

**COMMUNE DE LA CHAPELLE-JANSON**  
Département d'Ille et Vilaine  
\*\*\*  
**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**  
**DES EAUX USÉES**



**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 31/01/2022 AU 02/03/2022**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR CONCERNANT LE  
PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Gilles LUCAS**  
**Commissaire-enquêteur**

## SOMMAIRE

<b>1- OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>3</b>
1.1- OBJET DE L'ENQUÊTE.....	3
1.2- LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE.....	3
1.3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	5
<b>2- EXAMEN DES ENJEUX.....</b>	<b>6</b>
2.1- MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	6
• 2.1.1 Démographie, besoins en logements	
• 2.1.2 Besoins en foncier pour le logement	
• 2.1.3 Mixité sociale	
• 2.1.4 Limitation de l'extension urbaine	
• 2.1.5 Préservation du caractère des hameaux	
2.2- PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE, CLIMAT, ÉNERGIE.....	12
• 2.2.1 Equipements de la commune	
• 2.2.2 Conservation de la nature en ville	
• 2.2.3 Favorisation des déplacements alternatifs	
• 2.2.4 Développement des énergies renouvelables	
• 2.2.5 Développement des communications numériques	
2.3- PÉRENNISATION DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE.....	17
• 2.3.1 Activité agricole et activités installées en campagne	
• 2.3.2 Commerces, services, tourisme	
2.4- MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	20
• 2.4.1 Les réservoirs de bio-diversité, les milieux humides, les boisements	
• 2.4.2 Le paysage, le patrimoine bâti	
2.5- GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU, SANTÉ ET SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	24
<b>3- CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....</b>	<b>27</b>

# 1- OBJET ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

## 1.1- OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique unique qui s'est déroulée du 31 janvier au 2 mars 2022 concernait la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle-Janson ainsi que la révision de son zonage d'assainissement collectif des eaux usées dont le maître d'ouvrage est Fougères Communauté.

**Les présentes conclusions et avis ne portent que sur le projet de Plan Local d'urbanisme.**

## 1.2- PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE

Les objectifs visés par la révision ont été définis par la délibération du conseil municipal du 22 février 2018 :

- renforcer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable, les principes définis à l'article L101-2 du code de l'urbanisme ;
- garantir la parfaite compatibilité du PLU avec le SCoT du pays de Fougères en cours de révision ;
- intégrer les orientations issues des réflexions en cours ou à venir notamment celles du Programme Local de Habitat ;
- Assurer une urbanisation économe en foncier dans une logique de développement durable :
  - développer l'urbanisation de l'agglomération pour accueillir de nouveaux habitants avec densification de l'habitat en centre bourg ;
  - fixer des objectifs de modération de consommation des l'espace ;
  - poursuivre les aménagements en centre bourg pour maintenir la population résidente et faciliter l'accès aux services ;
  - adapter le règlement des différents zonages du PLU ,
- organiser les formes d'habitat dans les hameaux ainsi que le maintien ou l'installation des activités professionnelles en compatibilité avec les activités agricoles par le recours de secteurs de taille et de capacité d'accueil ;
- favoriser le développement économique afin d'accueillir de nouveaux artisans dans les zones d'activités, dans le reste de la commune et dans le cadre de la déviation de la RN 12 ;
- protéger les exploitations agricoles et l'environnement ;
- conforter l'aménagement du carrefour de Cimette et les abords de la RN12 dans le cadre de l'aménagement de cette voie ;
- poursuivre le développement des liaisons douces, l'aménagement des chemins de randonnées et rechercher la mise en place de pistes cyclables intercommunales ;
- adapter les zones de loisirs ;
- réexaminer les emplacements réservés.

Par délibération du 22 février 2018, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal et a fixé les modalités de la concertation préalable.

Lors de l'élaboration du nouveau PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été réactualisé sans que soit remises en cause ses orientations fondamentales.

Par décision du Conseil Municipal du 9 septembre 2021, le projet de PLU a été arrêté afin d'être communiqué pour avis aux personnes publiques associées et soumis à enquête publique.

Le Projet d'aménagement et de développement durable qui s'appuie sur le diagnostic réalisé a identifié les différents enjeux à relever par le PLU. Les objectifs ont été regroupés en 4 grands thèmes :

#### Thème 1 : Maîtriser le développement urbain en limitant la consommation foncière

Objectifs :

1. Poursuivre la croissance démographique et maîtriser la production de logements
2. Comblent les dents creuses et terminer le lotissement en cours
3. Limiter les extensions urbaines
4. Contribuer à l'effort de réduction de la consommation d'espace
5. Préserver le caractère des hameaux
6. Poursuivre la mixité urbaine et sociale

#### Thème 2 : Conforter le cadre de vie en favorisant la proximité

Objectifs :

1. Conforter les équipements de la commune
2. Conserver la nature en ville
3. Encourager et sécuriser les déplacements alternatifs
4. Accompagner le développement des énergies renouvelables
5. Permettre le développement des communications numériques

#### Thème 3 : Pérenniser l'activité économique

Objectifs :

1. Conforter les zones d'activités
2. Conforter les commerces et les services
3. Favoriser l'accueil touristique
4. Assurer la pérennité des sites d'exploitation en zone agricole
5. Assurer l'avenir des activités installées en campagne
6. Pérenniser la carrière

#### Thème 4 : Préserver le patrimoine naturel et paysager communal

Objectifs :

1. Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs fonctions
2. Protéger les milieux humides
3. Préserver la trame verte
4. Mettre en valeur les paysages jansonnais
5. Protéger les éléments du patrimoine vernaculaire

### 1.3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Durant l'enquête j'ai tenu 4 permanences pour la réception du public. Elles ont eu lieu les:

- lundi 31 janvier 2022 de 9h à 12h,
- mardi 8 février 2022 de 9h à 12h,
- samedi 19 février 2022 de 8h30 à 11h30,
- mercredi 2 mars 2022 de 14h30 à 17h30.

Le dossier était consultable sur le site de la commune et une adresse mel était à la disposition du public.

Il y a eu 8 visites ayant donné lieu à 8 inscriptions sur le registre dont 7 avaient trait au projet de PLU. Aucune visite n'a eu lieu en dehors des permanences et aucun courrier ou courriel n'a été reçu. Parmi les inscriptions :

- 3 concernaient des demandes de possibilités de changement de destination de bâtiments ;
- 2 avaient trait à des délimitations de stecal activité ;
- les 2 autres portaient sur la constructibilité de parcelles.

Je ne peux que regretter cette faible participation qui peut s'expliquer par le fait que les habitants de la Chapelle-Janson ont été régulièrement informés de l'avancée des travaux sur le PLU et que le projet soumis à l'enquête ne bouleverse pas la situation antérieure.

## 2- EXAMEN DES ENJEUX

Dans ce chapitre j'ai examiné les différents enjeux identifiés par le Projet d'aménagement et de développement Durable en prenant également en compte l'avis de la Mission Régionale d'Evaluation Environnementale (MRAE) ainsi que les avis des personnes publiques associées.

Dans ce chapitre, j'aborde pour chaque thème :

- Le diagnostic ;  
Les éléments présentés proviennent du rapport de présentation, du PADD, du site internet de la commune, du PLH, de l'INSEE.
- Les objectifs et enjeux ;
- Leur transcription dans le projet de PLU ;

Puis, éventuellement :

- Les avis de la MRAE et des personnes publiques associées ;
- Les observations du public ;
- Mes questions à la commune ;
- Les réponses de la collectivité ;
- Puis mes commentaires.

