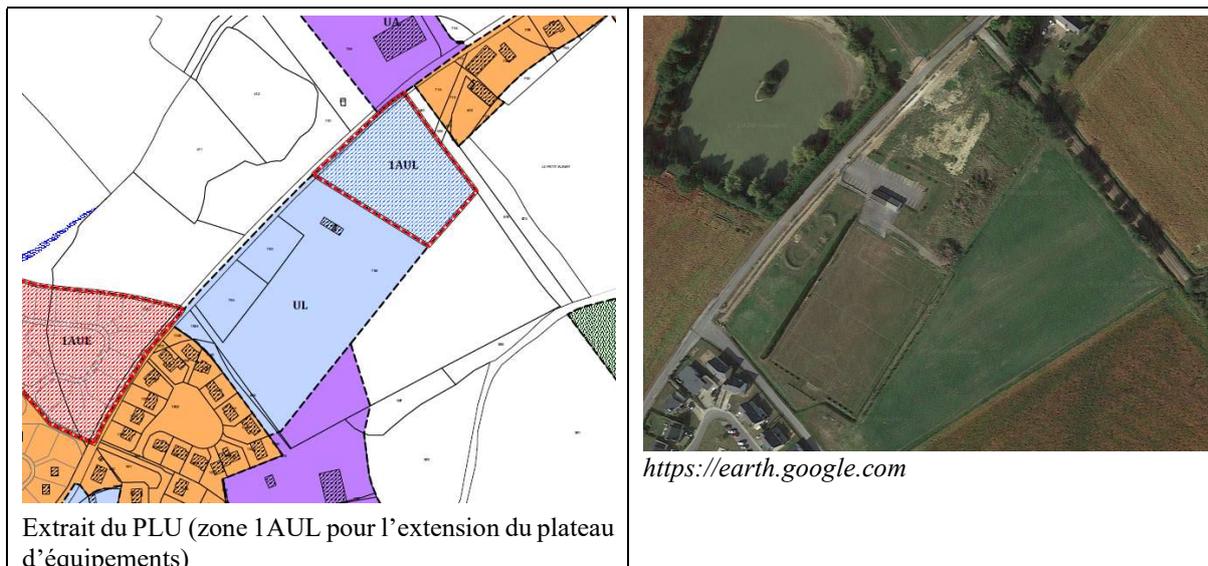
Le choix du site reste des plus pertinent dans la mesure où il se trouve au plein cœur du bourg, face à l'église, à quelques pas de l'école et de la bibliothèque et mitoyen du quartier du Courtil des Peintres.

- Anticiper les besoins en équipements sportifs :

- permettra de compléter l'offre existante et de répondre à un besoin pouvant émaner du développement du territoire.

Le choix du site (dans le prolongement nord du terrain de foot) :

- Permet d'assurer la continuité urbaine et fonctionnelle du lieu,
- Permet de mutualiser le stationnement,
- Garanti un fonctionnement polarisé des équipements et favorise donc leur fréquentation.
- N'impacte pas les zones agricoles ni les zones recensées pour leurs richesses environnementales.



L'étendue du site (0,78 ha) est suffisante pour répondre aux besoins de la commune. Le site s'appuie sur des franges urbanisées, la voie desservant le Petit Aunay et un espace de production au Sud.

- Favoriser l'accès aux communications numériques

*...permet de renforcer l'attractivité du territoire,  
...d'améliorer ses conditions de développement,  
...de favoriser le lien social et l'ouverture à tous,  
...de rompre avec une certaine forme d'isolement.*

## **1-5 – MOBILITE ET DEPLACEMENTS : MIEUX SE DEPLACER**

- Aménager et sécuriser certaines intersections :

*...va favoriser la sécurisation des déplacements,  
...va inciter indirectement à plus de mobilités douces.*

- Concernant le renforcement des mobilités douces, l'incitation à plus de déplacements non motorisés, collectifs ou non polluants ... :

*... Cette politique va complètement dans le sens du Grenelle de l'environnement et va inciter à limiter les déplacements motorisés,*

*... Elle est génératrice de vie sociale et grâce à leur configuration, elle va permettre d'appuyer indirectement le fonctionnement des services et commerces de proximité.*

### **1-6 – Se prémunir des risques**

*...garantit la préservation des personnes et des biens,*

*....*

### **1-7 – Un environnement riche et des paysages à préserver**

Le projet communal prévoit notamment de préserver les grands sites sensibles au niveau environnemental (le lac du Lou, ...), de protéger d'une manière souple le maillage bocager, les boisements, de protéger certains éléments du patrimoine architectural en instaurant le permis de démolir. Il prévoit également de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, les abords des monuments (châteaux du Plessix Botherel...), de valoriser en coulée verte le vallon reliant l'Ouche au bourg....

