

Direction des collectivités territoriales et de la citoyenneté
Bureau de l'urbanisme

Rennes, le 29 décembre 2021

Affaire suivie par : Séverine Jouannet
Tél. : 02 99 02 15 28
Courriel : severine.jouannet@ille-et-vilaine.gouv.fr
lettre AR

Le préfet

à

Monsieur le maire de La Chapelle-Janson

Objet : Avis sur le dossier de révision générale du PLU reçu le 29 septembre 2021
Article L.153-31 du code de l'urbanisme

Ref : Délibération n°2021-96 du 9 septembre 2021 arrêtant le PLU

PJ: 1 annexe comportant un avis détaillé sur le dossier de révision générale du PLU

Par délibération du 9 septembre 2021, vous avez arrêté votre projet de PLU.

Votre projet répond aux enjeux de développement durable, dont le cadre réglementaire s'est récemment renforcé (« Zéro Artificialisation Nette », loi Climat et Résilience) et comprend des perspectives de développement qui sont cohérentes avec le SCoT et le PLH.

De plus, votre PLU ne prévoit pas de nouveaux STECAL « habitat » et reste attentif au commerce de proximité, au patrimoine bâti et paysager, à la TVB et à la densité des logements.

Néanmoins, quelques ajustements peuvent être apportés à votre projet afin d'en garantir l'équilibre.

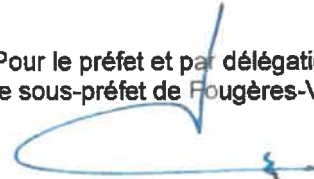
Aussi, je vous invite à améliorer votre projet en complétant :

- toutes les pièces du PLU en intégrant dans chaque document le projet de déviation de la RN 12 ,
- la préservation de la crête (PADD) spécifique « des Hauteurs des Marches de Bretagne » sur le document graphique et dans le règlement (zonage NP et/ou zone AA, dispositions pour limiter la construction et/ou intégrer les bâtiments agricoles et leurs abords) ;
- les besoins en activités (activité touristique de 1,40 ha à l'ouest du bourg) ou à supprimer certains points fautes d'éléments suffisants (STECAL des « Mille et une pattes » et STECAL de l'Icare Club) ; il est nécessaire d'interdire explicitement la possibilité de réaliser des commerces de détail et de proximité, voire des équipements structurants de type congrès dans le règlement de la zone 1AUA ;
- toutes les pièces du PLU afin d'apporter plus de cohérence dans la mixité sociale du PADD, dans les OAP, en conformité avec le PLH ;
- le règlement graphique et écrit en ajoutant la création des haies bocagères prévues dans les 3 OAP habitat (en entrées de bourg et en franges urbaines) ;
- le règlement en accentuant la prise en compte de la biodiversité, du climat, des mobilités alternatives pour que le PLU devienne un levier de la transition énergétique du territoire, en transversalité avec le PCAET de Fougères Agglomération.

.../...

Bien que votre projet de PLU soit à compléter sur plusieurs points, j'émet un **AVIS FAVORABLE** sous réserves des compléments demandés supra et des réponses qui seront apportées aux demandes et recommandations formulées en annexe du présent courrier.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Fougères-Vitré



Didier DORÉ

ANNEXE
au courrier du 29 décembre 2021

Avis détaillé
comportant des recommandations et des demandes relatives
au dossier arrêtant la révision du PLU de la commune de La Chapelle-Janson

Par délibération du 9 septembre 2021, le conseil municipal de la Chapelle-Janson a arrêté le projet de PLU. Conformément aux articles L153-16 et R153-4 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à Monsieur le Préfet pour avis.

La Chapelle-Janson fait partie de la communauté d'agglomération de Fougères. La commune se situe à 10 kms à l'est de Fougères et elle est limitrophe avec le département de la Mayenne.

Le territoire s'étend sur une superficie de 2 696 hectares et compte 1 459 habitants (INSEE 2018).

La Chapelle-Janson est identifiée comme pôle de vie dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Fougères actuellement en révision. Elle fait partie des 7 communes du secteur « Est » du PLH de Fougères Agglomération, adopté le 27 septembre 2021.

L'avis de l'État porte sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable et sur la procédure et la forme du PLU. Les remarques sur le projet de territoire sont de trois types :

- **Demandes** : l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable aux propos avancés afin de prendre en compte les politiques publiques qu'il conduit.
- **Recommandations** : l'État recommande (avec plusieurs niveaux de nuances) de prendre en compte ses observations afin de favoriser la transition écologique et énergétique.
- **Observations** : l'État propose ou demande certaines corrections dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLU.

CHAPITRE 1 – AVIS SUR LE PROJET DE TERRITOIRE AU REGARD DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

I) Opportunité du développement, prise en compte de l'environnement et de l'agriculture

a) Perspectives démographiques, besoins en logements et objectifs de mixité sociale

L'objectif de croissance démographique est de 0,8% par an, sur 12 ans, visant 1 615 habitants¹ en 2034. Cet objectif correspond à la croissance passée (10 hab/an depuis 1975²) et est en cohérence avec les objectifs globaux du ScoT et du PLH récent (+ 1 % par an).