### 2.1- MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

#### 2.1.1 DEMOGRAPHIE, BESOINS EN LOGEMENTS

##### DIAGNOSTIC

Le dossier explique que la population est passée de 1108 habitants en 1968 à 1434 en 2015 ( et 1459 en 2018 d'après les dernières données de l'Insee) avec une alternance de croissances et de déclin. Depuis 2000 la variation annuelle évolue entre +0,4 et 2,2 %.

Parallèlement on constate un vieillissement de la population et un fort desserrement des ménages. En 2015 la commune comptait 640 logements dont 586 résidences principales, soit 2,3 % du parc de logements intercommunal. Le taux de vacance est faible (31 logements soit 4,9%) et très inférieur aux taux rencontrés sur Fougères agglomération et en Ille et Vilaine. La proportion de résidences secondaires est également faible. Les logements sont pour la plupart des maisons individuelles (les plus de 5 pièces sont plus de 50%) occupées par leurs propriétaires. Les logements locatifs sont sous représentés.

##### PRÉVISIONS ET OBJECTIFS

La commune a basé ses réflexions en tablant sur une croissance démographique de 0,8 %/an sur les 12 prochaines années (1615 habitants à l'horizon 2034) ce qui implique de produire 100 logements en tenant compte du desserrement des ménages. Cet objectif est cohérent ( mais un peu inférieur) avec celui du Plan Local de l'habitat qui table sur 9 logements nouveaux par an.

##### AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'État indiquent que « *L'objectif de croissance démographique correspond à la croissance passée et est en cohérence avec les objectifs globaux du SCoT et du PLH récent.*

*Les objectifs du PLU concernant les besoins en logements coïncident avec ceux du PLH »*

La Chambre d'Agriculture fait remarquer que « *l'évolution démographique envisagée semble réaliste..le nombre de logements prévu ne paraît pas déconnecté mais le calcul devrait être mieux justifié ».*

Commentaires du commissaire-enquêteur

J'ai constaté, qu'effectivement, l'objectif de croissance démographique était du même ordre que ce qui a été observé pour la période récente et en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH

## **2.1.2 BESOINS EN FONCIER POUR LE LOGEMENT**

### **□ DIAGNOSTIC**

L'analyse des possibilités de densification et de mutation a été détaillée dans le rapport de présentation : d'après cette analyse il serait possible d'accueillir une vingtaine de logements dans le centre-bourg auxquels on peut ajouter 6 logements sur les lots restant disponibles dans le lotissement des Côteaux.

Les possibilités de changements de destination ont également été examinées : 82 bâtiments ont donc été inventoriés.

### **□ PRÉVISIONS ET OBJECTIFS**

Le projet de PLU prévoit que parmi les 100 logements prévus, environ 50 pourraient se faire en densification du bourg, dans les opérations en cours, par mobilisation des logements vacants et par changement de destination soit :

- - les dents creuses du bourg : 22 logements ;
- - le lotissement en cours : 6 logements ;
- - les logements vacants mobilisables : 8 logements ;
- - les changements de destination : 14 logements.

Pour pouvoir atteindre ses objectifs, la commune a donc projeté 3 sites de constructions zonés en OAP logements (Orientation d'Aménagement et de Programmation) :

- OAP n°1- secteur Ouest zoné en 1AUE d'une superficie de 1,4 ha : 25 logements possibles (densité 18 logements/ha)
- OAP n°2- secteur Sud zoné en 1AUE d'une superficie de 1,4 ha : 25 logements possibles (densité 18 logements/ha)
- OAP n°3- secteur Centre zoné en UE d'une superficie de 0,5 ha : 8 logements possibles (densité 16 logements/ha)

### **□ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Les services de l'État indiquent que « *Sur les 3 OAP prévues l'ouverture à l'urbanisation doit privilégier le renouvellement urbain et l'extension urbaine du secteur sud. »*

## MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Le mémoire indique que le bilan de la production de logement sera fait en lien avec le service habitat de Fougères Agglomération. Concernant la vacance des logements il est précisé que la Mairie prend contact régulièrement avec les bailleurs sociaux pour connaître son augmentation et mobiliser ce potentiel.

La commune est d'accord pour modifier l'échéancier initialement prévu sachant que le lotissement est en cours aux Grandes Rottes. Les permis de construire sont déjà accordés pour les OAP 2 et 3 ; L'OAP 1 sera urbanisées en dernier si nécessaire.

### Commentaires du commissaire-enquêteur

La programmation de l'ouverture à l'urbanisation adoptée suite aux observations des services de l'état va dans le sens d'une maîtrise de l'étalement urbain.

## 2.1.3 MIXITE SOCIALE

### DIAGNOSTIC

Le développement de l'habitat sur la commune s'est fait sous forme pavillonnaire, pavillons occupés très majoritairement par leurs propriétaires. Le rapport de présentation ne traite pas du logement du logement social.

*Note du commissaire-enquêteur : La consultation du PLH de Fougères Communauté permet de constater que le nombre de logements sociaux locatifs est en diminution (-4 de 2013 à 2016)*

### PRÉVISIONS ET OBJECTIFS

Le PADD indique que les élus souhaitent apporter une réflexion particulière quant à la mise en oeuvre d'une mixité dans les futurs projets d'aménagement :

- mixité des types d'habitat (logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres) ;
- mixité sociale, en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres ;
- mixité des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

### AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'État demandent d'« ajouter dans les OAP le % de mixité sociale prévu au PLH pour concrétiser les intentions du PADD et illustrer l'engagement local : 43 locatifs sociaux actuellement, 10 prévus dans le futur lotissement des Grandes Rottes, portage de l'EPF pour 2 maisons de bourg ».

### MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Les élus sont favorables à l'introduction de précisions sur la mixité sociale dans les OAP et ils indiquent : « OAP n° 2 Lotissement des Grandes Rottes, sur les 18 lots, il y aura 10 logements locatifs sociaux réalisés par le bailleur social NEOTOA.



*Précédemment, en 2018, il a été construit 5 logements locatifs sociaux par FOUGERES HABITAT. Ce qui portera à 58 le nombre de logements locatifs sociaux. Concernant les 2 maisons de bourg avec portage de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, il est prévu la réalisation de 5 nouveaux logements locatifs sociaux (2 studio, 1 T2, 1T3 et 1T4) »*

La commune explique par ailleurs (voir paragraphe 2.1.4) qu'un programme de 16 logements à caractère social pour personnes âgées est programmé sur l'OAP3.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Suite aux réponses de la commune, les préoccupations de mixité sociale me semblent bien prises en compte par la commune.

## **2.1.4 LIMITATION DE L'EXTENSION URBAINE**

### **❑ DIAGNOSTIC**

Le rapport de présentation indique que, entre 2008 et 2018, la commune de LA CHAPELLE-JANSON s'est développée en accueillant 41 nouveaux logements, majoritairement dans le bourg. Ces logements se sont implantés dans plusieurs lotissements, mais aussi de façon non maîtrisée (permis individuels). En totalité, 3,3 ha de terrains vierges ont été artificialisés pour l'habitat, soit une densité moyenne de 12,5 logements par hectare. Cela signifie que ces habitations ont consommé en moyenne environ 795 m<sup>2</sup>.

### **❑ PRÉVISIONS ET OBJECTIFS**

Le rapport de présentation précise que :

- Le zonage ne délimite aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors du bourg et de ses extensions pour accueillir 50 logements :
- Les zones d'extensions mesurent 2,8 ha. Près de 15 ha de zones U et AU non consommées dans le précédent PLU sont rendues à l'agriculture ;
- Dans les zones constructibles, la densité prévue est de 18 logements/ha en moyenne dans les OAP. La consommation moyenne d'espace sera réduite de près de 50 % (rapport entre le nombre de logements produits et surface de zone d'extension) ;
- Il n'y a pas de hameaux constructibles.