#### **Cette politique environnementale, patrimoniale, à l'égard du cadre de vie...**

*... est cohérente avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne, le SAGE, mais aussi avec la nécessité de protéger la ressource en eau,*

*... permet de préserver les corridors écologiques, et les cœurs de biodiversité,*

*... est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysager,*

*... garantit l'identité communale,*

*... renforce la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire,*

*... n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture, ...,*

*...constitue un appui complémentaire à la politique de développement général,*

*...s'inscrit dans la droite lignée du Grenelle de l'environnement, des lois récentes (ALUR, ...).*

#### **La protection souple du maillage bocager, des ensembles boisés...**

*... Favorise leur prise en considération et leur respect,*

*... Participe à maintenir des continuités écologiques,*

*... Permet de maintenir une certaine bio diversité et un cadre paysagé,*

*... Est cohérente avec les évolutions possibles des activités agricoles (recomposition parcellaire pouvant par exemple nécessiter de modifier ou de faire évoluer la trame bocagère),*

## **1-7 – Préserver le patrimoine et l'histoire locale**

**La protection de certains éléments patrimoniaux remarquables non préservés (un château, des fours à pains, des bâtisses en terre ...) au titre des monuments historiques (instauration du permis de démolir,...), la possibilité offerte pour le bâti rural à vocation d'habitation de connaître des évolutions, ....**

*... Préservent l'identité et l'histoire locale,*

*...Permettent la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural,*

*...Est cohérente indirectement avec la valorisation touristique du territoire (le contexte patrimonial qu'il soit monumental ou vernaculaire, donne un point d'assise pour la valorisation touristique du territoire communal),*

*...Evite son abandon ou sa déprise.*

**En conclusion, le Padd, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, est le fruit d'une étroite collaboration et concertation entre la gouvernance politique de la commune, les acteurs du territoire (habitants, actifs, ...), les Services de l'Etat et personnes publiques consultées.**

**Le Scot du Pays de Broceliande a été approuvé en 2017, la commune a donc cherché à inscrire parfaitement le développement de son territoire dans la continuité de la politique d'aménagement et de développement précisée à l'échelle du Pays (le Scot, tout comme d'autres documents de portée supérieure constitue un cadre pour le PLU). Le développement proposé, outre le fait qu'il soit compatible avec le Scot, a été défini de manière contenu en cohérence avec le territoire communal, ses capacités générales à assumer cette évolution.**

**Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de notre environnement au sens large et de la nécessité urgente de le préserver.**

**La politique développée vise également à préparer la mise en œuvre d'un document de développement et d'aménagement couvrant un bassin de vie plus étendu.**

**Le PADD est également compatible, cohérent avec les projets et documents extra communaux, les lois en vigueur mais également avec la logique de développement durable :**

- **il conduit à la prise en compte et la préservation des zones humides conformément aux SDAGE, SAGE,**
- **il intègre les prérogatives du SRCE, SRCAE, ...**
- **il va dans le sens d'une gestion économe des espaces naturels, de la modération de la consommation d'espace et anticipe autant que faire se peut l'impact, quel que soit l'évolution de la commune sur les équipements, les réseaux, l'environnement. Par là même, il est compatible avec un développement durable et raisonné,**
- **il intègre les dispositions du PLH de Saint Méen - Montauban**
- **....**

**Le PADD, tout comme sa traduction en général, intègre les évolutions récentes du contexte législatif (Lois ALUR, LAAAF, Macron, Grenelle, ELAN...).**

---

## **2 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**Des orientations d'aménagement et de programmation ont été arrêtées sur les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUL pour l'extension du plateau sportif, 1AUE pour la création de quartiers d'habitat).**