En effet, la population augmente depuis 1975 car la commune, proche de Fougères, est traversée par les voies (RN 12, RD 17) menant aux pôles d'emplois du nord Mayenne (Ernée, Landivy, Gorrion...). Hormis de légères baisses suite aux crises de niveau national (1990-1999, 2013-2018), le taux de croissance annuel reste supérieur à 1 %³.

Sur la majorité des autres communes⁴ du secteur « Est » du PLH de Fougères (hormis Fleurigné et Luitré), la démographique est croissante en raison d'une situation en «deuxième couronne» de Fougères.

La Chapelle-Janson compte environ 300 emplois⁵ (services, commerces, artisanat, transports...) et son bourg offre une multi-attractivité variée : commerces de proximité, école primaire, cabinet médical, espace et équipements de loisirs (étang de pêche, salles, vie associative...).

La vacance faible (3,8 % en 2018, 24 logements) et réduite de moitié par rapport à 2013 (6,6 %, 42 logements) reflète l'attractivité de la commune. Les lotissements sont communaux et le prix de vente⁶ avoisine 50 €/m².

Le PLU prévoit 100 logements sur 12 ans, soit 8,33 par an environ, décomposés ainsi :

- 50 logements en extension urbaine (soit 50%, cf OAP n°1 et 2)
- 8 logements en densification (cf OAP n°3), 22 en «dents creuses» du bourg et 22 logements issus du parc existant (8 en résorption de la vacance, 14 changements de destination)
- 2,8 ha en extension urbaine habitat (cf OAP n° 1 et 2), une densité minimale de 18 logts/ha
- une intention de mixité urbaine et sociale dans le PADD.

La commune a privilégié l'attente des objectifs du PLH récent pour finaliser son PLU.

Le PLH fixe en effet une production de 9 logements/an dont 50 % en renouvellement urbain, 50 % en extension urbaine et 30 % issu de la vacance, 2,8 ha à mobiliser, une densité de 18 logts/ha ; et 10 logements locatifs (sur 6 ans).

Les objectifs du PLU coïncident donc avec le PLH⁷, quelques ajustements sont néanmoins nécessaires :

Demandes :

- 1 Projection de 1 615 habitants en 2034 : + 156 habitants par rapport à 2018, soit un peu moins de 10 hab/an, pour les 16 ans à venir
- 2 INSEE : 1 041 habitants en 1975, 1 459 habitants en 2018 : + 418 habitants en 43 ans, soit +10 hab/an environ projection à 1 615 habitants en 2034 (+ 574 habitant en 59 ans, + 10 hab/an environ également)
- 3 Taux de croissance annuel (INSEE): 1,3 % (1975-1982), 1,1 % (1982-1990), 0,8 % (1990-1999), 1,1 % (1999-2008), 2,2 % (2008-2013), 0,4 % (2013-2018)
- 4 Communes du secteur « Est » du PLH avec croissance démographique entre 2010-2015 : Le Loroux, Dompierre-du-chemin, Billé, Combourtillé, Parcé, la Chapelle-Janson (Rapport de présentation, P8)
- 5 Rapport de présentation (P 22) : 301 emplois en 2015
- 6 Prix de vente au M² en lotissements communaux (journal communal juin 2021) : offre actuelle, les coteaux III : 48 €/m², 4 lots restants
offre future, les Rottes : 50 €/m², 18 lots dont 10 pour du locatif social, 8 en accession (cf OAP n° 2, secteur sud)
- 7 PLH secteur Est : 10 % de la production de Fougères Agglomération soit 33 logements par an dont 50 % en RU, 50 % en extension urbaine, 30 % issus de la vacance. Après Luitré-Dompierre (10 logt/an), la Chapelle-Janson est la «seconde» commune du secteur « Est » vouée à l'accueil de population (9 logts/an)

- Demande n° 1 : Ajouter, dans les OAP, le % de mixité prévue au PLH (10 locatifs sociaux à réaliser), pour concrétiser les intentions du PADD et illustrer l'engagement local⁸ : 43 locatifs sociaux actuellement, 10 prévus dans le futur lotissement des Grandes Rottes (OAP n°2, secteur sud), portage de l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour 2 maisons de bourg (projet mixte équipements, habitat)
- Demande n°2 : Le bilan annuel du PLH et celui du futur PLU (à faire tous les 6 ans⁹) seront effectués pour suivre l'évolution de la production globale de logements sur la commune et veiller à la répartition des objectifs globaux entre les communes du secteur « Est » du PLH.