Le rapport conclut que le projet de PLU retire près de 15 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 100 nouveaux logements.

### **❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Les services de l'état remarquent que le PLU prévoit des enveloppes foncières en extension urbaine de 7,5 ha pour les activités et de 2,8 ha pour l'habitat. Ils recommandent de développer une analyse sur la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (renaturation de sites).

La chambre d'agriculture remarque que « *A la consommation foncière liée à la production de logement, il faut ajouter 6,1 ha pour l'extension des zones d'activité de l'Epine et Cimette. Ces superficies devront être mieux justifiées au regard d'un schéma de développement économique intercommunal* ». La chambre d'agriculture conclut son avis favorable en précisant « *Le projet de PLU de la commune de la Chapelle Janson réduit les zones à urbaniser de 15 ha par rapport au PLU en vigueur et augmente sensiblement la densité minimale des futures opérations. Il est bien*

*dans la trajectoire attendue de diminution de la consommation foncière et l'atteinte du zéro artificialisation nette à terme ».*

#### **❑ QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

La densité de logements prévue sur l'OAP 3 est inférieure aux préconisations du PLH.

Quels sont les projets pour cette OAP ?

#### **❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE**

*« Densité de logement prévue sur l'OAP3 : il s'agit d'un projet de résidence senior : ainsi 2 bâtiments seront construits composés chacun de 8 logements pour les personnes âgées plus un logement de fonction soit au total 18 logements qui seront sur une surface d'environ 3300 m<sup>2</sup>. Le permis de construire a été accordé. Il s'agit d'un projet à vocation sociale »*

#### **Commentaires du commissaire-enquêteur**

Je constate que le projet de PLU réduit fortement les surfaces à urbaniser et les regroupe autour du bourg actuel en interdisant de nouvelles constructions à usage d'habitation dans les hameaux.

Le programme de résidence pour personnes âgées sur l'OAP3 répond au double objectif d'améliorer la mixité sociale et générationnelle en limitant la consommation de foncier.

### **2.1.5 PRESERVATION DU CARACTERE DES HAMEAUX**

#### **❑ DIAGNOSTIC**

Le rapport de présentation précise que trois hameaux principaux sont identifiés à LA CHAPELLE-JANSON : l'Éclardière à l'est du bourg, la Rivais au sud-ouest du territoire communal, la Templierie au sud-est du territoire communal.

Ils sont caractérisés par un développement essentiellement opéré au gré des opportunités foncières à partir des années 1970. Ce développement s'est fait autour de quelques bâtiments anciens ou corps de ferme qui conduit fréquemment à une rupture architecturale entre la pierre du bâti ancien et les teintes claires des pignons du bâti plus récent.

#### **❑ PRÉVISIONS ET OBJECTIFS**

Dans le cadre de la limitation des extensions urbaines le PADD rappelle que les villages et hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination. Comme indiqué précédemment 82 possibilités de changement de destination ont été actés.

#### **❑ OBSERVATIONS ET DEMANDES DU PUBLIC**

Quatre demandes de possibilités de changement de destination ont été formulées par le public :

- parcelle AT 23 à la Templierie
- parcelle AS55 à la Crépelle
- parcelle BD142 à l'Angevinière
- parcelle AP 29 au Haut Montigné

❑ MEMOIRE EN REPOSE DE LA COMMUNE

La commune a émis un avis favorable à ces demandes.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je fais tout d'abord remarquer que, si les demandes de changement de destination se concrétisent, elles seront soumises à l'avis conforme de la CDPENAF.

Pour ma part je me suis rendu sur place et j'ai constaté que toutes les constructions visées sont des bâtiments en pierre. J'ai particulièrement remarqué que le bâtiment BD142 était déjà occupé en partie par une habitation et que le bâtiment AS55 possédait un encadrement de porte en granit sculpté ce qui lui donne beaucoup de cachet.

## **2.2- PRESERVATION DU CADRE DE VIE, CLIMAT, ENERGIE**

### **2.2.1 EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE**

#### **❑ DIAGNOSTIC**

L'offre de commerce et de services est également présentée avec l'activité économique.

La commune dispose :

- d'une maison de santé regroupant deux médecins généralistes, trois infirmières à domicile, deux psychologues, un kinésithérapeute, une diététicienne, une pédicure-podologue, une orthophoniste, une conseillère familiale-conjugale et une pharmacie ;
- de terrains et d'une salle de sports, d'une salle polyvalente et de salles pour les activités culturelles et de loisirs ;
- d'une école élémentaire privée, d'un restaurant scolaire et d'un accueil pour les 0-3ans.

On dénombre une trentaine d'associations sur la commune, touchant les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social, du périscolaire...

#### **❑ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS**

La commune s'est donnée comme objectif de conforter les équipements. Il est prévu de développer les secteurs d'équipements en ouvrant à l'urbanisation un secteur au nord du terrain de foot actuel (1,4 ha). Une OAP est proposée au Nord-Est du bourg. Sa localisation permettra également le développement des déplacements doux.

#### **❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Aucune remarque sur ce point.

#### Commentaires du commissaire-enquêteur

La commune dispose, à mon avis, d'un équipements aussi complet que possible pour une commune de cette taille. Je note qu'un périmètre de centralité a été défini afin de protéger les commerces qui s'y trouve.

### **2.2.2 CONSERVATION DE LA NATURE EN VILLE**

#### **❑ DIAGNOSTIC**

Actuellement LA CHAPELLE-JANSON propose des espaces verts dans les lotissements et autour de l'étang situé au Nord-Ouest du centre bourg. Ce dernier ensemble, s'organisant autour d'un rû affluent du ruisseau de la Motte d'Yné, forme une coupure verte dans la zone urbanisée du bourg.

#### **❑ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS**

Le PADD indique « *Le secteur de l'étang est un site privilégié à proximité des espaces résidentiels. Les élus souhaitent conforter les vocations naturelle, de détente et de loisirs de ce site en aménageant un parcours sportif au nord de l'aire de jeu existante.* ». L'OAP TVB s'applique à ce secteur qui est, en grande partie, zoné en NP et NL.

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'État demandent que les affouillements, terrassements, drainages et busages soient interdits dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau en zone NP et NL à l'exception de ceux liés à une restauration de ces cours d'eau. Les services de l'État recommandent également « *le projet de PLU pourrait localiser des secteurs dans lesquels une part minimale de surfaces non imperméabilisables ou éco-aménageables est imposée pour contribuer à la nature en ville, »* .

Ils demandent en outre d'assurer la création des haies bocagères, prévues dans les 3 OAP habitat, en entrée de bourg et en franges urbaines, en complétant les autres pièces du PLU.

## MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

La commune va modifier les articles 1UE6 et 1AUE conformément à la demande des services de l'état.

### Commentaires du commissaire-enquêteur

La coupure verte s'articulant autour de l'étang et du rû affluent du ruisseau de la Motte d'Yné est préservée et confortée par le projet de PLU ce qui, pour moi, est un point fort. Les haies bocagères prévues par les OAP habitation complètent le dispositif de maintien de la nature en ville.

## 2.2.3 FAVORISATION DES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

### DIAGNOSTIC

Le bourg de LA CHAPELLE-JANSON est traversé par 2 routes départementales (RD17 et RD109) auxquelles se raccorde le réseau viaire de la commune.

