

DEPARTEMENT
DE LOIRE
ATLANTIQUE

*La Chapelle
Launay*



Commune de
La Chapelle Launay

2.a

Projet d'aménagement et
de développement durable

0 - Délibérations et arrêtés

1- Rapport de présentation

2a- Projet d'aménagement
et de développement durable

2b- Orientations d'aménagement

3 - Règlement

4 - Documents graphiques

5 - Documents annexes

6 - Avis des personnes
associées et consultées

7 - Enquête publique

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal du
25 septembre 2009

Le Maire



AMENAGEMENT & ENVIRONNEMENT

Route de Gachet
B.P. 10703 - 44307 Nantes Cedex 3
Email : sce@sce.fr - www.sce.fr
Tél : 02.40.68.51.55
Fax : 02.40.68.79.43

SOMMAIRE

I.	AXER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LE BOURG ET DE FAÇON MAÎTRISÉE (3 200 HAB EN 2017)	5
	<i>I.1. Croissance démographique et besoin en logements</i>	5
	<i>I.2. Le développement urbain pour l'habitat</i>	6
A.	Les extensions d'urbanisation	6
B.	Permettre le renouvellement urbain	8
C.	Valoriser les hameaux dans leur forme actuelle	8
	<i>I.3. Favoriser la mixité urbaine et sociale</i>	10
A.	Mixité des fonctions	10
B.	Diversité des formes urbaines et densité	10
C.	Mixité sociale	10
II.	MAINTENIR L'AGRICULTURE, DÉVELOPPER LE TERTIAIRE ET DIVERSIFIER L'ARTISANAT	11
	<i>II.1. Les zones d'activités</i>	11
	<i>II.2. Préserver l'activité Agricole</i>	12
	<i>II.3. Soutenir l'activité touristique</i>	13
III.	PRÉSERVER LES MILIEUX ET PAYSAGES DE LA LOIRE ET DU SILLON, ET LE PATRIMOINE BÂTI	14
	<i>III.1. Les espaces naturels et sensibles</i>	14
A.	La qualité de l'eau	14
B.	Les marais	14
C.	Les vallées	14
D.	Le Sillon	14
E.	Les boisements et les haies	15
	<i>III.2. Les franges urbaines</i>	15
A.	Le réseau hydro et les zones de détente	15
B.	Les espaces « tampons »	15
	<i>III.3. Le patrimoine bâti</i>	16
A.	Le patrimoine protégé	16
B.	Les formes architecturales identitaires	16
C.	Le petit patrimoine	16
	<i>III.4. Les énergies renouvelables</i>	16
IV.	CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES, DE SPORTS ET DE LOISIRS	17
V.	FACILITER LES DÉPLACEMENTS, EN PARTICULIER POUR LES LIAISONS DOUCES	18
	<i>V.1. Voirie</i>	18
	<i>V.2. Relier l'urbanisation future à la trame existante</i>	18
	<i>V.3. Stationnement : améliorer et organiser les espaces dédiés</i>	19
	<i>V.4. Protection des sentiers</i>	19

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Ce document exprime donc des choix dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme. Le règlement et les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme devront être cohérents avec ces choix.

- Les grands principes du PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de La Chapelle Launay est construit autour des principes :

- de développement harmonieux et équilibré de l'habitat, des équipements collectifs et des activités économiques,
- de respect des atouts environnementaux,
- de maintien des activités agricoles.

Ce PADD établit le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune pour une durée d'environ 10 ans ; toutefois, il peut également permettre d'anticiper sur des tendances plus lourdes afin de préserver l'avenir.

- Sept enjeux – objectifs pour le PADD :

1 - La **maîtrise de l'étalement périurbain** – contention et densification - dans la mixité sociale (logements sociaux, Loi SRU) et générationnelle.

2 - Le **rééquilibrage habitat / emplois** : diversification des types et zones d'activités.

3 - Le repositionnement en rapport aux **polarités** et **centralités**, locales et plus larges, par l'**inclusion** de la commune dans ses **territoires élargis** : projet de territoire communautaire, **PLH** (Plan Local de l'Habitat) et **PEM** (Pôle d'Echange Multimodal en gare de Savenay) de Loire et Sillon, **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) estuarien, et **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) Métropolitain, etc...

4 - La réhabilitation et le rééquilibrage entre toutes les "**entrées**

de villes" communales : Sablière, Tillon, Beau-Soleil et Touche-Basse.

5 - La résorption des nombreuses **coupures** et **discontinuités** : RN 171 (Beau-Soleil). RN 165 et voies ferrées (vers St-Nazaire et vers Redon).

6 - La **préservation** des **atouts environnementaux** et des **zones sensibles** : bassin de Campbon et du Haut-Brivet pour la haute-Chapelle ; zones humides et marais pour la basse-Chapelle estuarienne (Loi littoral et Natura 2000).

7 – L'affirmation du **patrimoine identitaire** communal : paysager (Sillon de Bretagne, points de vue et chemins de randonnée), archéologique et historique (Blanche-Couronne) et sa valorisation touristique et culturelle.