- **Recommandation :**

- Recommandation n°1 : bien que faible (3,8 % en 2018, 24 logements) et conforme aux objectifs du PLH (30 % des 24 LLS, soit 8 %), une veille sur la vacance des logements reste nécessaire pour réagir en cas d'augmentation et mobiliser ce potentiel de nouveaux logements sur la durée du PLU

b) Densité, besoins en foncier, densification (habitat)

Sur les 3 OAP prévues, l'ouverture à l'urbanisation doit privilégier le renouvellement urbain (OAP n° 3) et l'extension urbaine du secteur sud (OAP n°2) où une maison est déjà construite et où un projet de lotissement a été accordé le 17/02/2021.

Ce lotissement des Grandes Rottes va créer 18 lots (8 en accession, 10 en locatif). Le projet n'englobe pas les parties «est»¹⁰ et sud du terrain dont la desserte future semble enclavée. L'OAP n° 2, le document graphique du PLU et le projet de lotissement nécessitent quelques modifications à la marge pour rester en cohérence.

Les 3 OAP Habitat soignent les entrées du bourg et le traitement des franges urbaines grâce à la création de haies bocagères, déclinant ainsi le PADD (préserver le cadre de vie, le patrimoine naturel et paysager), la prise en compte du changement climatique, la préservation de la biodiversité et la mise en œuvre des limites séparant « espace habitat-espace agricole »... Or la volonté de créer ces haies n'est pas systématiquement retranscrite dans les règlements graphique et écrit. Rien ne précise également qui plantera ces haies (lotisseur ou acquéreur de chaque lot ?)

Demandes :

- Demande n°3 : urbaniser, en premier lieu, en renouvellement urbain (OAP n°3) et au sud (OAP n°2, les grandes Rottes)
- Demande n°4 : pour l'OAP n°2 : le projet de lotissement des Grandes Rottes doit être modifié pour désenclaver la partie sud de l'OAP
- Demande n°5 : l'ouverture à l'urbanisation du secteur «ouest» (OAP n°1) sera effectuée en dernier ressort si besoin. Il est indispensable de tout mettre en œuvre pour atteindre un objectif de diminution de la consommation foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols. Ce principe de gestion économe de l'espace existant déjà dans le code de l'urbanisme est renforcé par les textes récents dont la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021.

Recommandations :

- Recommandation n°2 : pour aider à concrétiser les préconisations des OAP thématiques (implantation du bâti, densité, économies d'énergie...), un accompagnement des candidats à la construction est recommandé pour assurer leur mise en œuvre qualitative (permanences d'architecte consultant ou autre forme pédagogique et interactive)

8 Source : site internet de la commune, journal communal édition juin 2021

9 Loi Climat et Résilience : l'évaluation des PLU passe de 9 à 6 ans

10 OAP n°2 : partie « Est » hors lotissement des Rottes : située de l'autre côté de la haie protégée comme éléments de paysage, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, sur le document graphique du PLU

- Recommandation n°3 : assurer la création des haies bocagères, prévues dans les 3 OAP en entrées de bourg et en franges urbaines, en complétant les autres pièces du PLU dont :
 - les articles 1 UE-6 et 1 AUE-6 (Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions, 6.2 Autres dispositions¹¹)
 - le document graphique (inscrire ces haies comme éléments de paysages à réaliser et à protéger, article L 151-23 du code de l'urbanisme)

c) Constructions en zones naturelles et agricoles

Il faut souligner que le PLU ne comporte pas de STECAL «habitat».

Il prévoit 11 STECAL à vocation économique pour une superficie totale de 3,94 ha.

Ces 11 STECAL ont été délimités, en concertation avec chaque exploitation, pour permettre l'évolution des entreprises existantes génératrices d'emplois locaux variés :

- services (funéraire, discothèque, pension canine, médiation par l'animal pour personnes handicapées..)
- , artisanat (2 entreprises de maçonnerie, 1 de peinture, 1 d'électricité, 1 chauffagiste...)
- restauration, transports (commune traversée par la RN 12).

Le STECAL des «Mille et une patte », dédié à une activité de médiation par l'animal, prévoit une superficie de 2,45 ha dont les besoins sont insuffisamment justifiés dans le rapport de présentation. De même le STECAL de l'Icare Club vise à s'étendre sur des terres à potentiel agricole

Les surfaces des 9 autres STECAL varient de 170m² à 2 800m², leur délimitation est réduite au plus près des bâtiments existants. Il n'y a pas d'impact sur les espaces agricoles, les parcelles concernées n'étant pas vouées à l'agriculture (superficie réduite, configuration non adaptée, foncier appartenant aux activités existantes...).

Le règlement est celui de la zone AI avec diverses sous-destinations : AIe (entrepôts), AIs (activités de services), AIi (industrie), AIr pour la restauration. Ce règlement encadre notamment les extensions limitées et la construction des bâtiments (pour certains STECAL) avec des seuils maximums.

Il ne prévoit pas l'intégration environnementale et paysagère des espaces non-bâti et des abords de ces constructions destinées aux activités comportant dépôts et installations diverses et voisines des espaces agricoles.