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement, 95 % des ménages possédant une automobile et la commune n'étant desservie par aucune ligne de transport en commun. Le ramassage scolaire est assuré par la Région Bretagne.

L'inventaire des possibilités de stationnement automobiles a été réalisé : 270 places ont été recensées dans le bourg, essentiellement autour de l'étang, des équipements sportifs et de la maison médicale.

En début de procédure de révision du PLU, un questionnaire a été distribué à la population dans le but de recueillir son avis sur le développement communal à venir, notamment sur la question des déplacements.

Plusieurs enjeux ont été mis en avant :

- Sécuriser la circulation automobile dans le bourg.
- Améliorer la place du piéton dans le bourg.
- Offrir davantage de possibilités de mobilités douces (pédestres ou cyclables).
- Créer des liaisons douces au sein du bourg et des chemins pédestres en campagne

## PROPOSITIONS ET OBJECTIFS

Le PADD indique que les élus souhaitent aménager des circulations douces pour développer une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité. Deux emplacements réservés sont prévus au projet de PLU :

- un emplacement réservé pour rejoindre le bourg de Fleurigné (et son école mutualisée avec celle de LA CHAPELLE-JANSON).
- un emplacement pour l'aménagement d'un accès à un secteur de densification identifié et réglementé par une OAP (OAP3 vocation d'habitat en densification).

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DE LA MRAE

La MRAE fait remarquer « *Des liaisons douces figurent au règlement graphique notamment entre la résidence des Vallées, l'extension urbaine à l'ouest et le centre-bourg ainsi que vers l'est du bourg jusqu'à la trame verte et bleue et sur toute la limite nord en reliant La Chapelle-Janson à la commune de Fleurigné. Des liaisons en modes actifs auraient dû également être prévues dans le secteur de l'OAP n°2 ainsi qu'en direction des zones d'activités. En revanche, aucune disposition ne vise à faciliter le co-voiturage.*

*En outre, le règlement graphique indique, en noir, les liaisons douces « à conserver, à modifier, à créer » ce qui ne permet pas à la commune d'appréhender l'évolution globale du nombre de nouvelles liaisons de ce type : un code couleur différent permettrait aisément d'en rendre compte.*

*Enfin, la mobilité doit être pensée à un niveau plus large que la seule commune. Le PCAET de Fougères Agglomération étant en cours d'élaboration, le PLU devra évoluer pour prendre en compte les axes du PCAET notamment l'action stratégique n°6 qui vise à « développer une offre de mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé », l'axe du développement d'une mobilité plus durable étant également une action stratégique du SCoT du Pays de Fougères. »*

Les services de l'État demandent de compléter la justification de l'emplacement réservé pour la liaison douce le long de la voie menant à Fleurigné, de faire figurer sur tous les documents le projet de déviation de la RN12 et de prévoir une marge de recul. Les services recommandent d'anticiper les besoins en co-voiturage, recharge de véhicules électriques, stationnement de vélos et d'inclure une OAP mobilités.

Ils demandent également de prévoir une liaison douce du village vacance vers le centre-bourg si les aménagements actuels sont insuffisants.

## QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les écoliers se rendent à pied depuis l'école jusqu'à la cantine en traversant une partie du bourg et en traversant plusieurs voies. Quels dispositifs sont mis en place pour sécuriser leur trajet ? Une liaison douce pourrait-elle être mise en place ?

## MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Concernant la liaison avec le village-vacance la commune précise « *une liaison douce est prévue de l'autre côté de la route pour relier le lotissement des Vallées au centre-bourg. Le village vacance*

*pourra profiter de cette liaison par l'aménagement d'une traversée piétonne puisqu'il se situera à l'intérieur de la zone agglomérée (sens du code de la route). Etant une route départementale les élus se rapprocheront du CD35 pour envisager ces aménagements. Cette liaison douce permettra de rejoindre le plan d'eau qui se trouve à proximité, l'espace jeux ainsi que le complexe sportif et également l'accès aux commerces et services situés en centre-bourg. Ce sera l'emplacement réservé n°3 »*

#### Commentaires du commissaire-enquêteur

Je constate qu'une des conséquences de la tenue de l'enquête publique est la création de l'emplacement réservé n°3 qui permettra à la commune de disposer d'un maillage de liaisons douces très complet à l'intérieur de l'agglomération. La proximité des bourgs de la Chapelle-Janson et de Fleurigné justifie, pour moi, la création d'une liaison douce sur cet axe.

Concernant le trajet des écoliers *« Les écoliers pour se rendre à la cantine ne passent pas par le centre bourg. A l'arrière de l'école côté Nord, il a été créé un chemin piétonnier jusqu'à la traversée de la Route Départementale 109, puis ils prennent le trottoir de la rue des Lavandières. Pour ce déplacement, les enfants sont accompagnés soit par des enseignants, soit par du personnel communal ».*

#### Commentaires du commissaire-enquêteur

Je note avec satisfaction que les déplacements des écoliers sont sécurisés

Concernant la déviation de la RN12, le co-voiturage la commune indique *« les documents seront modifiés pour tenir compte de la déviation de la RN12...une aire de co-voiturage est en projet près du plan d'eau et une réflexion va être engagée pour la création d'une aire sur la zone d'activité de Cimette... une OAP mobilités va être rédigée »*

#### Commentaires du commissaire-enquêteur

La mise en place d'une OAP mobilités me semble une excellente chose ainsi que le projet de création d'une aire de co-voiturage sur la ZA de Cimette qui est idéalement placée près de la RN12.

## **2.2.4 DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES**

### **□ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS**

Le PADD souligne l'engagement de la commune sur ce point *« Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau ».*

Une OAP thématique Economie d'Energie a été définie.

Le projet de règlement comprend, pour les zones U, 1AU, AA, AI, NP, NL un article indiquant *« Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles*

*avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié »*

#### **❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

*La MRAE indique « Si une OAP thématique « économie d'énergie » prévoit des prescriptions quant à l'orientation du bâti, pour autant, le dossier est en général lacunaire concernant cette thématique de la maîtrise de l'énergie et plus généralement de la lutte contre le changement climatique ».*

*Les services de l'État recommandent « pour aider à concrétiser les préconisations des OAP thématiques un accompagnement des candidats à la construction est recommandé pour assurer leur mise en œuvre qualitative » et « pour que le PLU devienne un levier de la transition énergétique il doit être davantage incitatif sur l'implantation bioclimatique, la performance énergétique des constructions ... »*

#### **❑ MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE**

*Les élus sont favorables à l'accompagnement préconisé par les services de l'État. Le mémoire précise « Les élus se rapprocheront du CD35 et de Fougères Agglomération pour les permanences de l'architecte conseil »*

### **2.2.5 DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

#### **❑ OBJECTIFS**

*Le PADD a pris en compte cet aspect « Le projet de PLU, en regroupant au maximum le développement de l'habitat et de l'activité économique, permettra de favoriser le développement des communications numériques. La compatibilité avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique d'Ille-et-Vilaine sera respectée »*

#### **❑ PROPOSITION**

Dans les dispositions générales du règlement il est indiqué :

*« Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme »*

#### **Commentaires du commissaire-enquêteur**

**La compacité de la zone agglomérée et les dispositions générales du règlement me semblent être favorable au développement des infrastructures nécessaires aux communications numériques.**



## **2.3- PERENNISSATION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Un des buts explicite du projet de PLU est la protection des activités économiques

### **2.3.1 ACTIVITE AGRICOLE ET ACTIVITES INSTALLEES EN CAMPAGNE**

#### **□ DIAGNOSTIC**

##### Activité agricole

La surface agricole utile (SAU) totale déclarée pour les 32 sièges d'exploitations présents à LA CHAPELLE-JANSON est de 1776 hectares, dont 1210 hectares sur la commune (il faut y ajouter 12 sites secondaires de production).