I. AXER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LE BOURG ET DE FAÇON MAITRISEE (3 140 HAB EN 2018)

I.1. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET BESOIN EN LOGEMENTS

- Estimation début 2008 : environ **2 730 habitants** (+ 465 depuis le recensement de 1999, soit un peu plus de 50 par an).
- Le rythme de croissance entre 1999 et 2008 s'élève à 2.3 % / an.

→ **L'objectif est de maîtriser la croissance sur les 10 prochaines années en poursuivant sur une hausse démographique mais ralentie dans l'objectif de pouvoir continuer à assurer un niveau de services et un cadre de vie satisfaisants pour la population, tout en prenant en considération la conjoncture actuellement difficile pour le secteur du logement. Ainsi, la production annuelle de logements passerait de 27 par an (moyenne sur la période 1999-2008) à 23, ce qui permettrait de se rapprocher des objectifs des documents de planification supérieurs ainsi qu'au PLH (celui-ci prévoit une production de 17 logements par an jusqu'en 2010, un nouveau PLH devra hausser cette moyenne afin de prendre en considération le potentiel local).**

70 logements seraient nécessaires, d'ici à 10 ans, pour répondre uniquement au desserrement des ménages (estimation de 2,55 personnes par ménage pour 2,73 en 2008). Avec une base de production de 23 logements par an jusqu'en 2018, soit **230 en 10 ans** dont 160 pour permettre l'accroissement de population, l'apport démographique serait d'environ **410 habitants**.

Au final, la population de La Chapelle Launay atteindrait environ **3 140 habitants** à la fin de l'année **2018**.

Un taux de rétention de l'ordre de 30% est appliqué, pour un potentiel total d'accueil de 300 logements.

Deux zones NA du POS, près du centre, ont été supprimées :

- l'une au « **Champ Michel** » à l'Ouest du centre-bourg, se situant dans la continuité d'une zone naturelle de détente et ne pouvant donc se raccorder au tissu urbain directement (discontinuité de l'urbanisation).
- l'autre aux « **Feuillardes** », vers la sortie Sud-Est du centre, où il existe des contraintes pour un raccordement au réseau d'assainissement collectif et où des éléments paysagers sont à préserver.

Ces suppressions sont compensées dans le PLU par l'ouverture d'autres secteurs.

Les zones U ont été resserrées dans les écarts pour privilégier l'urbanisation du centre. A La Haie Davy notamment, un ensemble de terrains classés en Uc au POS, d'une surface de 4 ha environ, reviennent en zone agricole pour rééquilibrer le développement de la commune.

A la Touche Basse, l'enveloppe de la zone NA est également réduite à l'Ouest.

I.2. LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR L'HABITAT

A. LES EXTENSIONS D'URBANISATION

Les zones constructibles à délimiter doivent répondre à différents critères :

- Proximité du centre et de ses services ou d'un village,
- Desserte par les réseaux (voirie, assainissement, eau potable),
- Préservation de la qualité des paysages,
- Limitation des impacts sur l'activité agricole,
- Eloignement des zones de nuisances.

Deux phases pour les extensions urbaines sont identifiées :

- **Deux îlots vierges à urbaniser à court/moyen terme**, à vocation essentiellement d'habitat :
 - Dans le centre, la zone 1AUa du « **Chapeau aux Moines** » (2.2 ha), constitue une ouverture d'un secteur NC du POS dans la continuité à l'Est d'une ancienne zone NAb, urbanisée et zonée aujourd'hui en UB, et dont la voirie sera prolongée pour desservir ce nouveau quartier. Cette zone est traversée par un ruisseau qui est protégé par le PLU. La capacité réelle d'aménagement en est donc réduite de presque 1500 m², offrant un potentiel d'environ 35 logements (16 log / ha).
 - Une zone 1AUa, au « **Lattais** » (2 ha), est le regroupement d'un terrain de 4438 m² autrefois en UC (en partie sud) et d'une ancienne zone NA du POS de 1.8 ha. Cette zone est desservie par la rue du Lattais à l'Est. La capacité de ce secteur est d'environ 30 logements (16 log / ha).

Ces deux secteurs représentent environ 4.2 ha aménageables pour de l'habitat. Une proportion de 20% de logements sociaux est demandée par le règlement dès lors que le programme d'aménagement crée plus de 500 m² de SHOB. Un quart au moins des terrains auront une superficie inférieure 500 m². Les densités prévues hors espaces communs dépassent 20 log/ha.