La commune possède un patrimoine paysager spécifique : les «Hauteurs des Marches de Bretagne», situées au nord est de l'Ille-et-Vilaine, limitrophes avec la Mayenne. Elles sont prises en compte dans le PADD (objectif n°4, mettre en valeur les paysages Jansonnais, préserver la Crête) et partiellement dans le document graphique (zone NP protégée). Une autre partie de ces paysages ouverts est également classée en zone AA dédiée à l'activité agricole.

Demandes :

- Demande n° 6 : supprimer le STECAL des « Mille et une pattes » de 2,45 ha en raison d'une justification insuffisante
- Demande n° 7 : supprimer le STECAL de l'Icare Club en raison de son incompatibilité avec la préservation du potentiel agricole
- Demande n°8 : compléter l'article AI 6 pour assurer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions (6.2 Autres dispositions¹²)
- Demande n°9 : en zone A, l'emprise au sol des annexes (y compris les piscines) ne devra pas excéder 60 m²

¹¹ UE-6 et 1 AUE-6 «Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions, 6.2 Autres disposition : Afin de faciliter leur intégration dans l'environnement (pourtour parcellaire et bordure de voie,), des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement des logements et autres installations, bâtiments, dépôts...en cohérence avec les OAP»

- Demande n° 10 : 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.

d) Activités économiques

Trois secteurs comportant des OAP permettront le maintien et le développement des activités.

Le premier concerne l'OAP n°5 (secteur des Petites Rottes, zone 1 AUT) réservée à un futur village vacance (1,4 ha) à l'entrée ouest du bourg. Le rapport de présentation indique qu' «un porteur de projet souhaite créer un village vacances...haut de gamme, accompagné de services associés : salle commune, salle de sports, piscine...). Le projet s'étend sur 1,4 ha et est réalisé par un architecte ».

Il n'est pas précisé si ce projet s'inscrit dans une stratégie globale d'accueil touristique élargie au territoire supra-communal. La création de la haie, prévue dans l'OAP n°5, n'est pas retranscrite dans les règlements graphique et écrit. Cette OAP ne prévoit de liaisons douces vers le bourg.

Demande :

- Demande n° 11 : compléter la justification du projet notamment en indiquant son contexte (réponse à un besoin global identifié sur le territoire, stratégie d'accueil touristique du territoire, réponse à un besoin identifié...)

Recommandations :

- Recommandation n°4 : Prévoir une liaison douce du village vacance vers le centre bourg si les aménagements actuels sont insuffisants
- Recommandation n°5 : Concerter en amont et tout au long du projet avec la population et les riverains (zone AIs, lotissement environnant...)
- Recommandation n°6 : assurer la création et la pérennité de la haie bocagère, prévues dans l'OAP, en entrées de bourg et en franges urbaines, en complétant :
 - l'article 1 AUT-6 (Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions, 6.2 Autres dispositions¹³)
 - le document graphique (inscrire ces haies comme éléments de paysages à réaliser et à protéger, article L 151-23 du code de l'urbanisme)

Les deux autres secteurs classés en zone 1 AUA concernent :

- l'extension de la zone d'activités de l'Épine (0,7 HA, OAP n°6), au sud est du bourg, reconnu comme «espace d'activité économique communale» au ScoT
- l'extension de la zone d'activité de la Cimette (5,37 HA, OAP n°7), à proximité de la RN 12, classé en « espace d'activité économique d'intérêt communautaire » au ScoT

Les créations des haies, prévues dans les OAP n°6 et 7, ne sont pas retranscrites dans les règlements graphique et écrit. Le règlement autorise en zone 1 AUAa les centres de congrès et d'expositions ce qui interroge au regard de la vocation de la zone.

Demande :

¹² Article AI 6 «Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions - 6.2 Autres dispositions : Prévoir des plantations d'essences locales (en pourtour parcellaire et bordure de voie) en accompagnement des installations et bâtiments, des dépôts et autres installations. Les extensions ne devront pas impacter les haies identifiées au règlement graphique, sur ou en bordure des parcelles»

¹³ 1 AUT-6 «Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions. 6.2 Autres disposition : Afin de faciliter leur intégration dans l'environnement (pourtour parcellaire et bordure de voie,), des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement des hébergements, logements, bâtiments, dépôts et autres installations...en cohérence avec l'OAP»

- Demande n° 12 : Indiquer dans le rapport de présentation, la superficie de la zone 1 AUAa de la Cimette (5, 37 ha)
- Demande n° 13 : Le règlement ne doit pas autoriser, en zone 1 AUAa, les centres de congrès et d'exposition au regard de la vocation de la zone, ni le commerce de détail et de proximité

Recommandations :

- Recommandation n°7 : assurer la création et la pérennité de la haie bocagère, prévues dans les OAP, en entrées de bourg et en franges urbaines, en complétant :
 - l'article 1 AU-6 (Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions, 6.2 Autres dispositions¹⁴)
 - le document graphique (inscrire ces haies comme éléments de paysages à réaliser et à protéger, article L 151-23 du code de l'urbanisme)

e) Analyse de la consommation foncière globale

L'article L151-5 du C.Urba. indique que le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le PLU prévoit des enveloppes foncières en extension urbaine de :