Les productions dominantes sont les vaches laitières, les bovins à viande et les porcs. Suivent les taureaux et taurillons, les vaches allaitantes puis les volailles, veaux et ânes. 86% des exploitants déclarent produire des céréales pour la vente ou l'alimentation de leur cheptel.

La majeure partie des exploitants déclare avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents.

18 exploitations sont classées ICPE

##### Activités installées en campagne

Différentes activités (artisanat, dancing..) sont installées en campagne.

##### Carrière

La carrière du Pilet exploite des matériaux sur la commune voisine de Fleurigné mais des installations annexes occupent des terrains sur la Chapelle-Janson.

#### **□ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS**

##### Protection des activités agricoles

La zone agricole définie au projet de PLU couvre la quasi totalité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit environ 2 297 hectares. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements, hormis les changements de destination..

Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

##### Protection des autres activités installées en campagne

11 STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale cumulée de 3,94 ha, l'objectif étant de conforter des entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.

##### Protection de l'activité de carrière

Un zonage AC a été défini sur les terrains occupés par les activités liées à la carrière

#### **□ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

La CDPENAF donne un Avis simple défavorable pour les STECAL « Mille et une pattes » et « l'Icare Club » en raison de périmètres trop étendus.

La Chambre d'agriculture acte qu'un diagnostic agricole participatif a été réalisé ce qui permet de contribuer aux choix ainsi qu'à les justifier. Elle retient la présence de 32 sièges d'exploitations sur le territoire communal, d'une taille moyenne de 63 ha et principalement tournées vers l'élevage bovin, avec 42 chefs d'exploitation âgés en moyenne de 47 ans.

La Chambre d'agriculture demande que le STECAL « l'Icare club » soit redessiné sur l'espace de jardin et de parking. A défaut, son avis est défavorable.

Les services de l'État demandent la suppression du STECAL « Mille et une Pattes » (insuffisamment justifié) et du STECAL « Icare Club » incompatible avec la préservation de l'agriculture.

L'INAO conclut que la révision du PLU est sans impact pour les zones de productions sous signe de qualité présentes sur le territoire.

#### **OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Mme Grouazel, qui porte le projet « Mille et une pattes » explique qu'elle souhaite exploiter un établissement recevant du public pour une médiation par l'animal. Son établissement comprendra des parcelles pour produire du foin (115 et 116), une parcelle pour créer un paddock, un potager et un parc (parcelle 112) et une parcelle pour recevoir le public.

Messieurs Nicolas et Lussot, exploitants de la discothèque l'Icare Club, proposent de modifier le périmètre du stecal qui les concerne afin de ne pas perturber le travail de l'agriculteur voisin.

#### **MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE**

Les élus ne souhaitent pas supprimer le stecal « Mille et une pattes » mais le réduire conformément à l'avis de la CDPENAF. Ils indiquent « *Nous maintenons les parcelles 113 et 114 pour le STECAL, là où il y a déjà du bâti. Les parcelles 115 et 116 peuvent rester en zone agricole. La superficie du STECAL passe ainsi de 2,45 ha à 0,35 ha* ».

Concernant « l'Icare club » les élus souhaitent que son périmètre soit redessiné afin de ne pas impacter la parcelle AX139 « *Le stecal s'alignera sur la limite cadastrale de la parcelle où est installée l'actuelle discothèque. Le périmètre sera modifié de telle manière que la limite Nord suive la limite parcellaire. La parcelle où était prévue l'extension restera en l'état de manière à ce que l'agriculteur puisse exploiter le terrain dans les conditions actuelles* ».

#### Commentaires du commissaire-enquêteur

Je trouve que la définition de stecals activité est une très bonne solution car elle permet de protéger les activités autres qu'agricoles installées en campagne tout en leur fixant un cadre.

Je considère que des activités comme celle de « l'Icare club » (discothèque) ou « Mille et une pattes » (médiation par l'animal) ne peuvent trouver leur place en zone agglomérée. Les modifications proposées pour ces 2 stecals me semble répondre aux remarques formulées.

### **2.3.2 COMMERCES, SERVICES, TOURISME**

#### **DIAGNOSTIC**

##### Commerces et services

LA CHAPELLE-JANSON dispose, dans son bourg, de quelques commerces et services de proximité : boulangerie, boucherie-alimentation, bar-restaurant, pharmacie, salon de coiffure...

##### Zones d'activités

Les zones d'activité de Cimette et de l'Epine ne disposent quasiment plus de foncier disponible.

## Tourisme

Des gîtes sont implantés en Centre-bourg et un village de vacances est en projet en entrée de bourg.

### PROPOSITIONS ET OBJECTIFS

#### Protection des commerces et services

Dans le PADD il est indiqué que la municipalité souhaite préserver certains commerces existants et définir un périmètre de centralité qui déterminera la zone d'implantation préférentielle d'éventuels nouveaux commerces et services : cette centralité commerciale a été reportée sur le règlement graphique et le changement de destination des locaux commerciaux ciblés y sera soumis à autorisation.

#### Evolution des Zones d'Activités

Des OAP ont été définies sur les secteurs d'extensions de zones d'activités.

#### Encouragement de l'activité touristique

Les gîtes situés en centre-bourg pourront se développer et le PLU autorise la création d'un village vacances aux Petites Rottes face au lotissement des Vallées : une OAP a été définie pour ce projet.

### AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les services de l'état demandent de compléter la justification de l'OAP5 (village-vacances) et de prévoir une liaison douce vers le centre-bourg et des concertations avec les riverains. Ils demandent également la suppression de la possibilité d'installer un centre de congrès en zone 1AUAa ainsi que de supprimer du règlement la possibilité d'y implanter certains commerces de détail et activités de services aux impacts possibles sur les établissements existants.

### MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Les élus souhaitent conserver la possibilité de créer un restaurant routier sur la zone de la Cimette compte tenu de la proximité de la RN12 en précisant que cette activité ne viendrait pas compromettre l'activité des commerces existant en centre-bourg.

Concernant le projet de village-vacance ils indiquent que ce projet est en cours entre le porteur de projet et l'architecte.

#### Commentaires du commissaire-enquêteur

J'ai bien noté que :

- les commerces de centre-bourg étaient protégés par un périmètre de centralité ;
- la commune souhaite préserver la possibilité d'implanter un village-vacance sur l'OAP5 ainsi qu'un restaurant routier sur la zone de la Cimette;
- les zones d'activité existantes pourront se développer.

Ces différentes dispositions prises par la commune me semble lui permettre de préserver à la fois les commerces existants ainsi que différents projets.

## 2.4- PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER COMMUNAL

### 2.4.1 LES RESERVOIRS DE BIO-DIVERSITE, LES MILIEUX HUMIDES, BOISEMENTS

**Note du commissaire-enquêteur : les boisements et haies bocagères peuvent être traités à la fois dans ce paragraphe et dans ceux du paysage et/ou du cadre de vie car ils ont différents rôles : paysager, hydraulique, réservoir de biodiversité, auxquels on peut ajouter régulateur du climat**

#### DIAGNOSTIC

Sur le territoire de la commune de La Chapelle-Janson aucune zone de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel n'a été définie, mais le SCoT du pays de Fougères présente une cartographie des corridors écologiques.