- **Cinq secteurs d'extension vierges à urbaniser à moyen/long terme :**
 - **Proche du centre :**
 - Une zone 2AUa, au « **Clos** » (3,3 ha), représente une ouverture dans la continuité du tissu urbain vers l'Est. Cette zone est desservie principalement par la rue du Pilory, au Nord ; un emplacement réservé est inscrit à cette jonction pour permettre un aménagement de carrefour sécurisant à terme la desserte de cette zone, par un regroupement des accès sur une nouvelle voie. D'autres accès, secondaires voire piétonniers, pourront se raccorder à la trame viaire existante, lors de l'ouverture de cette zone qui permettra la réalisation d'environ 45 logements (14 logements / ha).
 - Une zone 2AUa, au « **Clos de Launay** » (5,7 ha), est une ouverture en extension de secteurs récemment aménagés au Nord-Est du centre-bourg. Longée au Sud par une voie qui dessert déjà le complexe sportif, cette zone pourra y regrouper son accès. Une mare en partie sud occupe une surface de 1215 m². Cet élément sera à prendre en compte dans le futur aménagement. La capacité de ce secteur est d'environ 75 lots (13 logements / ha).
 - Une zone 2AUa, au « **Lattais** » (3,5 ha), est le prolongement de la zone 1AUa. Cette zone est desservie par la rue du Lattais à l'Est ainsi que par l'ancienne RN 165, déclassée en voirie communale. La capacité de ce secteur est d'environ 45 logements (13 logements / ha).
- **Un secteur d'extension de village à urbaniser à court/moyen/long terme :**
 - **à La Touche Basse** : une zone AU (1 et 2AUa) de 2,5 ha est une reconduction d'une zone NA du POS, réduite sur sa partie Ouest. Un espace boisé d'une superficie de 3 927 m² en occupe une partie, d'où une densité globale moindre qu'ailleurs (10 logements / ha), même si la taille des terrains y sera semblable. 25 logements seront possibles.

Au total, environ 19 ha sont classés en zone AU pour l'habitat, **dont 6 ha environ sont classés 1AU**. Cette première tranche (1AU) permet de répondre partiellement aux objectifs de construction. La deuxième tranche (2AU) permettra **d'envisager d'engager une politique de maîtrise foncière pour un plus long terme**.

Globalement, en zones AU, les densités atteignent 13,5 log/ha, soit près de 17 log / ha sur les seuls espaces cessibles.

En considérant le potentiel de renouvellement urbain et de constructions en dents creuses mentionné ci après, la densité globale atteint près de 16 logements / ha.

B. PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN

La commune a identifié deux parcelles bâties susceptibles de mutation ; occupées actuellement par des activités qui n'ont pas vocation à demeurer (arrêt possible ou délocalisation), ces terrains représentent des opportunités intéressantes pour l'habitat.

- L'un est situé dans la zone UBa dans le centre ; d'une superficie de 1874 m², il dispose d'un COS de 0,5 permettant une SHON de 937 m² pouvant intégrer la production de quelques logements sociaux.

- Le deuxième est situé au village de La Touche Basse, en zone UC ; d'une superficie de 4 525 m², il dispose d'un COS de 0,35 permettant une SHON de 1 580 m² qui pourra intégrer la production de quelques logements sociaux également ; cette extension est d'autant plus justifiée que l'on y bénéficie de la proximité du futur pôle d'échanges multimodal de la gare de Savenay.

En outre, un potentiel d'accueil supplémentaire en dents creuses est recensé.

Globalement, dans les zones U du centre et de la Touche Basse, on dénombre un potentiel d'environ 30 logements pour des densités de 15 à 20 log / ha.

C. VALORISER LES HAMEAUX DANS LEUR FORME ACTUELLE

Un des objectifs majeurs de la loi SRU est de **limiter le développement des écarts**. Il est cohérent à la fois par rapport à la fréquentation et desserte des services, évitant la dispersion des investissements pour les équipements, et pérennise l'agriculture et protège les espaces sensibles. Il est concordant également avec les dispositions de la loi littoral à laquelle la commune est soumise.

Hormis « La Touche Basse » reconnue en tant que village au sens de la loi littoral et pouvant accueillir une opération nouvelle dans la continuité de son urbanisation, les autres villages, hameaux et a fortiori lieux-dits, n'ont pas tous vocation à renforcer leur trame. La commune, pour cette raison, n'y accordera la construction de logements nouveaux que de manière très limitée. Par ailleurs, le zonage tient compte de l'exercice de l'activité agricole proche.

Une **hiérarchie** est ainsi définie pour l'évolution de ces écarts.

L'habitat est identifié à travers un **zonage Uc ou Nh selon les niveaux suivants** :

- **Uc** : Entités d'une certaine importance, éloignés de sièges d'exploitation, où des terrains en dents creuses, constructibles au POS, ont pu être partiellement reconduits au PLU et permettent quelques constructions nouvelles.
- **Nh** : Entités de faible importance, au contact plus ou moins direct de l'agriculture, où aucune construction nouvelle ne peut être autorisée. Toutefois, l'habitat existant pourra prétendre à des extensions mesurées ; de plus, des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles pourront être autorisés au bénéfice de l'habitat. Ces deux mesures ne seront exploitables que dans la mesure où le terrain d'assiette du projet n'est pas sous la servitude d'un périmètre sanitaire (élevage) et, pour les créations de logements, sous réserve qu'un dispositif d'assainissement puisse être réalisé sur la partie constructible du terrain.