- 7,5 Ha pour les activités économiques et touristiques. A l'origine, l'extension de la ZA de la Cimette était plus importante car prévue sur 11,3 Ha repartis sur 2 secteurs : un secteur à l'Ouest (5,4 ha) correspondant à celui retenu, l'autre au sud, (5,9 ha) abandonné en concertation avec les élus et les PPA lors de la réunion du 23/03/2021, vu les diverses contraintes (périmètre de 100 mètres d'un bâtiment agricole, marge de recul de la RN 12, zone humide, justifications des besoins...).
- de 2,8 Ha pour l'habitat.

Recommandation :

- Recommandation n°8 Dans le cadre du développement de la commune, il aurait été intéressant de développer une analyse sur la trajectoire du "Zéro artificialisation nette" prévu par la loi résilience climat du 22 août 2021. En effet, l'offre foncière prévue en extension urbaine pourrait être combinée à des objectifs de renaturation de sites déjà artificialisés. Ces objectifs devraient s'appuyer sur l'identification de friches foncières, recensées sur la commune, par exemple (renaturation ou réaffectation à l'usage agricole des terres...). Au plus tard au 23 août 2027, les plans locaux d'urbanisme devront avoir opéré une réduction importante de leurs espaces à urbaniser au regard de la consommation établie sur la période 2010/2020. Cette réduction sera établie par compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale, elle devra aboutir à diviser par deux la consommation d'espace naturel, agricole et forestier observée sur cette période. Les zones à urbaniser délimitées dans le cadre de la présente procédure pourront donc être amenées à être réduites.

• **II) Prise en compte de l'environnement, de la ressource en eau**

a) Le projet de PLU doit mieux protéger et restaurer les milieux aquatiques.

Le PADD veut préserver le patrimoine naturel et paysager (conserver la nature en ville, préserver les fonctions des réservoirs de biodiversité, protéger la trame verte et bleue). Une OAP TVB en décline les principes. L'application de la séquence ERC pour préserver les zones humides dans le choix des secteurs à urbaniser témoigne de cette volonté.

Hormis une mention relative aux cours d'eau (marges de recul au règlement pour permettre des projets de renaturation), le projet PLU comporte peu d'ambitions de remise en état de ces continuités :

¹⁴ 1 AUA-6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions, 6.2 Autres disposition : cf note de bas de page (article 1 AUT-6)

- l'OAP TVB mentionne peu l'enjeu de restauration de certaines continuités ou de résorption de points de fragilité identifiés dans le rapport de présentation
- elle ne cite pas l'approche ERC comme principe de base guidant les principes d'intégration de la TVB dans les projets d'aménagement.

Demands :

- Demande n°14 : le PADD doit intégrer davantage d'orientations de restauration de la TVB
- Demande n°15 : l'OAP TVB doit être complétée pour éclairer les choix en matière de restauration des continuités écologiques et accompagner les porteurs de projets selon la logique « Éviter Réduire Compenser » (ERC)
- Demande n° 16 : l'OAP TVB doit notamment identifier les aménagements à prévoir pour recréer ou améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques existantes aux points de fragilité identifiés.

Certains secteurs ont connu des inondations (intempéries en 2018 et 2020). Un projet de protection contre les crues dans la vallée de la Clairay est en cours de définition. Comme indiqué par la DDTM, dans un courrier du 18 octobre 2021, ce projet devra s'appuyer sur une étude hydrologique et hydraulique détaillée à l'échelle du bassin versant associant des mesures curatives (zone de stockage) et préventives (restauration hydromorphologique du cours d'eau, reconstitution du bocage, évolution des pratiques agricoles, lutte contre l'érosion des sols).

Recommandation :

- Recommandation n° 9 : le projet de PLU devrait davantage anticiper ces projets de restauration de cours d'eau en les localisant et les détaillant dans l'OAP TVB, conformément à la disposition n°46 du PAGD du SAGE Couesnon.

L'inventaire des cours d'eau du projet de PLU doit reprendre la cartographie des cours d'eau disponible sur le site internet de l'Etat en Ile-et-Vilaine (base de référence apportant une lisibilité à l'ensemble des usagers et mise à jour régulière).

Demands :

- Demande n° 17 : L'inventaire des cours d'eau présenté dans le projet de PLU doit prendre comme référence l'inventaire des cours d'eau disponible sur le site internet de l'Etat en Ile-et-Vilaine
- Demande n° 18 : Le rapport de présentation doit également préciser le caractère évolutif de cet inventaire et signaler aux pétitionnaires de travaux de se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.