**D'une manière générale les OAP :**

*...permettent d'imposer une politique d'aménagement et un programme de développement sur les espaces de maîtrise foncière publique ou non,  
...en s'appuyant sur un principe de « compatibilité », elles permettent de tendre plus aisément vers un urbanisme de projet et offrent plus de souplesse que des dispositions réglementaires graphiques ou écrites (zonage - règlement),  
...permettent l'optimisation des sites de projets,  
...ont été adaptées (degrés de précision, objectifs fixés, ...) au contexte particulier de chaque site à développer,  
...ont été également adaptées aux enjeux de chaque site et à leur destination.*

**Les OAP, au niveau de la zone d'extension du plateau d'équipements :**

*...garantissent la sécurisation du site et une continuité urbaine et fonctionnelle (pas d'accès direct sur la rue),  
...sont limitées dans la mesure où le site dispose d'un dimensionnement de petite taille et ou il sera aménagé par la collectivité,  
...garantissent l'insertion des constructions et installations envisagées et en limite l'impact au regard des espaces habités plus au Nord.*

**Les OAP, au niveau de la zone 1AUE, tranche trois du quartier du Courtil de peintres :**

*... elles prennent appuis et traduisent les éléments du permis d'aménager accepté pour l'ensemble du quartier.*



Extrait de Plan du quartier du Courtil des peintres

**Les OAP, au niveau du petit quartier à développer nord de l'agglomération :**

*...doivent confirmer le souhait de refermer l'espace urbain de l'agglomération et d'optimiser cette enclave dans l'espace urbain,*

*...permettent l'insertion des formes d'urbanisation à venir,*

*...visent la moindre consommation énergétique des futures constructions.*

**Les OAP, au niveau de l'ancienne scierie :**

*...garantissent la mixité souhaitée de l'opération et le fait de promouvoir les activités de proximité et leur fréquentation.*

### **3 - MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES - (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES – REGLEMENT)**

#### **3-1 Différentes zones créées**

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- **Les zones urbaines :**  
Les zones UC, UE, UL, UA,
- **Les zones à urbaniser :**  
Les zones 1 AUE, 1 AUL,  
Les zones 2AUE,
- **Les zones agricoles :**  
La zone A et le secteurs AY
- **Les zones naturelles :**  
Les zones NP et le secteur NL.

#### **3-2 – Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction...)**

##### **Les zones urbaines**

- **La zone UC :**

Elle distingue le petit centre historique du bourg de La Chapelle du Lou du Lac, centré principalement autour de l'église.

C'est une zone qui regroupe une « certaine mixité » de fonctions : elle mêle à la fois un usage résidentiel, quelques services et équipements, un commerce de proximité (église, parcs de stationnement, une épicerie/bar).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux. Sa vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver cette mixité de fonctions et d'usages. Certains particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elle est urbanisable immédiatement.

- **La zone UE :**

Elle correspond aux développements urbains contemporains de la Chapelle du Lou du Lac, réalisés principalement sous forme de vastes lotissements (les Villas du Lou, ...), développés en continuité du bourg ou hors bourg (secteurs de Louche, du Petit Aunay).

Route de Landujan, on peut également noter la présence d'un développement urbain linéaire qui étire le centre bourg vers le Nord.

Elle inclut également les tranches 1 et 2 du quartier du Courtil de peintres qui sont en cours de commercialisation.

Ces zones UE sont des zones très majoritairement résidentielles dans lesquelles se trouvent insérés très ponctuellement quelques équipements (parcs de stationnement, aire de jeux).

Les zones UE, sont desservies par l'ensemble des réseaux.

Leur vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver une certaine mixité de fonctions et d'usages. Les particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elles sont urbanisables immédiatement.

Elles sont marquées par un habitat assez contemporain.

- **La zone UL :**

Elle regroupe les principaux équipements de la commune (l'école, la salle multifonctions, la bibliothèque, la mairie, le terrain de foot, ...).

Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont caractéristiques des équipements collectifs (bâtiments de plus grande taille, aération du bâti, espaces de jeux de sports...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux et se trouve être immédiatement urbanisable.

La vocation de la zone UL reste l'accueil d'équipements (à vocation culturelle, de loisirs, scolaires, sportifs, ...). En aucun cas elle est destinée à être le support d'habitat.

- **La zone UA :**

Elle englobe deux entreprises de travaux agricoles situées en sortie Est du bourg et au niveau du lieu-dit du Petit Aunay. L'une d'entre elle, fait également un peu de transports.