Globalement, la production de quelques logements en dents creuses dans les écarts ainsi que quelques changements de destination participeront, sur le long terme, à la production de logements ; ces dents creuses représentent près de 15 logements.

Récapitulatif : potentiel constructible au PADD

	Nom	Superficie	Nb. logements
Court/moyen terme	Chapeau aux Moines	2,2 ha	35
	Lattais 1 (sud)	2,0 ha	30
Moyen/long terme	« Clos »	3,3 ha	45
	Clos de Launay	5,7 ha	75
	Lattais 2 (nord)	3,5 ha	45
	Touche Basse	2 ha	25
Densification bourg			30
« Dents creuses » hameaux			15
TOTAL		19,2 ha	300

Soit 300 logements possibles, répondant aux besoins identifiés.

I.3. FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE

A. MIXITE DES FONCTIONS

La Chapelle Launay veut éviter d'être identifiée à terme comme une commune « dortoir » satellite du pôle communautaire de Savenay, et souhaite jouer son rôle en tant que bourg relais.

Le règlement prévoit ainsi que les zones d'urbanisation future ne soient pas monofonctionnelles et que les activités qui n'entrent pas en conflit avec l'habitat et qui ne nécessitent pas d'espaces dédiés, puissent trouver leur place dans le tissu urbain.

Le PLU est l'occasion de renforcer l'accueil des différentes fonctions sur le territoire communal (habitat, activités économiques, artisanales et équipements collectifs).

B. DIVERSITE DES FORMES URBAINES ET DENSITE

Les nouveaux quartiers devront proposer une mixité des formes urbaines (maisons de ville, pavillons, tailles de lots différenciées,...). Les terrains ne seront pas de taille identique sur l'ensemble d'une opération. D'ailleurs, un quart des terrains devront présenter une superficie inférieure à 500 m². Cette notion favorise également la solidarité de voisinage. Les voies traversantes, reliant des quartiers entre eux, seront privilégiées.

Les quelques possibilités de constructions sur les villages renforceront cette notion de diversité.

C. MIXITE SOCIALE

En adéquation avec les préconisations du Programme Local de l'Habitat (PLH), d'une durée de 6 ans, la commune souhaite renforcer la mixité sociale sur son territoire. Les projets d'urbanisation future respecteront les objectifs du Programme Local de l'Habitat, soit la production de locatifs sociaux sur la base de 15 à 20% de la SHOB des nouveaux programmes en zones UB, UC et 1AUa (20% en zone 1AUa). La Ville souhaite également encourager la **mixité sociale en termes d'âge** par le maintien des personnes âgées à domicile. Les logements devront donc être adaptés pour les personnes à mobilité réduite.

II. MAINTENIR L'AGRICULTURE, DEVELOPPER LE TERTIAIRE ET DIVERSIFIER L'ARTISANAT

II.1. LES ZONES D'ACTIVITES

Une zone Ue au « Pré de l'Ingrelot » : Située à l'extrémité sud-est du centre-bourg, cette zone d'activités accueille actuellement un supermarché, un garage automobile et un magasin de décoration. Elle ne fait pas l'objet d'un projet d'extension, sa configuration, en limite du territoire communal de Savenay, de la RD 93 et des voies ferrées, ne le permettant pas. Toutefois, sa localisation en entrée d'agglomération et les aménagements récents de giratoire à proximité renforcent sa desserte et la rendent intéressante dans le cadre d'éventuelles mutations. La vocation de ce secteur sera exclusivement commerciale.

Une zone Ue aux « Tillon » : Située à l'entrée nord du centre-bourg, à proximité de l'échangeur avec la RN 165, elle est occupée par un hôtel-restaurant pour les routiers et une station de lavage pour les poids lourds. Sa localisation entre la RN et une voie communale ainsi que sa propre station d'épuration, ne lui permet pas de s'étendre.

Une zone Ue aux « Caillonnais » : dans la continuité de la zone d'habitat, elle offre de réelles opportunités de développement. Sa localisation stratégique en entrée de ville, près de l'échangeur avec la RN 165, et son extension possible vers l'Est sur la zone agricole, justifient de l'agrandir de 4 ha et de répondre ainsi aux objectifs du SCOT et du Schéma de Secteur d'appuyer le développement économique au sein de chaque commune de « Loire et Sillon ». **Cette extension est classée en 2AUe**, et une marge de recul y est inscrite pour préserver le sentier qui la longe. De plus, lors de son ouverture, des marges d'isolement pourront être prévues vis-à-vis de l'habitat, selon la nature des installations à venir, pour réduire les nuisances. Il s'agira d'une zone d'activités communautaire.

II.2. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

La volonté communale est de préserver sur sa zone rurale une activité agricole encore très présente, dans le respect des enjeux environnementaux d'un territoire sensible et soumis à une grande pression foncière.

Les principaux secteurs d'urbanisation future sont situés dans le prolongement de la **zone agglomérée**, et le zonage est attentif à ne pas impacter une seule et même exploitation en ce qui concerne les ouvertures ajoutées par rapport au POS.

