

**Modifications avant approbation  
PLU DE LA CHAPELLE-JANSON**

RP PADD RÈGLEMENT ZONAGE OAP ANNEXES

		Synthèse des avis des PPA				DOCUMENTS MODIFIÉS					
		REMARQUES	REPONSES APORTEES			RP	PADD	RÈGLEMENT	ZONAGE	OAP	ANNEXES
		Préfecture (DDTM)									
		Avis favorable sous réserves									
D1	Mixité	Ajouter dans les OAP le pourcentage de mixité prévu dans le PLH (10 locatifs sociaux à réaliser dans OAP n°2)	Avis favorable des élus. L'OAP et le rapport de présentation sont modifiés. Dans l'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 le nombre de logements locatifs sociaux à 58 . 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 studios, un T2, un T3 et un T4).								
D2	Bilan	Le bilan du PLH et celui du futur PLU seront effectués pour suivre l'évolution globale de la production de logements.	Avis favorable des élus. Le bilan sera fait en lien avec le service habitat de Fougères Agglomération.								
R1	Logements vacants	Une veille sur la vacance reste nécessaire pour réagir en cas d'augmentation et mobiliser ce potentiel.	Avis favorable des élus. Le bilan sera fait en lien avec le service habitat de Fougères Agglomération. La Mairie prend contact régulièrement avec les bailleurs sociaux pour connaître l'éventuelle disponibilité de logements afin de répondre à la demande								
D3	OAP - échancier	Urbaniser en premier lieu l'OAP n°3 puis l'OAP n°2 et enfin l'OAP n°1.	Avis favorable des élus. L'échéancier ds OAP est modifié sachant que le lotissement est en cours aux Grandes Rottes. Des PC sont déjà accordés pour les OAP n°2 et 3. L'OAP n°1 sera urbanisée en dernier.								
D4	OAP	L'OAP n°2 doit être modifiée pour désenclaver la partie sud de l'OAP.	L'OAP n°2 est modifiée et la partie sud qui était enclavée est supprimée pour être reportée sur l'OAP n°1. L'OAP n°1 mesure désormais 1,5 ha pour accueillir 27 logements et l'OAP n°2 mesure désormais 1,3 ha pour accueillir 23 logements. Le rapport de présentation, le PADD, les OAP et le zonage sont modifiés pour tenir compte de cette nouvelle répartition des logements.								
D5	OAP	Ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°1 se fera en dernier ressort, si nécessaire.	Avis favorable des élus. L'échéancier des OAP est modifié.								
R2	OAP	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.	Avis favorable des élus. Les élus se rapprocheront du CD 35 et de Fougères Agglomération pour les permanences de l'architecte conseil.								
R3	Bocage en zones 1AUE	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 "1UE6" et "1AUE6" (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, 6,2 Autres dispositions). - le document graphique (inscrire ces haies bocagères comme éléments de paysages à réaliser et à protéger, article L.151-23 du CU).	Les OAP sont complétées pour préciser que la création des haies bocagères sont sous la responsabilité du lotisseur. Les élus ne souhaitent modifier ni le zonage, ni le règlement littéral puisque les OAP sont des pièces réglementaires du PLU qui permettent de dicter des prescriptions difficilement transcritibles à l'écrit ou sur le document graphique.								
D6	STECAL	Supprimer le STECAL n°6 "Millie et une pattes", 2,45 ha pour justification insuffisantes".	Les élus ne souhaitent pas le supprimer mais le réduire à 0,35ha, conformément à l'avis de la CDPENAF.								
D7	STECAL	Supprimer le STECAL "l'Icare Club" en raison de son incompatibilité avec la préservation du potentiel agricole.	Les élus ne souhaitent pas le supprimer mais le positionner sur la parcelle où est situé le bâtiment actuel et ainsi ne pas impacter la parcelle agricole cadastrée AX 139 recensée au RPG 2020, conformément à l'avis de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture.								