L'ensemble des cours d'eau est protégé par une disposition générale du règlement écrit qui interdit tous types de travaux sur cours d'eau. En revanche, les mesures de protection des abords des cours d'eau sont partielles. Elles consistent uniquement en l'interdiction de construction dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges. Elles ne concernent que les zones U et AU alors que le règlement des zones NP et NL au sein desquelles se situe la quasi-totalité du linéaire de cours d'eau, permet la construction de certains équipements¹⁵ ainsi que les affouillements, exhaussements, terrassements, drainages et busages nécessaires à ces implantations. Le

Demands :

- Demande n° 17 : Le règlement des zones U et AU doit être complété par l'interdiction des affouillements, des terrassements, des drainages et busages, à l'exception de ceux liés à une restauration du cours d'eau, dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, conformément à la disposition n°44 du PAGD du SAGE Couesnon.
- Demande n° 18 : Cette interdiction doit être étendue aux zones NP et NL.

15 qui devraient être précisés en référence aux sous-destinations prévues à l'article R151-28 du code de l'urbanisme (« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé »)

Recommandation

- Recommandation n° 9 : viser plus spécifiquement les équipements autorisés en zone NP et NL par référence aux sous-destinations prévues à l'article R151-28 du code de l'urbanisme ?

Sur la qualité des milieux aquatiques, les dispositions du projet de PLU sur la gestion des eaux usées et pluviales méritent d'être renforcées. La station d'épuration a reçu ponctuellement des charges hydrauliques supérieures à la capacité de traitement. Ces événements ont été enregistrés dans des périodes de fortes pluies et/ou de nappe haute. Pourtant le PLU précise qu'aucun diagnostic des réseaux d'eaux usées n'a été réalisé. Les futurs secteurs d'urbanisation ne pourront accueillir de nouvelles constructions qu'à la condition d'une capacité de traitement suffisante des stations d'épuration insuffisamment démontrée dans le projet actuel. Dans le cas contraire, la saturation des capacités de traitement est un motif d'ordre public pouvant être invoqué pour censurer une autorisation du droit des sols au contrôle de légalité.

Demande :

- Demande n° 20 : Compte tenu des dysfonctionnements constatés du réseau d'assainissement de la commune, un schéma directeur d'assainissement collectif doit être réalisé afin d'établir un programme pluriannuel de travaux d'amélioration du réseau, comme le préconise le SAGE Couesnon dans sa disposition n°28 et le prescrit l'arrêté ministériel du 21/07/2015 relatif aux systèmes d'assainissement.

Les annexes sanitaires comportent un plan du réseau d'évacuation des eaux pluviales, une description des ouvrages de gestion ainsi que des orientations de raccordement des futurs secteurs d'urbanisation.

Recommandation :

- Recommandation n° 10 : La partie relative à la gestion des eaux pluviales mériterait d'être complétée par un diagnostic du fonctionnement du réseau assorti de propositions d'amélioration le cas échéant. Cela s'inscrit dans le cadre de l'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, préconisé par le SAGE Couesnon dans la disposition n°76 du PAGD.
- Recommandation n° 11 : Le projet de PLU pourrait ainsi, pour ce qui le concerne, mettre en œuvre certaines mesures issues de ce schéma.

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

Recommandation :

- Recommandation n° 11 : 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 (dont les zones d'activités).

b) – Le projet de PLU doit être compatible avec la disponibilité de la ressource en eau potable

La commune de La Chapelle Janson fait partie du SMPBC depuis le 1er Janvier 2020. 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. Il n'y a pas d'analyse des besoins en eau potable engendrés par le développement de l'urbanisation. Les secteurs ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'à la condition d'être suffisamment desservis par les réseaux notamment d'eau.

Demande :

- Demande n° 21 : 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.

c) Le projet de PLU qui doit mieux protéger et favoriser la biodiversité

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.

Cet inventaire faune flore, élargi à l'ensemble du territoire communal, permettrait d'adopter une réelle approche écologique en analysant les cycles de vie, les déplacements et les habitats des espèces présentes. Il est recommandé de s'appuyer sur les expertises et/ou des données naturalistes, mises à disposition (trame mammifères de Bretagne notamment).

Demande :

- Demande n° 22 : 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).

Demande :

- Demande n° 23 : L'analyse de la TVB doit être renforcée en vérifiant la cohérence avec les territoires voisins.

Afin d'accompagner cet objectif, des mesures complémentaires sont également susceptibles d'être prises afin de favoriser le déplacement des espèces.

Recommandation :

- Recommandation n°12 : 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.

Pour être plus complet et conforter l'importance de la TVB, le projet de PLU devrait valoriser ses fonctionnalités autres (que la biodiversité).

Demande :

- Demande n° 24 : 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 ou leurs anciennetés ne soient mentionnées.