Conformément aux orientations du SCOT métropolitain et du Schéma de Secteur Loire et Sillon, **l'urbanisation des villages est limitée** afin de consommer le moins possible les terres agricoles et de freiner l'étalement urbain.

Le zonage du PLU permet de **respecter les distances sanitaires** par rapport aux bâtiments d'élevage (50 ou 100 m selon le statut de l'exploitation), et de ne pas créer de gêne supplémentaire en cas de création de nouveaux logements. Toutefois, dans certains cas, il n'est pas possible de reculer la limite des terrains constructibles à cette distance, lorsque l'exploitation est localisée au sein même des espaces urbanisés ou bien en bordure de ceux-ci alors que les parcelles sont déjà bâties. Dans ce cas, les règles de recul s'appliquent toujours.

Les non exploitants présents dans la zone rurale ne peuvent désormais bénéficier que d'extensions mesurées de leur habitat ou de changements de destination.

La zone agricole devient une zone économique à part entière, réservée à l'exercice de la profession, y intégrant les activités de diversification, notamment les gîtes ruraux.

La majorité du territoire communal est ainsi destinée encore à l'agriculture, même si une grande part est en zone naturelle, du fait de la prise en compte des espaces naturels remarquables et de l'application de la loi littoral. Les secteurs permettant aux exploitants de créer de nouveaux bâtiments ne peuvent être zonés qu'en agricole (A). Il s'agira, en dehors des secteurs Ab de transition et An situés en Natura 2000 ou à proximité, de **zones agricoles pérennes**.

Des secteurs agricoles dits « de transition » sont également identifiés près du bourg, identifiés comme tels car il s'agit d'une part d'espaces intermédiaires entre le bourg et le monde rural, nécessaires pour constituer des zones tampons, d'autre part de secteurs dont l'avenir agricole à très long terme n'est pas assuré, étant donné l'intérêt éventuel de ces sites pour le développement urbain d'après-demain, au regard d'autres sites plus sensibles.

II.3. SOUTENIR L'ACTIVITE TOURISTIQUE

L'activité touristique sera confortée par la poursuite de la politique communautaire de **développement des circuits de randonnées et des pistes cyclables**. De plus, **la protection des paysages et sites naturels** participe à la mise en valeur du cadre de vie, que ce soit sur le Sillon ou du côté des marais.

Par ailleurs, le règlement du PLU permet de développer la capacité d'accueil touristique (chambres d'hôtes, gîtes) à la fois dans toute zone à vocation principale d'habitat et en zone agricole pour les exploitants, dès l'instant que cet accueil est lié à leur exploitation.

III. PRESERVER LES MILIEUX ET PAYSAGES DE LA LOIRE ET DU SILLON, ET LE PATRIMOINE BATI

III.1. LES ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

A. LA QUALITE DE L'EAU

Les objectifs du **SAGE** « Estuaire de La Loire » sont pris en compte par le PLU, notamment au travers de la protection des abords des cours d'eau et de celle des zones humides, même hors des secteurs de marais.

B. LES MARAIS

Cet espace lié à la Loire, se trouve protégé à la fois par la traduction réglementaire des divers inventaires environnementaux rappelés au rapport de présentation, et par sa reconnaissance en espace remarquable et espace proche du rivage. Il fait partie intégrante du site classé de l'Estuaire de La Loire.

Classé en zone naturelle, il est préservé de la densification d'occupation pour continuer à jouer son rôle biologique et régulateur, à l'exception de quelques « pastilles » identifiant un habitat dispersé et des exploitations, circonscrits dans leur emprise.

C. LES VALLEES

Il s'agit de petits vallons plus ou moins encaissés suivant le réseau hydrographique dans des directions Nord –Sud (vallées de Mismy, du Champ Michel, de Malhara, ainsi qu'entre Vérac et La Carraies, et entre Campbon et Feuillée). Faisant la plupart du temps le lien avec le Sillon, elles sont le plus souvent protégées par un classement en zone Nd ainsi que ponctuellement par la création d'espaces boisés classés.

D. LE SILLON

Entité identitaire également des paysages de la commune et, plus largement de son canton, le Sillon de Bretagne culmine sur La Chapelle Launay à 74 m, créant des dénivelés importants avec les paysages des marais ligériens. Quelques hameaux et un village y sont dispersés, dans une trame bocagère les intégrant dans des perspectives peu ouvertes et souvent boisées.

E. LES BOISEMENTS ET LES HAIES

Emaillant tout le territoire, ce réseau à vocation écologique très forte a nécessité une protection nettement renforcée au travers du PLU. Le nombre de boisements protégés au titre des articles L146.6 et L130.1 du code de l'urbanisme, est étendu sur tous les espaces boisés sensibles.

Par ailleurs, le réseau des haies, souvent remarquable d'un point de vue écologique et paysager, est pour partie reporté au plan de zonage, pour une protection au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme.