Les deux sites sont occupés par des activités uniques.

Ces micro zones économiques sont en grande partie occupées et équipées des réseaux de viabilité, à l'exception de l'assainissement collectif qui ne dessert pas l'intégralité des constructions.

Sa vocation première reste l'accueil d'activités économiques (artisanales ou petites industries) difficilement insérables dans un tissu à dominante d'habitat.

La forme urbaine est assez classique des zones d'activités (tissu aéré, bâtiments plus ou moins volumineux, plus ou moins hauts, implantation en retrait, ...).

## Les zones à urbaniser

Ces zones sont actuellement des zones agricoles ou naturelles non équipées ou partiellement équipées, des zones occupées par des anciennes activités agricoles (cas du site au nord du bourg) sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme (1AU/2AU).

Ces dernières, se trouvent en partie en extension d'espaces agglomérés ou déjà en partie bâtis.

Ce développement va permettre notamment :

- *de proroger la continuité urbaine et fonctionnelle,*
- *de favoriser les déplacements non motorisés,*

Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ces futurs quartiers à l'espace urbain existant à proximité, ou naturel, tout en favorisant la mise en place de projets plus « durables ». La recherche de la densification de l'espace et de son optimisation, cohérente avec la gestion économe requise par le Grenelle de l'environnement, la loi ALUR, seront appuyés par les compositions urbaines mises en œuvre.

Les raisons de l'ouverture immédiate ou non à l'urbanisation des sites, leurs étendues, ... sont explicités dans les justifications du PADD ci-avant.

Il est prévu que l'ensemble des zones AU soient équipées progressivement des divers réseaux et notamment de l'assainissement collectif.

- **La zone 1 AUE :**

Elle a pour vocation première d'accueillir des logements, mais son règlement permettra éventuellement la création d'équipements ou d'activités compatibles avec cette vocation. Elle couvre la tranche 3 du quartier du Courtil de peintres et un petit espace de reconquête urbaine au nord du bourg. Le règlement du PLU et les OAP traduisent les grands principes d'aménagement des lieux et la forme urbaine générale pré définie.

- **La zone 2 AUE :**

Elle a vocation à **terme** à accueillir de l'habitat, des activités et équipements compatibles. Elle doit permettre de rééquilibrer l'agglomération de rapprocher les futures constructions de l'unique commerce de la commune (épicerie/bar).

- **La zone 1 AUL :**

Située dans la continuité nord du plateau sportif (zone UL), elle est destinée à accueillir des équipements, constructions et installations en lien avec le sport, les loisirs, l'enseignement, l'enfance et la culture.

En constituant le prolongement physique de la zone d'équipements collectifs, elle permet de conforter la polarisation de ces derniers, et donc de fait, d'optimiser leur fréquentation et utilisation. Sa position permet également de limiter les déplacements motorisés lors de l'usage des divers équipements.

Le site sera équipé de tous les réseaux de viabilité nécessaires à la mise en œuvre des opérations à réaliser. Il disposera de l'assainissement collectif.

### La zone agricole « A »

La zone agricole regroupe les terres à forte valeur agronomique. Elle correspond à une grande partie du territoire communal en dehors des vallées souvent humides, des zones humides (en grande partie), des massifs boisés intéressants et des abords de châteaux, ..., des zones présentant un caractère environnemental de qualité avéré (le Lac du Lou).

Elle inclue également toutes les structures d'exploitations. Elle est réservée d'une manière générale aux activités agricoles et aux activités de diversification liées à ces dernières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également acceptées.

Le tissu urbain potentiellement implantable (*bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, extension des constructions existantes, annexes*) ne pourra être que limité.

Au sein de cette zone A, est identifié un secteur (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) permettant de limiter les occupations et utilisations du sol à celles existantes, ou en devenir :

« AY » : correspondant à une activité d'électricité au niveau de la Nache Bouchais.

Également, au sein de ces zones « A », il est prévu l'évolution de quelques éléments du patrimoine architectural remarquable par changement de destination.

11 constructions au total ont été identifiées, suivant une grille de critères préalablement établis (notamment le fait de ne pas porter atteinte à l'agriculture et aux espaces de production). On limite de ce fait l'atteinte portée à l'agriculture et aux espaces de production.