D10	Paysage	Compléteter la préservation de la crête des "Hauteurs des Marches de Bretagne" sur le document graphique et dans le règlement, soit en 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.	Les élus estiment qu'il est difficile de transcrire à l'écrit (règlement littéral) la préservation de la crête et que le zonage (précision cadastrale) ne se prête pas à la traduction d'une prescription paysagère qui ne se détermine pas à la parcelle près. Une OAP paysagère est rédigée pour préserver la crête des "Hauteurs des Marches de Bretagne".						
D11	Activités économiques	Compléter la justification du projet, notamment en indiquant son contexte.	Avis favorable des élus. Le rapport de présentation est complété. Il n'y a pas de politique touristique supracommunale.						
R4	Liaisons douces	Prévoir une liaison douce du village-vacances vers le centre-bourg si les aménagements actuels sont insuffisants.	Une liaison douce est prévue de l'autre côté de la route pour relier le lotissement des vallées au centre bourg (cf. OAP n°1). Le village vacances 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). Étant une route départementale, les élus se rapprocheront du CD 35 pour envisager ces aménagements. Cette liaison douce permettra également 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 du centre-bourg. L'emplacement réservé n°3 est créé pour assurer cette liaison.						
R5	Concertation	Projet de village vacances : concertation en amont et tout au long du projet avec la population et les riverains	Avis favorable des élus. Concernant le STECAL (en zone Ais) à proximité, le porteur de projet du village vacances est également le propriétaire de l'activité présente au sein du STECAL.						
R6	Bocage en zone 1AUT	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 : - l'article "1AUT6" (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, 6,2 Autres dispositions). - le document graphique (inscrire ces haies bocagères comme éléments de paysages à réaliser et à protéger, article L.151-23 du CU).	Les OAP sont complétées pour préciser que la création des haies bocagères sont sous la responsabilité du lotisseur. Les élus ne souhaitent modifier ni le zonage, ni le règlement littéral puisque les OAP sont des pièces réglementaires du PLU qui permettent de dicter des prescriptions difficilement transcriposables à l'écrit ou sur le document graphique.						
D12	ZA	Indiquer, dans le rapport de présentation, la superficie de la zone 1AUA de Cimette (5,37 ha).	Avis favorable des élus. Le rapport de présentation est complété.						
D13	Règlement	Le règlement ne doit pas autoriser, en zone 1AUAa, les centres de congrès et d'expositions au regard de la vocation de la zone, ni le commerce de détail et de proximité.	Avis favorable des élus. Le règlement littéral et le rapport de présentation sont modifiés. Cependant, les élus souhaitent conserver la possibilité d'implanter un restaurant routier dans le ZA de Cimette compte tenu de la proximité de la RN 12 et de sa future déviation en 2x2 voies. Cette activité ne viendra pas compromettre l'activité des commerces de proximité en centre-bourg.						
R7	Bocage en ZA	Assurer la création des haies bocagères, prévues dans les OAP en entrées de bourg et en franges urbaines, en complétant les autres pièces du PLU dont : - les articles "1AUA6" (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, 6,2 Autres dispositions). - le document graphique (inscrire ces haies bocagères comme éléments de paysages à réaliser et à protéger, article L.151-23 du CU).	Les OAP sont complétées pour préciser que la création des haies bocagères sont sous la responsabilité du lotisseur. Les élus ne souhaitent modifier ni le zonage, ni le règlement littéral puisque les OAP sont des pièces réglementaires du PLU qui permettent de dicter des prescriptions difficilement transcriposables à l'écrit ou sur le document graphique.						



R8	Potentiel foncier	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 "Climat et résilience" du 22 août 2021. En effet, l'offre foncière prévue en extension urbaine pourrait être combinée à des objectifs de renaturation des sites déjà artificialisés. Ces objectifs devraient s'appuyer sur l'identification de friches foncières recensées sur la commune.	Les élus réfléchissent à la réalisation d'un référentiel foncier permettant de programmer diverses stratégies de mobilisation foncière à moyen et long termes.							
D14	TVB	Le PADD doit intégrer davantage d'orientations de restauration de la TVB.	Avis favorable des élus. Le PADD est complété.							
D15	TVB	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 "ERC".	Avis favorable des élus. L'OAP TVB est complété.							
D16	TVB	L'OAP TVB doit notamment identifier les aménagements à prévoir pour recréer et améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques existantes aux points de fragilités identifiés.	Avis favorable des élus. L'OAP TVB est complété. 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 et avec la création de méandres. Actuellement, il n'existe pas de notice d'accompagnement des porteurs de projets pour des aménagements fonctionnels des continuités écologiques.							
R9	Cours d'eau	Le projet de PLU devrait davantage anticiper ces projets de restauration de cours d'eau en les localisant et en les détaillant dans l'OAP TVB, conformément à la disposition n°46 du PADG du SAGE Couesnon	Des renseignements ont été pris près du SAGE COUESNON. Des travaux ne sont pas prévus dans l'immédiat sur la partie du Couesnon se trouvant sur la commune. En fonction des priorités, des travaux pourront être prévus dans le prochain contrat.							
D17	Cours d'eau	L'inventaire des cours d'eau présenté dans le projet de PLU doit prendre comme référence l'inventaire des cours d'eau disponibles sur le site internet de l'État en Ille-et-Vilaine.	L'inventaire des cours d'eau affiché sur le zonage du PLU est à jour, selon la carte du 1er janvier 2022 disponible sur le site internet de l'État en Ille-et-Vilaine.							
D18	Cours d'eau	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.	Avis favorable des élus. Le rapport de présentation est complété.							
D17	Cours d'eau - Règlement	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 aux dispositions n°44 du PADG du SAGE Couesnon.	Avis favorable des élus. Le règlement littéral est complété.							
D18	Cours d'eau - Règlement	Cette interdiction doit être étendue aux zones NP et NL.	Avis favorable des élus. Le règlement littéral est complété.							
R9	Règlement	Viser plus spécifiquement les équipements autorisés en zones NP et NL.	Avis favorable des élus. Le règlement littéral et le rapport de présentation sont complétés.							
D20	Assainissement	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.	Avis favorable des élus. La compétence étant intercommunale, les élus se rapprocheront de Fougères Agglomération pour la réalisation de ce schéma directeur. Fougères Agglomération vient de prendre la compétence. Des travaux de renouvellement du réseau d'assainissement sont réalisés régulièrement, en 2019 rue du Relais et rue de Cimette, fin 2021, rue de Bel Orient et lotissement de Bel Orient, prévision 2022, route de Fleurigné à partir de la sortie de la rue de Bel Orient.							