III.2. LES FRANGES URBAINES

A. LE RESEAU HYDROLOGIQUE ET LES ZONES DE DETENTE

La vallée Mismy et celle du Champ Michel sont écartées des extensions d'urbanisation et classées en zone naturelle. Cette mesure participe à la fois au respect des objectifs du SAGE, à la reconnaissance des boisements significatifs, et à la mise en valeur des sites et paysages. Ces espaces ont d'ailleurs une vocation touristique affirmée avec leur traversée par des sentiers de randonnée. La vallée du Champ Michel a particulièrement, du fait de sa localisation au contact du bourg, vocation à accueillir des activités de détente liées à l'environnement. La commune y envisage la création d'un « théâtre de verdure ».

Par ailleurs, les petits rus pouvant traverser les futures zones d'urbanisation seront pris en considération au travers de leur schéma d'aménagement. C'est le cas notamment au « Chapeau aux Moines » où les orientations d'aménagement préservent les abords du ruisseau.

B. LES ESPACES « TAMPONS »

Existant de fait par le classement en zone naturelle des franges de l'espace aggloméré du centre, ils créent une transition avec les installations agricoles susceptibles de nuisances et vice-versa.

Les espaces « tampons » auront à se retrouver également dans les orientations d'aménagement des zones à long terme lorsqu'elles seront ouvertes, de par la volonté de ne pas juxtaposer directement des vocations différentes et gênantes les unes pour les autres, même si en terme de zonage, on se doit d'assurer des continuités. C'est ainsi notamment que lors de la modification du PLU qui ouvrira la zone 2AUe des Caillonnais, un schéma d'organisation aura à prévoir une certaine distance entre l'implantation des bâtiments d'activités et l'habitat proche.

III.3. LE PATRIMOINE BATI

A. LE PATRIMOINE PROTEGE

Seule l'abbaye de Blanche-Couronne fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, servitude reportée conséquemment au PLU (annexes).

B. LES FORMES ARCHITECTURALES IDENTITAIRES

Un patrimoine varié existe cependant sur La Chapelle Launay, sans protection particulière. C'est le cas du château de Mareil, dans les marais, dont l'histoire est aux origines de la commune de même que Blanche-Couronne, et dont l'architecture mérite d'être préservée.

Un certain nombre de corps de fermes (anciennes ou encore en activité) jalonne la campagne, principalement des longères, parfois divisées et transformées, d'autres fois rénovées dans le respect de leur identité architecturale.

L'existence de ces divers bâtiments justifie de renforcer au PLU les conseils en matière d'intégration et de respect des formes et volumes initiaux, lors de travaux de rénovation et/ou d'extension.

C. LE PETIT PATRIMOINE

Le PLU identifie sur le plan de zonage des éléments du petit **patrimoine bâti** (fours, fontaines, calvaires, etc...) afin de les conserver, par l'application de l'article L123.1.7 du code l'urbanisme, et de pouvoir être valorisés.

III.4. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Le PLU est également l'occasion pour la commune d'encourager la production d'énergies renouvelables (ex : panneaux solaires, éolien, utilisation de la biomasse) et de limiter la consommation d'énergie (ex : règle d'implantation du bâti).

IV. CONFORTER LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES, DE SPORTS ET DE LOISIRS

Equipements de **sports et loisirs** : Une zone localisée dans la partie Nord du centre-bourg est étendue. Elle permettra de compléter les équipements de sports et de loisirs existants (terrain de football, cours de tennis, etc...). Classée à long terme en 2AUL, elle sera ouverte en fonction des besoins émergents de la commune.

Equipement dédié à l'**enfance** : La commune a réalisé très récemment un restaurant scolaire servant autant aux enfants scolarisés à l'école privée qu'à l'école publique. L'école primaire publique doit faire l'objet d'une extension, avec ouverture d'une classe supplémentaire à la rentrée 2009. Le projet, en cours de réalisation, est étudié de manière à pouvoir évoluer ultérieurement jusqu'à 3 classes de plus qu'aujourd'hui.

Le zonage du réseau d'**assainissement collectif** est mis à jour en parallèle de l'élaboration de ce PLU, pour tenir compte des extensions d'urbanisation.

V. FACILITER LES DEPLACEMENTS, EN PARTICULIER POUR LES LIAISONS DOUCES

V.1. VOIRIE

Le développement de la métropole Nantes-Saint-Nazaire impacte la commune y compris au niveau de sa trame viaire, d'une part du fait de l'augmentation des flux, d'autre part par la mise à 2X3 voies de la RN 165. La commune se préserve des nuisances des deux grands axes routiers que sont la RN 165 et la RD 771 en étoffant son centre-urbain et ses deux grands villages à l'écart des zones d'impact sonore.

La création d'un giratoire entre Savenay et La Chapelle Launay permet de réguler les flux en sortie de la RD 771 et de réduire l'accidentologie sur ce secteur.