### Les zones NP et NL

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

- **Les zones NP :**

Elles couvrent des espaces sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones à protéger. Elles englobent :

- *Les vallées et vallons du territoire, véritables corridors écologiques et éléments forts constituant avec les zones humides la trame bleue,*
- *Une grande partie des zones humides,*

- *Le site du Lac du Lou et ses abords, zone source de biodiversité locale,*
- *Les grands ensembles boisés,*
- *Les abords de châteaux (du Plessix Botherel ou encore du Lou),*
- *Les abords du captage d'eau de Saudrais.*

Dans ces secteurs, ponctuellement sont présents des ensembles urbanisés à vocation d'habitat. Pour ces derniers, il est prévu de leur offrir des possibilités d'évolution contenues (extensions et réalisation d'annexes sous conditions). Ces secteurs permettent également de préserver la trame verte et bleue existante sur le territoire, les continuités écologiques.

- **Le secteur NL :**

Couvre une petite partie des abords du Lac du Lou et le château du Lou du Lac

Au sein de ce secteur, vont être autorisées les constructions permettant le développement de la vie touristique et les loisirs (hébergements touristiques, la restauration, les équipements et installations permettant les loisirs nautiques ou non, le pique-nique, le sport, ...).

### **3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations :**

#### **Objectifs généraux du règlement**

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

- **L'ensemble des zones**

**Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :**

<b>Objectifs principaux...</b>	<b>...exprimés dans les articles suivants</b>
Proposer des rappels en chapeau de chaque zone pour faciliter l'usage du document  Se conformer aux lois SRU, UH, et ENE (Grenelle 2), ALUR, LAAAF, au décret de décembre 2015.... Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	Chapeau de zone  Dans l'ensemble du règlement

Accepter des destinations et sous destinations en cohérence avec la zone identifiée	1, 2
Favoriser une optimisation de l'espace	4
Imposer des retraits suffisants, et adaptés aux contextes (espaces urbains/milieus naturels et agricoles), aux abords des départementales,	4
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation.	4, 5
Garantir la préservation du patrimoine architectural, naturel et paysager	5
Favoriser l'insertion urbanistique et paysagère des dispositifs permettant la régulation de la consommation des énergies	5
Préciser les règles de protection du patrimoine paysager (bois, haies) et du patrimoine architectural	5
Inciter à une gestion amont et plus naturelle des eaux pluviales	6
Garantir la mise en place de stationnements adaptés aux opérations projetées. Inciter à une gestion plus naturelle des espaces de stationnement afin de limiter les surfaces imperméabilisées.	7
Garantir, une accessibilité et une desserte sécurisée et adaptées aux opérations à mettre en place en tenant compte du contexte	8
Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux. Favoriser l'accès aux modes de communication électronique	9
Garantir une cohérence, une harmonie et une continuité réglementaire globale.	1 à 9

• **Espaces habités existants en zone agglomérée : UC, UE :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, intermédiaire, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1, 2
Créer les conditions d'une optimisation de l'espace (réduction des marges de recul, ...)	4
Intégrer les contextes urbains dans la définition des hauteurs maximales d'urbanisation (zones UC /UE différentes) tout en incitant à l'optimisation du foncier	4
Proposer des dispositions réglementaires visant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à favoriser l'insertion des formes urbaines à leur environnement,</li> <li>- à mieux respecter les composantes architecturales et urbanistiques des zones,</li> <li>- à interdire certains matériaux ou éléments discordants (parpaings non enduits, ...),</li> <li>- ...</li> </ul>	5
Sans pour autant faire obstacle aux projets novateurs, contemporains allant dans une logique de développement durable et de gestion plus économe de notre consommation énergétique par exemple,	
Imposer des hauteurs maximales pour les clôtures, les annexes pour garder une certaine cohérence avec le tissu urbain existant,	4, 5
Prévoir des dispositifs de stationnement adaptés aux opérations et aux contextes urbains	7

• **L'espace à vocation d'équipements : UL**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments, d'installations à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt collectif. Restreindre la zone à sa vocation première.	1, 2
Favoriser l'optimisation de l'espace,	4
Ne pas réglementer les hauteurs, ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs puisqu'il s'agira majoritairement de projets collectifs à vocation d'équipements, de projets de maîtrise publique. Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant.	4, 5
Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, le maintien du cadre paysager	6