Observation :

- Observation n° 1 : Les sources des listes des espèces allergisantes et invasives en annexe du règlement du projet de PLU sont à citer. La liste des plantes invasives pourrait être complétée sur la base des travaux les plus récents du conservatoire botanique de Brest (version avril 2016).

d) Protéger et restaurer le bocage afin d'améliorer la qualité et la gestion de l'eau tout en favorisant la biodiversité

Le bocage et les boisements sont le support de multiples fonctions, à la fois pour la biodiversité, la gestion de l'eau, l'agriculture, le cadre de vie, le paysage. Le projet de PLU protège l'intégralité de la trame bocagère et des boisements (article L.151-23 du code de l'urbanisme, éléments de paysage à préserver). Une annexe encadre les mesures de compensation en cas de destruction.

Toutefois, cela reste insuffisant face à la nécessité de reconstituer le bocage dans un contexte d'érosion marquée depuis une soixantaine d'années.

Le choix des outils de protection doit ainsi être dicté par l'analyse des enjeux liés à chaque élément (écologiques, hydrauliques, paysagers), comme l'indique le SRADDET en demandant de décrire les enjeux associés à chaque composante de la TVB.

Le classement en EBC est ainsi à utiliser pour des espaces dont on souhaite pérenniser la destination forestière, présentant un intérêt écologique particulier, pour des arbres isolés remarquables, ainsi que pour les éléments bocagers pouvant jouer un rôle de continuité écologique dans un secteur soumis à pressions. Cet outil peut également être mobilisé pour la (re)création d'espaces boisés. Cela pourrait s'avérer pertinent compte tenu sur certains secteurs de la commune, notamment dans des secteurs d'érosion des sols ou des champs ouverts sur les têtes de bassin versant, en amont des masses d'eau, afin d'en améliorer la qualité.

Ceci s'inscrit en application des dispositions de protection du SDAGE, dans l'optique de limiter le transfert des nutriments et pesticides.

Recommandation :

- Recommandation n° 13 : Le projet de PLU devrait réévaluer la possibilité d'utiliser le classement en EBC sur la base d'une analyse des enjeux liés aux différents éléments inventoriés. Il pourrait en particulier prévoir de classer en EBC les limites de parcelle perpendiculaires aux pentes, afin de reconstituer des linéaires bocagers qui pourraient avoir un rôle hydraulique ou écologique, notamment sur les effets de ruissellement.

III) Lutte contre le changement climatique, prise en compte des déplacements, du patrimoine bâti, des commerces de proximité et des risques

a) Climat et énergie

Le rapport de présentation fait référence au PCAET de Fougères Agglomération¹⁶ (consultation publique récente), le PADD et les OAP thématiques encouragent les déplacements doux, les énergies renouvelables...

Recommandation :

- Recommandation n° 14 : Pour que le PLU devienne un levier de la transition énergétique, il doit être davantage incitatif voire prescriptif sur l'implantation bioclimatique, la performance énergétique des constructions (dont matériaux et couleurs de construction), l'imperméabilisation et le traitement des sols, les clôtures (végétales à privilégier).....

b) Déplacements et infrastructures

Le projet de déviation de la RN12 n'est pas évoqué, ni pris en compte dans le projet de PLU.

16 PCAET FOUGERES AGGLOMERATION : consultation publique courant automne 2020

Toutefois, depuis 2015 à l'échelle du territoire de l'agglomération de Fougères, les études du projet de déviation sont menées. En 2017, la concertation publique a permis de retenir une variante de tracé. La ministre chargée des transports a validé le bilan de la concertation et a commandé le dossier d'enquête préalable à la DUP. Certains acteurs locaux ont fait part de leur souhait que cette déviation soit dimensionnée en 2*2 voies. Des études complémentaires et des échanges ont permis d'aboutir à un scénario consensuel de poursuite du projet et à la reprise des études préalables à la DUP.

Le tracé du projet de déviation de la RN12, dans le secteur de Beaucé, est globalement défini. Il n'est pas définitivement figé et peut être modifié à la marge selon les études à venir et la connaissance de l'ensemble des contraintes (géométriques, foncières, environnementales, agricoles, etc.).

Les besoins en aires de covoiturage ne sont pas abordés, notamment en prévision du projet de déviation de la RN 12. Le PLU n'anticipe également pas le stationnement et le pré-équipement nécessaires aux véhicules hybrides et électriques.

Un emplacement réservé de plus de 2000m² est prévu pour réaliser une liaison douce le long de la voie menant à Fleurigné. Des informations complémentaires permettront de comprendre sa justification.

Demande :

- Demande n° 25 : Le PLU doit intégrer¹⁷, dans l'ensemble de ses pièces, le projet de déviation de la RN 12 notamment :
 - mention souhaitable du projet de déviation dans le PADD
 - prise en compte dans le rapport de présentation
 - compléter le document graphique : reporter le futur tracé avec une largeur d'environ 100m en application de l'article L151-38 du code de l'urbanisme en précisant le caractère indicatif du tracé défini, adapter le linéaire du PDIPR¹⁸ partiellement concerné (la « Claire Massurie »)
 - compléter le règlement : prévoir une marge de recul de 75 et une zone de nuisances sonores par rapport au tracé de la déviation, autoriser les projets d'intérêt général ayant obtenu un arrêté de déclaration d'utilité publique, notamment les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures...
 - compléter les servitudes (3 réseaux HTA concernés à la « Claire Massurie »)A cet effet, l'avis de la DREAL et le plan du tracé sont annexés au présent avis.
- Compléter la justification de l'emplacement réservé prévu pour la liaison douce : objectif, caractéristiques (gestionnaire, connexion, usages, programmation...), contexte¹⁹...