Dans la mesure du possible, un nécessaire rééquilibrage des accès à la Chapelle Launay sera opéré entre les différentes entrées de ville, en particulier en renforçant l'entrée Nord par un développement privilégié de l'urbanisation dans ce secteur et par la sécurisation des carrefours, notamment celui du Tillon (giratoire) et celui des Caillonnais. La Commune va mener une réflexion sur la sécurisation des traversées de la RN 171 et de la voie ferrée au niveau de la Touche Basse et de Beau Soleil.

V.2. RELIER L'URBANISATION FUTURE A LA TRAME EXISTANTE

Relier les quartiers entre eux ainsi qu'au centre : Les zones d'urbanisation future viennent étoffer le tissu urbain en s'appuyant sur la trame viaire structurante. Cette trame sera complétée transversalement par de nouvelles dessertes, au fur et à mesure de l'aménagement des zones AU.

Améliorer tous les types de liaisons : Les orientations d'aménagement s'attachent à rattacher les nouveaux quartiers au réseau de liaisons douces du centre-bourg pour faciliter les déplacements vers les équipements et les services.

V.3. STATIONNEMENT : AMELIORER ET ORGANISER LES ESPACES DEDIES

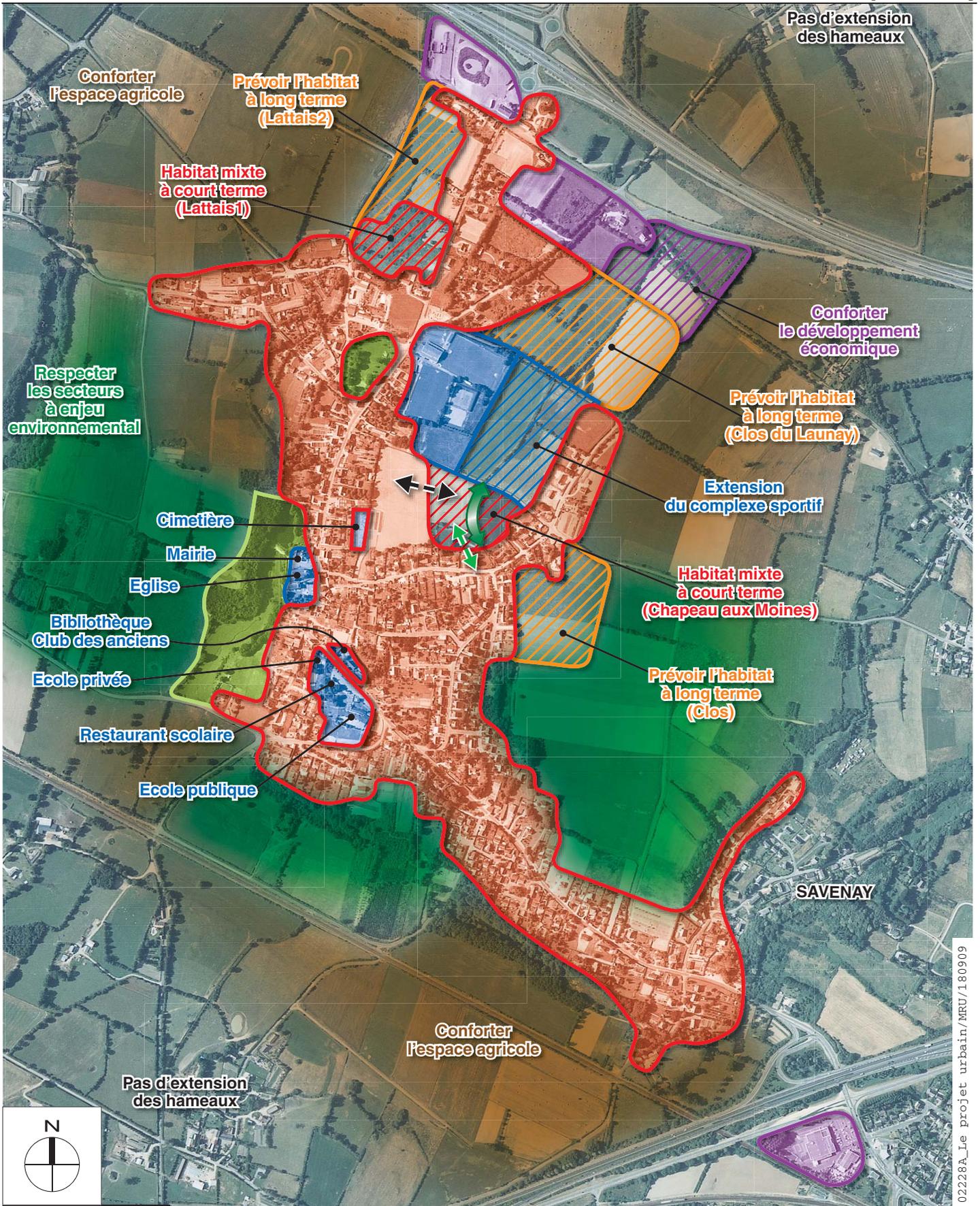
Renforcer la capacité : Le règlement est adapté pour introduire des règles plus réalistes quant aux besoins en stationnement générés par les opérations, surtout en secteur aggloméré. De plus, les nouvelles dispositions doivent permettre moins de report sur la voirie.