Quoiqu'il en soit un inventaire des haies bocagères et des boisements a été réalisé (reporté sur le plan de zonage), un inventaire des cours d'eau et un inventaire des zones humides (source : SAGE Couesnon) ce qui a permis de proposer une cartographie de la trame verte et bleue de la commune.

#### OBJECTIFS ET PROPOSITIONS

Le PADD, affiche le souci de préserver et gérer durablement les zones humides en y limitant ou interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement, mais aussi de préserver et restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et les écosystèmes aquatiques (plans d'eau et leurs abords...).

Le PADD acte la nécessité de protéger les haies bocagères et les boisements pour leurs rôles anti-érosif et de régulation des écoulements.

Ces espaces seront préservés réglementairement.

Une OAP Thématique « Trame Verte et Bleue » a donc été définie afin de :

- Préserver et valoriser le bocage et les espaces boisés ;
- Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement;
- Protéger les zones humides;
- Préserver les cours d'eau;
- Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement.

Le plan de zonage a classé en NP les éléments de cette trame

#### AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La MRAE considère que « *L'évaluation environnementale est précise et étayée en ce qui concerne l'identification et la préservation de la trame verte et bleue* » tout en faisant remarquer que « *La commune aurait pu prévoir un zonage agricole indicé permettant, au sein du réservoir de biodiversité de limiter la constructibilité de certaines zones, afin de renforcer l'harmonie paysagère et la protection des écosystèmes (biodiversité, habitats naturels et fonctionnalités écologiques des milieux et des zones humides).*

*En outre, une zone humide est identifiée à 100 m de la future extension de la zone d'activités d'intérêt communautaire de Cimette (OAP n°7). Il conviendra de s'assurer que l'extension de l'urbanisation permettra de conserver le fonctionnement écologique du milieu (risque d'assèchement et/ou de pollution du milieu aquatique, etc.) »*

Les services de l'État font plusieurs remarques et recommandations « *Malgré un objectif de maintien au PADD, le projet de PLU ne procède à aucune analyse des espèces présentes sur le territoire communal. Les zones à urbaniser n'ont pas fait l'objet d'une analyse par rapport à la faune et à la flore, hormis le constat qu'elles se situent en dehors des réservoirs de biodiversité. Aucune mesure ERC n'est identifiée par rapport à la biodiversité réellement présente sur site...*

*Demande : Un inventaire des espèces faunistiques et floristiques doit être réalisé sur les zones à urbaniser, dans le cadre de la séquence ERC. Cet inventaire est à élargir à l'ensemble du territoire communal dans le cadre d'une approche écologique.*

...

*Le projet de PLU ne vérifie pas la cohérence de la TVB communale avec celle des territoires limitrophes. Cette approche à une échelle élargie est nécessaire pour s'assurer que les espèces présentes puissent accomplir leur cycle de vie (se déplacer, se reproduire, se nourrir)...*

*Recommandation :*

*- Recommandation : le règlement du projet de PLU pourrait prescrire des principes de clôtures perméables pour la petite faune sur l'ensemble des zones, en particulier celles contenant des espaces de continuité écologique.*

*.. Demande : Le PADD devrait valoriser les services rendus par les éléments de TVB en matière de cadre et de la qualité de vie de la population, ainsi que leurs contributions à l'adaptation au changement climatique en matière de régulation hydraulique, de rafraîchissement des zones urbaines, de stockage du carbone, ou encore au service des mobilités douces.*

*Enfin, une liste d'espèces invasives ainsi qu'une liste d'espèces allergisantes sont jointes en annexe du règlement du projet de PLU, sans que leurs sources soient mentionnées »*

#### **QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Y a-t-il eu ces dernières années des reconstitutions de haies bocagères et quels sont les projets de la commune sur ce point ? Les haies sont protégées au titre du paysage. Pourquoi ne pas avoir utilisé un classement EBC qui permettrait de faire figurer les haies à créer en particulier en travers des pentes ?

#### **MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE**

Concernant la trame bocagère la commune indique : « *depuis 2018, il a été créé au sein de la commune une commission "bocage et environnement" qui travaille sur ces points et notamment contre l'érosion des sols. Elle est composée d'élus, d'agriculteurs et de chasseurs. Au cours des 5 dernières années il a été réalisé 10 171 ml de haies et talus. Au cours de l'hiver 2021/2022, c'est 1696 ml. Dans ces chiffres, les compensations ne sont pas prises en compte. Par rapport au classement EBC, il a été privilégié la loi paysage pour que le Conseil Municipal ait un droit de regard sur ces opérations ».*

Et sur la Trame Verte et bleue « *Un travail a été réalisé avec Fougères Agglomération sur le bocage ainsi que dernièrement sur un ruisseau en le remettant dans son écoulement d'origine. »*

La commune a donné son accord pour compléter l'OAP TVB conformément aux demandes des services de l'État ainsi que que le PADD concernant la restauration des milieux.

Le rapport de présentation est également complété sur la cohérence de la trame verte et bleue avec celle des territoires voisins.

La commune considère qu'un inventaire Faune-Flore sur l'ensemble du territoire communal représente un certain coût qui n'a pas été budgétisé.

La commune indique que l'inventaire des cours d'eau affiché sur le zonage du PLU est à jour selon la carte disponible sur le site internet de l'État.

En réponse à une demande des services de l'État, elle est d'accord pour étendre les interdictions d'affouillements, de terrassements et de drainages en bordure de cours d'eau aux zones U, AU, NP et NL. Par ailleurs des contacts sont pris avec le SAGE COUESNON concernant d'éventuels futurs travaux sur les cours d'eau.

#### Commentaires du commissaire-enquêteur

J'ai bien noté que la commune a mis en place une OAP trame verte et bleu et s'est rapprochée de Fougères Agglomération pour travailler en particulier sur l'inventaire et la restauration des milieux. Comme l'indiquent d'ailleurs les services de l'État, il s'agit de l'échelle appropriée pour traiter des différents problèmes.

Les cours d'eau et zones humides de la commune ont été classés en NP et le règlement des zones U, NP et NL est complété conformément aux demandes des services de l'État pour en assurer la préservation.

Je considère que les différentes mesures et engagements pris permettent de protéger la trame verte et bleue et, en voie de conséquence, autant que possible, la biodiversité.

Les boisements sont également zonés en NP, mais la trame bocagère n'est protégée qu'en tant qu'élément de paysage.

Je recommande d'utiliser le classement EBC pour des haies et talus se trouvant en travers des pentes ce qui me semble approprié pour ces éléments qui, en sus de leur rôle paysager, sont très importants pour la biodiversité et la régulation des écoulements.

### **2.4.2 LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE BÂTI**

#### **□ DIAGNOSTIC**

Le rapport de présentation explique que l'on rencontre quatre types de paysages sur le territoire de la commune: la plaine, les vallons, les crêtes et les secteurs urbanisés.

Les principales images de la commune sont celles des paysages agricoles ouverts ou boisés visibles depuis les coteaux et de paysages vallonnés au nord-est du territoire.

Comme déjà indiqué les boisements ont été cartographiés et zonés en NP sur le règlement graphique et la trame bocagère est également protégée en tant qu'élément de paysage. L'annexe n°4 du règlement littéral détaille la procédure de protection des boisements et des haies bocagères.

Un petit patrimoine bâti d'intérêt local est dispersé sur l'ensemble du territoire. Il présente un intérêt paysager indéniable.