R10	Eaux pluviales	La partie relative à l'assainissement des eaux pluviales mériterait d'être complétée par un diagnostic du fonctionnement du réseau assorti de propositions d'améliorations 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 le disposition n°76 du PADG.	Des travaux ont été réalisés, notamment lors du réaménagement du centre-bourg. Les élus réfléchissent à la réalisation d'un schéma directeur.							
R11	Eaux pluviales	Le projet de PLU pourrait ainsi mettre en œuvre certaines mesures issues de ce schéma.	Lorsqu'un schéma sera réalisé, le PLU pourra être modifié pour prendre en compte les mesures appropriées.							
R11	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.	Avis favorable des élus. Le règlement littéral est complété. Un coefficient de non imperméabilisation de 15% est exigé en zones UE, 1AUE et 1AUT.							
D21	Ressource en eau	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.	Les données fournies par le syndicat sont trop peu exhaustives pour apporter davantage de justifications. Le Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Bassin du Couesnon devenue Eau du Pays de Fougères a été consulté en tant que PPA. Le projet de PLU n'a pas fait l'objet d'observation.							
D22	Biodiversité	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.	Les élus réfléchissent à la réalisation de cet inventaire dont le coût financier n'a pas été budgétisé.							
D23	TVB	L'analyse de la TVB doit être renforcée en vérifiant la cohérence avec les territoires voisins.	Les informations affichées dans le rapport de présentation tiennent compte des territoires voisins. La consultation des PLU(i) voisins a permis de confirmer la prise en compte de la TVB sur ces territoires : - Le réservoir principal sur l'est du territoire communal déborde largement sur le territoire de la communauté de commune de l'Ernée en Mayenne. Il recouvre une sous-trame boisée, humide, milieux ouverts... du PLU de la communauté de communes de l'Ernée. - Au sud, le PLU de Luitré-Dompierre fait essentiellement référence à ces corridors écologiques aquatiques. Seul un petit cours d'eau communique directement entre La Chapelle-Janson et Luitré-Dompierre, il est ajouté à la carte de la TVB. - Le PLU de La Selle-en-Luitré fait référence aux cours d'eau et au bocage pour recenser la TVB. La carte de la TVB présente dans le rapport de présentation de la Chapelle-Janson affiche bien les continuités aquatique et terrestres entre les deux communes. - Le PLU de Fleurigné n'est pas consultable sur le géoportail de l'urbanisme. Cependant, certaines continuités aquatiques, affichées sur la carte TVB de la Chapelle-Janson, sont sur le territoire de Fleurigné.							
R12	Clôtures	Le règlement du PLU pourrait prescrire des principes de clôtures perméables pour la petite faune sur l'ensemble des zones, en particulier celles concernant des espaces de continuités écologiques.	Avis favorable des élus. Le règlement des zones AA, AI et Np est modifié pour recommander des clôtures perméables permettant le passage de la petite faune.							
D24	TVB	Le PADD devrait valoriser les services rendus par les éléments de TVB en matière de cadre et de 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.	Avis favorable des élus. Le PADD est complété.							