Le projet d'extension de l'école publique prévoit également l'extension des capacités de stationnement.

Ne pas faire de renvoi des besoins sur les zones d'urbanisation future : Les opérations en zone U ne pourront pas reporter leur stationnement en zones AU qui doivent pouvoir conserver tout leur potentiel pour leurs propres opérations.

V.4. PROTECTION DES SENTIERS

Les sentiers de randonnée sont **mis en valeur** notamment en plaçant une protection au PLU, au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme.



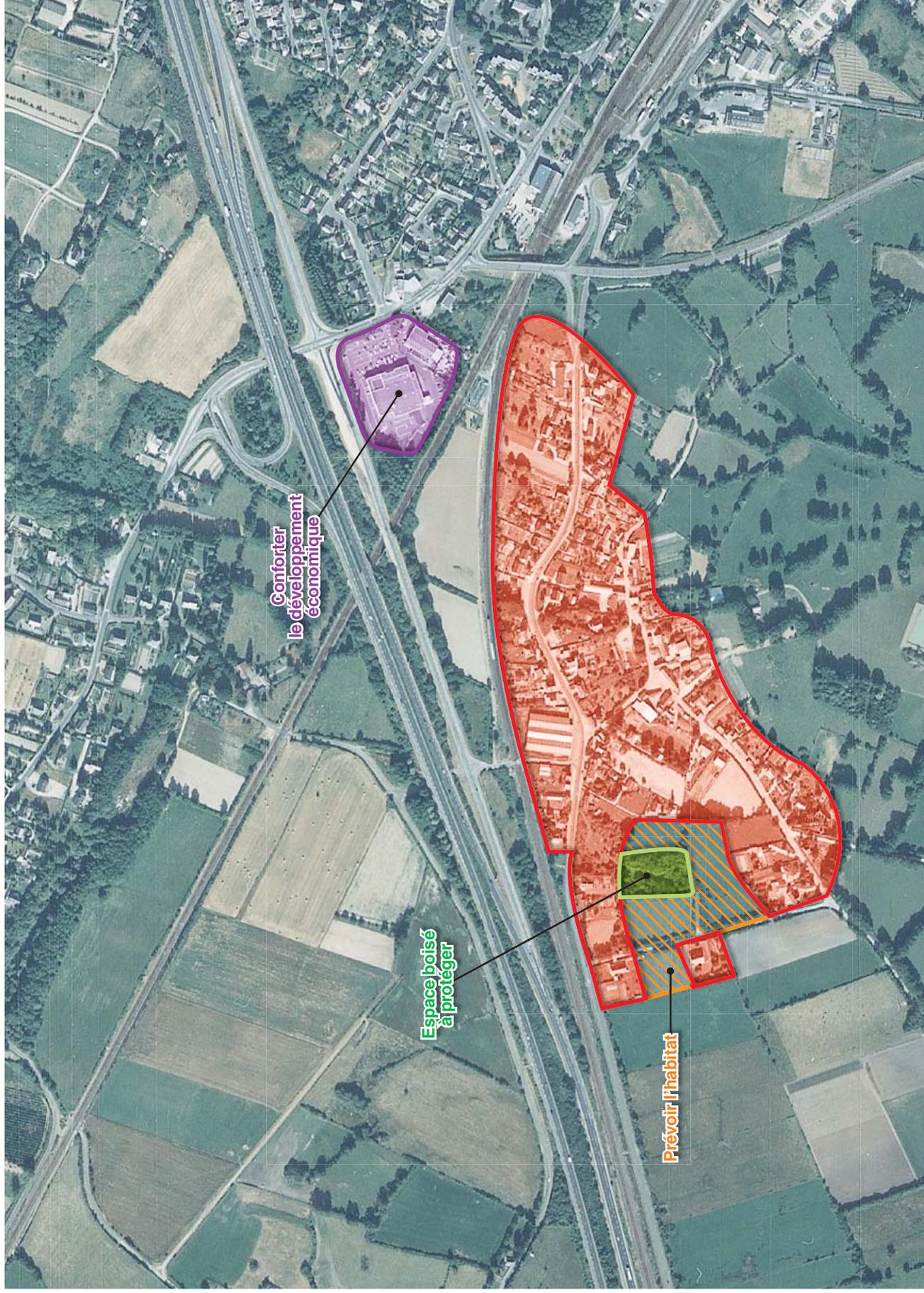
Le projet urbain

- Zone agglomérée du bourg (habitat, services)
- Extension d'urbanisation à court terme pour l'habitat
- Extension d'urbanisation à long terme pour l'habitat

- Equipements publics
- Développement des équipements
- Zones d'activités
- Développement économique
- Zone naturelle de détente et de loisirs

- Espace à enjeu environnemental
- Espace agricole
- Protection de ruisseau
- Accès véhicules
- Circulation piétons

Le projet urbain à La Touche Basse



Zone commerciale



Zone urbanisée



Habitat futur



Espace boisé