#### **□ PROPOSITIONS ET OBJECTIFS**

Le PADD a présenté les objectifs du PLU, objectifs multiples en ce qui concerne les paysages :

- protéger les boisements et les haies bocagères ;

- conforter les vallées et vallons en tant qu'unités paysagères et préserver les coteaux offrant des points de vue sur le grand paysage ;
- préserver la crête à l'est du territoire qui marque l'entrée dans l'entité paysagère « Hauteurs des marches de Bretagne » ;
- Limiter l'étalement urbain et le mitage ;
- Porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne ;
- Restaurer le patrimoine dans le respect des techniques constructives.

Le projet de PLU propose de protéger 211 km de haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi « paysage ») et 42 éléments du petit patrimoine sont également visés au titre de l'article L151-19.

Les OAP sectorielles prévoient des haies de transition « ville-campagne » en bordure d'espaces agricoles et la conservation de certains éléments de paysage.

#### **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

La MRAE considère que *«les OAP ne sont pas suffisamment précises et ne garantissent pas l'harmonie paysagère notamment en raison des effets visuels des zones d'extension de l'urbanisation à vocation habitat (extension pavillonnaire peu cadrée, donc à risque de banalisation en entrée de ville) comme de celles à vocation économique (bâtiments hauts en milieu ouvert, points de vue depuis les coteaux, visibilité depuis les axes routiers, etc.) »*.

Les services de l'État soulignent que *«les OAP Habitat soignent les entrées du bourg et les franges urbaines grâce à la création de haies bocagères .. »* mais font remarquer que cette volonté n'est pas systématiquement retranscrite dans les règlements et , par ailleurs, ils demandent de *« compléter la préservation de la crête des Hauteurs des Marches de Bretagne sur le document graphique et dans le règlement, soit complétant le zonage NP et/ou en intégrant, en zone AA, des dispositions pour limiter la construction sur les crêtes et/ou intégrer les bâtiments liés à l'activité agricole ainsi que leurs abords »*.

#### **MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE**

La commune donne son accord pour compléter le règlement à propos de la protection paysagère des hauteurs des Marches de Bretagne.

#### Commentaires du commissaire-enquêteur

Le projet de PLU protège les haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et 42 éléments du petit patrimoine au titre de l'article L151-19.

Les hauteurs des Marches de Bretagne sont zonées en AA où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites et où aucune activité n'a été définie. Le long de cette crête (soulignées par des haies bocagères donc protégées) divers bosquets sont classés en NP. Je considère donc que la commune a bien intégré la protection paysagère de cet élément dans son projet de PLU .

## 2.5- GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU - SANTE ET SALUBRITE PUBLIQUE

### □ DIAGNOSTIC

#### Eau potable

Depuis le 1er janvier 2020 la commune fait partie du SMPBC (Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable du Bassin du Couesnon devenu Eau du Pays de Fougères). Ce syndicat regroupe différents syndicats de production et exploite 21 ressources associées à 14 unités de production. La population couverte par la zone de distribution est de 90154 habitants (2019). Le service d'eau est exploité en affermage par la société Véolia.

Il n'y a pas de point de production d'eau potable sur le territoire de la commune.

#### Eaux pluviales

Le réseau de collecte des eaux pluviales du bourg a pour exutoires des rû affluents du ruisseau de la Motte d'Yné. La gestion des eaux pluviales est assurée par la commune (entretien, curage..).

Trois bassins d'orage régulent les rejets.

#### Eaux usées

**L'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées est actuellement soumise à l'enquête publique, enquête unique simultanée avec la présente enquête sur la révision du PLU. C'est Fougères Agglomération qui a la compétence assainissement.**

Les eaux usées du bourg de la commune de La Chapelle-Janson sont collectées et renvoyées vers la station d'épuration intercommunale de type "Boues activées" d'une capacité de 1 700 équivalents habitants, mise en service en 2007 et située au Sud-est de l'agglomération de Fleurigné.

Cette station d'épuration a fait l'objet d'une autorisation de rejet actée par arrêté préfectoral en date du 23 septembre 2009, dans le ruisseau de la Motte d'Yné.

Le dossier indique que, bien que la station ait reçu à plusieurs reprises depuis 2014 lors de fortes pluies, des charges hydrauliques supérieures à sa capacité de traitement, le fonctionnement de la station est jugé satisfaisant : la charge moyenne arrivant à la station étant de 630 équivalents habitants (38 % de sa capacité de traitement) et de 716 Eq-hab en période de pointe.

Fougères Agglomération assure le service public d'assainissement non collectif pour la partie non-agglomérée de la commune depuis le 1er janvier 2017. Le contrôle des installations existantes est délégué à Véolia qui assure, depuis 2016, les contrôles de bon fonctionnement et les états des lieux lors d'une vente, la dernière campagne complète de contrôles ayant été réalisée en 2016. A cette date, sur les 373 installations existantes contrôlées, seules 10 % nécessitaient des travaux sous 4 ans.

#### Les déchets

La commune est adhérente au SMICTOM du pays de Fougères qui assure la gestion, le recyclage et l'élimination des déchets ménagers. La collecte des déchets ménagers a lieu le mardi et celle des déchets recyclables le mercredi.

La déchetterie/recyclerie la plus proche est localisée sur la commune de Javené.



## ❑ EVOLUTION PREVUE

### Eau potable

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, il est prévu la construction de 71 logements supplémentaires, à savoir un besoin annuel en eau potable évalué à 8 520 m<sup>3</sup> (120 m<sup>3</sup> annuel par logement). Ce chiffre ne prend pas en compte l'extension de la zone d'activité où les consommations eau potable à venir sont difficilement quantifiables. Le dossier indique que « *Les différents projets prévus sur la commune de La Chapelle Janson devront être présentés au Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Bassin du Couesnon (SMPBC) pour le raccordement au réseau d'eau potable, ainsi que pour l'analyse des éventuels besoins de renforcement* »

### Eaux pluviales

Une gestion des eaux pluviales avec régulation est nécessaire pour tous les projets de surfaces supérieures à 1 hectare dans le cadre de la loi sur l'eau. Un dossier comprenant une étude d'incidences devra donc être déposé auprès de la police de l'eau pour les différents secteurs urbanisables en y incluant l'extension de la ZA de la Cimette.

### Eaux usées

Il est prévu de maintenir le bourg et ses extensions prévues en assainissement collectif et le reste du territoire communal en assainissement non-collectif. Des études spécifiques ont été réalisées concernant les possibilités de raccordement de la ZA de la Cimette, du lieu-dit de La Lorie, des hameaux des Eclardières et de la Templierie : au regard des coûts et de l'état du parc ANC ces secteurs sont maintenus en assainissement non-collectif.

In fine, la station d'épuration arrivera, en pointe, à 59 % de sa capacité de traitement organique.

## ❑ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La MRAE fait remarquer que « *Le milieu concerné par le rejet des eaux traitées est le ruisseau de la Motte d'Yné, affluent du Couesnon. Il aurait été pertinent d'inclure dans le dossier des informations sur la sensibilité du milieu aquatique et la qualité de l'eau et de les relier aux rejets d'eaux usées, en prenant en compte les besoins futurs à l'échelle intercommunale* » et, concernant les zones d'activités « *Il conviendra de s'assurer de la capacité des sols à accueillir les effluents générés par l'extension des deux futures zones d'activité et de maîtriser la quantité d'effluents émises par les entreprises dans la zone d'activités de Cimette, ...* ».

A propos des eaux pluviales la MRAE conclut « *L'analyse de la gestion des eaux pluviales nécessite d'être étayée..* ».