• **L'espace à vocation d'activités : UA,**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'installations à vocation d'activités. Permettre la création de logements à condition qu'ils soient justifiés (voir conditions) et intégrés aux volumes des activités. Restreindre les zones à leur vocation première et aux destinations pour lesquelles elles ont été identifiées.</p>	<p>1, 2</p>
<p>Respecter des distances minimums par rapport aux voies et aux limites de parcelles tout en limitant la consommation d'espace</p>	<p>4</p>
<p>Ne pas réglementer de manière trop stricte les hauteurs, les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs.</p>	<p>4, 5</p>
<p>Favoriser une forme et une organisation urbaines s'intégrant au contexte existant.</p>	<p>5</p>
<p>Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, Garantir le maintien du cadre de vie</p>	<p>6</p>
<p>Limiter les risques de pollution des eaux en général. Respecter la situation actuelle de l'assainissement. Gérer les eaux pluviales au maximum avant le rejet au réseau.</p>	<p>6, 9</p>

• **Les futurs espaces habités AU : 1 AUE, 2 AUE ou à vocation d'équipements (1AUL)**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Assurer la continuité réglementaire entre les zones à urbaniser et les zones urbanisées dans le respect de la destination des sites (habitat, équipements)	1 à 9
Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.	1 à 9
Limiter l'occupation et l'utilisation du sol dans les secteurs spécifiques (1AUL) pour garantir la mise en place des constructions pour laquelle le secteur est destiné (équipements...).	1, 2
Identifier des dispositions réglementaires adaptées à l'occupation spatiale actuelle et possible des zones à urbaniser à long terme (2AUE)	1 à 9

• L'espace agricole A et AY

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Préserver et valoriser les espaces à forte valeur agronomique ; permettre la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification de l'agriculture.	1 et 2
Permettre sous conditions les logements de fonction, les constructions à caractère agricole et complémentaires, la mise en place d'extensions ou d'annexes pour l'habitat des tiers, limiter le nombre de logements agricoles pour ne pas pénaliser la profession dans le temps	1, 2
Offrir dans le STECAL, des possibilités d'évolution des occupations du sol en place, compatibles et cohérentes avec la vocation productive de la zone agricole au sens large et avec la vocation initiale du site (AY).	1, 2
Eviter au maximum le mitage de l'espace et l'installation de tiers dans l'espace agricole	4
Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones. Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter l'installation de nouvelles activités et l'évolution de celles existantes.	4
Respecter des distances par rapport aux voies départementales plus importantes que pour les autres voies	4
Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles et de l'habitat existant dans les autres zones. Préserver et valoriser le cadre de vie. Assurer une certaine continuité réglementaire entre les zones, notamment pour l'habitat, les bâtiments support d'activités. Respecter le contexte architectural local.	5
Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine. Favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées	5, 6

• **Les espaces naturels : NP, NL**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p><b><u>En zone NP</u></b></p> <p>Protéger les zones naturelles sensibles en limitant fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, sans pour autant négliger l'occupation urbaine limitée existante.</p> <p>En cohérence avec les lois récentes (ALUR, LAAAF, Macron, ...) : limiter la taille des extensions, des annexes et proposer des règles d'implantation par rapport à l'habitation (annexes) (idem en A),</p> <p>Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.</p> <p>Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre de vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère naturel des lieux.</p>	<p>1, 2</p> <p>2, 4</p> <p>5</p> <p>5</p>
<p><b><u>En zones NL</u></b></p> <p>Limiter les possibilités d'occupation des zones à la destination prévue de la zone en tenant compte de son caractère plus ou moins « naturel » et de sa fonction dans le projet communal.</p> <p>Créer une réglementation conforme à la notion de STECAL</p>	<p>1, 2</p> <p>1 à 9</p>
<p><b><u>Pour toutes les zones</u></b></p> <p>Assurer une certaine continuité des dispositions réglementaires d'une zone à l'autre.</p>	<p>1 à 9</p>

### **3-4 – Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières :**

#### **Les éléments du paysage protégés en application de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme**

Le réseau bocager dans sa globalité (soit 47 km de haies), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

La totalité des boisements a aussi fait l'objet d'une prise en compte au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme (au total 50 ha).

**Pour ces derniers :** Tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune. Cette dernière pourra ou non autoriser la suppression et demander, si elle le souhaite, des mesures compensatoires.