Recommandation :

Recommandation n° 15 : en lien avec les projets de déviation de la RN 12 et des projets mobilités de Fougères Agglomération, anticiper les besoins en covoiturage²⁰ et les autres besoins liés à l'évolution des mobilités et favorisant le changement des pratiques²¹ ; réserver les emplacements selon la maturité des projets (aires de co-voiturages, aires de stationnement/recharge des véhicules hybrides, électriques et des vélos, liaisons douces finalisant le maillage du bourg et/ou intercommunal...), inclure une OAP thématique mobilités...

c) Patrimoine bâti

17 Contact : DREAL – Service Infrastructures Sécurité Transports – Division Mobilités et Maîtrise d'Ouvrage, Unité Maîtrise d'Ouvrage Routière (02 99 33 45 55)

18 Report du PDIPR sur le document graphique liaisons douces à conserver, à modifier ou à créer, article L 151-38 du code de l'urbanisme

19 Emplacement réservé, contexte : par exemple ; gestionnaire (voie communautaire ?), inscription dans un schéma cyclable (EPCI, touristique...)

20 Besoins en covoiturage à anticiper notamment en prévision du projet de déviation de la RN 12, en lien avec le schéma d'aires de l'EPCI et les études de la DREAL (notamment les perspectives de trafic)

21 Le vélo et la marche sont des solutions pour les déplacements inférieurs à 3 km y compris en secteur rural, Pour y parvenir, l'aménagement des extensions urbaines doit prévoir la création de liaisons douces manquantes pour rejoindre le centre. A défaut, l'utilisation de la voiture restera prépondérante, voire pourrait encourager le phénomène de «bourg dortoir», les extensions urbaines étant en sortie de bourgs.

Le petit patrimoine (42 éléments) et les bâtiments agricoles, susceptibles de changer de destination pour loger des tiers (14), sont pris en compte dans les règlements²² graphique et écrit.

d) Commerces de proximité

Leur maintien, énoncé au PADD, est décliné dans les règlements²³ graphique (identification) et écrit (article UC et UE 3 – mixité fonctionnelle et sociale, dispositions spécifiques pour le changement de destination des commerces et services en rez-de-chaussée des constructions identifiées)

Par contre, le règlement des zones 1AUA et 1AUT autorise des commerces et activités de services aux impacts possibles sur les établissements existants (centres de congrès et d'exposition, restauration, hébergement hôtelier et touristique...).

Demandes

- Demande n° 26 : Il est demandé de supprimer du règlement la possibilité de réaliser certains commerces de détails et proximité et activités de services (restauration, hébergement hôtelier et touristique, centres de congrès...) pouvant fragiliser les établissements existants, dans les centres environnants ou liés au tourisme rural.

e) Risques et nuisances

Tous les risques sont mentionnés dans le rapport de présentation.

Le périmètre de l'atlas des zones inondables est reporté sur le règlement graphique et en zonage NP où il est interdit de construire.

22 Articles L 151-19 (identification du petit patrimoine) et L 151-11 (identification des changements de destination possibles sous conditions) du code de l'urbanisme

23 Article L 151-16 du code de l'urbanisme (identification du commerce)

CHAPITRE 2 – AVIS SUR LA PROCÉDURE ET SUR LA FORME

a) Évaluation environnementale

Par décision du 17 Mai 2021, la Mission Régionale d’Autorité Environnementale a soumis le projet à évaluation environnementale. L’avis rendu par la MRAe devra être joint au dossier d’enquête publique.

b) CDPENAF

Les avis de la CDPENAF sur les STECAL et les extensions et annexes en zones A et N seront également à joindre au dossier d’enquête publique.

c) Rapport de présentation

Il n’aborde pas la question des sites archéologiques. Il doit indiquer la superficie de la zone d’activités 1 AuAa de la Cimette (SHA37).

d) OAP

Les OAP thématiques sont intéressantes pour afficher des enjeux de mobilités douces, économie d’énergie, typologie du bâti, biodiversité... Elles restent toutefois sous forme de recommandations et mériteraient d’être accompagnées par la collectivité (communication au public et aux professionnels, ingénierie de conseil...).

e) Règlement graphique

- erreurs de frappe à corriger (« biosements », servitudes « particulières »)
- faire explicitement référence au code de l’urbanisme, le citer en toute lettre, non en abréviation uniquement

f) Règlement écrit

Le règlement gagnerait à être plus prescriptif en matière d’énergie et climat, biodiversité, mobilités douces.

g) Servitudes

Le report des servitudes d’utilité publique I4 est nécessaire