Les services de l'État demandent:

« *Compte tenu des dysfonctionnements constatés du réseau d'assainissement, un schéma directeur d'assainissement collectif doit être réalisé afin d'établir un programme pluriannuel de travaux d'amélioration du réseau,...*

Et recommandent :

« *La partie relative à la gestion des eaux pluviales mériterait d'être complétée par un diagnostic du fonctionnement du réseau assortie de propositions d'amélioration le cas échéant....*

*Afin de limiter la quantité d'eaux pluviales à gérer, outre les dispositions décrites dans l'OAP TVB et le règlement, le projet de PLU pourrait mettre en oeuvre un coefficient de biotope.*

*... Le projet de PLU pourrait localiser des secteurs dans lesquels une part minimale de surfaces non imperméabilisables ou éco-aménageables est imposée pour contribuer à la nature en ville (coefficient biotope) (article C.U L.151-22), notamment en zone U et AU... »*

et, concernant spécifiquement l'eau potable, ils rappellent :

*« Les données relatives au SMPBC (2017) font état d'un besoin d'importation de l'ordre d'1/6 du volume total d'eau potable afin d'assurer les besoins. Le territoire nécessite une sécurisation de l'adduction en eau potable. Le projet de PLU doit intégrer ce contexte de tension sur la ressource. ... ».*

Et demandent que *« La soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau à l'échelle intercommunale doit être davantage justifiée. Le projet de PLU doit démontrer que les besoins du territoire à échéance du PLU sont en adéquation avec le potentiel de production d'eau potable »*

#### **QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR A LA COMMUNE**

Le SMPBC alerte dans la presse (Chronique Républicaine du 18/02/2022) sur les difficultés à venir pour la production d'eau potable de la région. Les projets d'urbanisation de la commune ont-ils été soumis au syndicat ?

#### **MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE**

Concernant l'eau potable la commune a répondu : *« Le Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Bassin du Couesnon SMPBC devenu Eau du Pays de Fougères, a été contacté en tant que Personne Publique Associée. Notre projet n'a pas fait l'objet d'observations. »*

En ce qui concerne l'assainissement la réponse a été la suivante *« Les élus se rapprocheront de Fougères Agglomération pour la réalisation de ce schéma directeur (d'assainissement) »* et la commune donne des informations sur les travaux réalisés récemment sur le réseau . Un schéma directeur des eaux pluviales est également envisagé.

#### Commentaires du commissaire-enquêteur

Concernant l'eau potable je remarque que la commune ne dispose pas de réponses actuellement sur la disponibilité de la ressource mais que, les ouvertures à l'urbanisation étant progressives, la commune pourra les différer en fonction des réponses d'Eau du Pays de Fougères.

J'ai bien noté que l'OAP TVB visait des dispositions de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, épuration) et de récupération de ces eaux pour des usages extérieurs ce qui permettra de réaliser des économies d'eau potable. Je regrette néanmoins que cette OAP manque de précisions.

J'ai interrogé Fougères Agglomération dans le cadre de l'enquête sur le zonage d'assainissement des eaux usées et il m'a été répondu : *« Fougères Agglomération s'engage à entreprendre en 2022 un schéma directeur d'assainissement pour les communes de La Chapelle Janson et Fleurigné. Cette étude intégrera un diagnostic du réseau de collecte pour les communes concernées afin d'identifier les origines des eaux claires parasites puis de programmer les travaux nécessaires à leur réduction. »*

### 3- CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Tout d'abord je regrette que la participation du public à cette enquête ait été faible ce qui peut s'expliquer par le fait que les habitants de la Chapelle-Janson ont été régulièrement informés de l'avancée des travaux sur le PLU et que le projet soumis à l'enquête ne bouleverse pas la situation antérieure.

Je considère que le diagnostic qui a été réalisé a permis de définir les enjeux et objectifs formalisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

J'ai examiné thème par thème, les différents enjeux, leurs transcriptions dans le projet de PLU, les avis des personnes publiques associées, les observations du public et les réponses de la commune, visité les lieux.

A l'issue de ce travail et en prenant en compte les engagements de la commune suite à l'enquête publique je considère que :

- la commune a choisi des objectifs d'accueil de population du même ordre que ce qui a été observé pour la période récente et en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH ;
- les objectifs annoncés de production de logements découlent directement des objectifs d'accueil de population avec une programmation de l'ouverture à l'urbanisation adoptée suite aux observations des services de l'état qui va dans le sens d'une maîtrise de l'étalement urbain;
- la définition d' OAP (opérations d'aménagement et de programmation) thématiques (économie d'espace, économie d'énergie, trame verte et bleue, implantation du bâti...) et d'OAP sectorielles (habitat, équipement, vocation économique) permet de bien encadrer l'évolution de la commune ;
- le projet de PLU réduit fortement les surfaces à urbaniser et les regroupe autour du bourg actuel en interdisant de nouvelles constructions à usage d'habitation dans les hameaux dans lesquels des changements de destination restent possibles pour des bâtiments inventoriés avec l'avis conforme de la CDPENAF ;
- les préoccupations de mixité sociale me semblent bien prises en compte, en particulier un programme de résidence pour personnes âgées qui répond au double objectif d'améliorer la mixité sociale et générationnelle en limitant la consommation de foncier ;
- la commune dispose d'équipements (commerces, services, loisirs) aussi complets que possible pour une commune de cette taille. Je note qu'un périmètre de centralité a été défini afin de protéger les commerces qui s'y trouve ;
- la définition de stecals activité est une très bonne solution car elle permet de protéger les activités autres qu'agricoles installées en campagne tout en leur fixant un cadre;
- la démarche pour organiser le développement de la commune me semble parfaitement cohérente : renforcer l'attractivité du centre-bourg tout en protégeant les activités se trouvant en campagne (agriculture et autres par la définition de stecal activités) ;


- la coupure verte du bourg s'articulant autour de l'étang et du rû affluent du ruisseau de la Motte d'Yné est préservée et confortée par le projet ce qui, pour moi, est un point fort. Les haies bocagères prévues par les OAP habitation complètent le dispositif de maintien de la nature en ville ;
- l'OAP trame verte et bleu permet, avec le classement de ces espaces en NP, de protéger la biodiversité et les zones humides;
- une des conséquences de la tenue de l'enquête publique est la création de l'emplacement réservé n°3 qui permettra à la commune de disposer d'un maillage de liaisons douces très complet à l'intérieur de l'agglomération ;
- la mise en place d'une OAP mobilités me semble une excellente chose ainsi que le projet de création d'une aire de co-voiturage sur la ZA de Cimette qui est idéalement placée près de la RN12 ;
- la compacité de la zone agglomérée et les dispositions générales du règlement me semblent être favorable au développement des infrastructures nécessaires aux communications numériques ;
- la commune a bien intégré la protection paysagère de la crête des hauteurs des Marches de Bretagne zonée en AA où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites, où aucune activité n'a été défini et où divers bosquets sont classés en NP.
- L'étalement des ouvertures à l'urbanisation peut permettre à la commune de les différer pour tenir compte de la disponibilité en eau potable, la situation étant très tendue sur ce point

Il m'apparaît donc que la commune a bien intégré les enjeux de développement durable et je donne un AVIS FAVORABLE sans réserve au projet de Plan Local d'Urbanisme présenté par la commune de la Chapelle-Janson.

Je ferais néanmoins un certain nombre de recommandations :

- il me paraîtrait judicieux de protéger les haies bocagères existantes ainsi que celles prévues se trouvant en travers des pentes par un classement EBC ;
- des coefficients de biotopes pourraient être définis dans les OAP habitation, équipements et à vocation économique.

Fait à Chantepie le 27 mars 2022



Gilles Lucas  
Commissaire-enquêteur