#### **Les constructions et éléments de patrimoine soumis au permis de démolir en application de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme**

On notera que sur la commune, seule la chapelle Saint Lou est protégée au titre des monuments historiques. Un périmètre de protection des abords a été identifié ne couvrant plus simplement un périmètre de 500 m autour du monument.

A l'intérieur de ce périmètre, les projets d'urbanisme sont notamment assujettis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, et le permis de démolir est exigé.

Pour les autres monuments remarquables non protégés, qu'ils soient monumentaux ou non, une protection au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme a également été instaurée dans le cadre du PLU. Elle permet notamment d'instaurer un permis de démolir pour ces derniers.

Sont concernés par cette protection un château (Plessix Botherel), des bâtisses remarquables (la Ville Joubier, ...), des éléments intéressants du petit patrimoine (fours à pains, ...).

La protection de ces divers éléments permet outre le fait de surligner le patrimoine local témoin de l'histoire et de la vie de la commune, d'en éviter la disparition.

Pour assurer une meilleure prise en compte de ce patrimoine, présentant également un intérêt touristique, les abords de certains grands monuments et les perspectives se dégagant sur ces derniers ont été protégés de manière stricte, excluant ainsi toute forme possible d'urbanisation (Château du Plessix Botherel et du Lou).

#### **Extrait de l'article R.421.28 :**

*Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

- *Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.*

### **Le zonage fait aussi apparaître 1 emplacement réservé.**

Un seul emplacement a été réservé au plein cœur du bourg, à proximité de l'église et de l'école, du restaurant scolaire et de la bibliothèque. Le site permettra, autant que nécessaire, de renforcer les équipements scolaires, para et péri scolaires.

Il pourrait autant que de nécessaire accueillir une école publique par exemple (bâtiments, cours de récréation, ...)

### **Le zonage fait aussi apparaître des retraits d'implantation spécifiques**

Le document graphique, ou plan de zonage fait également apparaître les retraits d'implantation aux abords des routes départementales souhaités par le Conseil départemental (25 m de la limite d'emprise).

## **4 - EVOLUTION DES REGLES**

### **4-1 Evolutions liées aux changements de législation :**

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération des Lois (SRU, UH, Grenelle, ALUR, LAAAF, décret sur la modernisation du contenu des PLU de 2015 ...) induisent une modification de fait du fond réglementaire.

### **4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale**

Comparer et justifier les évolutions réglementaires entre des concepts de mise en forme réglementaire distinct, apparaît délicat et peu pertinent.

Le règlement dans sa version post décret de modernisation de fin 2015 est difficilement comparable au règlement antérieur (nouvelles dispositions liées à l'environnement, approche par destinations et sous destinations). Ce n'est que dans le cadre d'une prochaine révision que la comparaison pourrait être intéressante.

### Evolution du tableau des surfaces :

	PLU (s) en vigueur		PLU 2021
<b>Zones Urbaines</b>		<b>Zones Urbaines</b>	
UC	4 ha	UC	1,1 ha
UE	13,9 ha	UE	23,2 ha
UA	6,1 ha	UA	2,6 ha
UL	4,3 ha	UL	4 ha
<b>Total Zones urbaines</b>	<b>28,3 ha</b>	<b>Total Zones urbaines</b>	<b>30,9 ha</b>
<b>Zones Naturelles</b>			
1AUC/1AUC1/1AUE	12,8 ha	1AUE	1,75 ha
2AU	6,6 ha	2AUE	1,53 ha
1AUA	2,7 ha		
		1AUL	0,78 ha
A	611,3 ha	A	879,53 ha
Ai	216,8 Ha		
		AY	0,2 ha
Nh	26 ha		
NA	6,3 ha		
NPL/NPp	3,7 ha	NL	1,41 ha
NPa/NPb/N	140,5 ha	NP	138,9 ha
<b>Total Zones Naturelles</b>	<b>1026,7 ha</b>	<b>Total Zones Naturelles</b>	<b>1024,1 ha</b>
<b>Total Commune</b>	<b>1055 ha</b>	<b>Total Commune</b>	<b>1055 ha</b>

<b>ER</b>	<b>0,52 ha</b>	<b>ER</b>	<b>0,2838 ha</b>
<b>EBC</b>	<b>/</b>	<b>EBC</b>	<b>0 ha</b>

47 Km de haies ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme

50 ha de bois ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.