O1	Espèces allergisantes et invasives	Les sources des listes d'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).	Avis favorable des élus. Les annexes du règlement littéral sont complétées.						
R13	EBC	Le projet de PLU devrait réévaluer la possibilité d'utiliser le classement 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 parcelles perpendiculaires aux pentes, afin de reconstituer des linéaires bocagers qui pourraient avoir un rôle hydraulique ou écologique, notamment sur les effets de ruissellement.	Les élus ne souhaitent pas classer les haies bocagères en EBC. Après consultation du SAGE Couesnon, ils considèrent que les haies bocagères doivent pouvoir évoluer au gré des besoins et que la protection EBC n'est pas pertinente car elle fige le linéaire. L'ensemble des haies bocagères du territoire reste protégé au titre de l'article L.151-23 du CU. Un travail est réalisé par la commission bocage/environnement et en partenariat avec Fougères Agglomération pour la protection et le développement du bocage. Depuis 2018, il a été créé au sein de la commune une commission "Bocage et environnement" qui travaille sur ces points et notamment 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 1 696 ml. Dans ces chiffres les compensations ne sont pas prises en compte.						
R14	Climat	Pour que le PLU devienne le levier de la transition énergétique il doit être davantage incitatif voire prescriptif sur l'implantation bioclimatique, la performance énergétique des constructions, l'imperméabilisation et le traitement des sols, les clôtures...	Les OAP thématiques prescrivent des principes d'économies d'énergies et le règlement écrit autorise une certaine liberté architecturale pour favoriser la sobriété énergétique. Les élus ne souhaitent pas ajouter de nouvelles prescriptions.						
D25	Déviations RN 12	Le PLU doit intégrer, 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 100 mètres en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme en précisant la caractéristique indicatif du tracé défini, adapter le linéaire du PDIPR partiellement concerné (la "Claire Massurie"), - Compléter le règlement : prévoir une marge de recul de 75 mètres 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").  - Compléter la justification des emplacements réservés	Avis favorable des élus. Le PADD, le rapport de présentation et le document graphique sont modifiés.  Le règlement littéral impose le respect des marges de recul existantes. Le règlement ne permet pas d'imposer une marge de recul pour une voie non existante. Le document nécessitera une modification, pour prendre en compte ces évolutions, lorsque la déviation sera réalisée.  Le PDIPR est une compétence départementale : le linéaire du PDIPR de la "Claire Massurie" sera modifié lorsque le département l'aura mis à jour. Les sentiers PDIPR affichés sur le plan de zonage sont ceux consultables sur "geobretagne.fr", mis à jour le 1er janvier 2022.  Les servitudes : le réseau HTA à la Claire Massurie est complété.  La liste des emplacements réservés est ajoutée au plan de zonage et le rapport de présentation est complété.						
R15	Mobilités	En lien avec le projet de déviation de la RN 12 et les projets de mobilités de Fougères Agglomération, anticiper les besoins en covoiturage et autres besoins liés à l'évolution des mobilités et favorisant le changement des pratiques ; réserver les emplacements selon la maturité des projets, inclure une OAP thématique mobilités...	Le zonage affiche un emplacement réservé pour créer une liaison douce entre le bourg de LA CHAPELLE-JANSON et le bourg de Fleurigné. Un projet d'aire de covoiturage, route de Fougères près du Plan d'eau, est en cours. Une réflexion sera engagée par les élus pour la création d'une aire de covoiturage sur la zone d'activités de Cimette. Fougères Agglomération a mis en place à titre expérimental une navette vers Fougères les mercredi samedi. Une OAP "mobilités" est rédigée.						

D26

Commerces	Il est demandé de supprimer du règlement la possibilité de réaliser certains commerces de détails et de proximité et activités de services (restauration, hébergements hôteliers et touristiques, centres de congrès...) pouvant fragiliser les établissements existants, dans les centres environnants ou liés au tourisme rural.	Avis favorable des élus, le règlement est modifié. cependant, les élus souhaitent conserver la possibilité d'implanter un restaurant routier en zone 1AUAa (Cimette) compte-tenu de la proximité de la RN 12 et du projet de déviation. Cette activité ne viendrait pas compromettre l'activités des commerces existants en centre bourg. En zone 1AUT (village vacances), les élus souhaitent conserver l'autorisation des sous-destinations "Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle" pour permettre une salle de sports pour les clients du village vacance et "Autres hébergements touristiques" pour loger les vacanciers.							

<b>Pays de Fougères (SCoT)</b>	
<b>Avis favorable</b>	
1	Aucune remarque

RP	PADD	RÈGLEMENT	ZONAGE	OAP	ANNEXES

<b>Fougères Agglomération</b>									
<b>Avis favorable sous réserves</b>									
1	Règlement littéral	Il semble souhaitable de ne pas fixer de recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et aux limites parcellaires en zones d'activités afin de favoriser une utilisation économe du foncier.	Avis favorable. Le règlement écrit et le rapport de présentation sont modifiés. L'implantation pourra se faire en limite éparative ou avec un recul de 5 mètres (intervention incendies).						
2	Cours d'eau	Harmoniser la distance de construction par rapport au bord des cours d'eau à 35 mètres dans l'ensemble du document.	En zones U et AU et AA, les élus souhaitent imposer une distance minimum de 5 mètres. Le règlement littéral est modifié.						
3	Règlement littéral	Dans l'annexe bocage du règlement écrit, supprimer la mention "possibilité de régénération naturelle en compensation d'un arasement" pour garder uniquement la création par plantation et préciser à la suite de la phrase "l'entretien courant d'une haie [...]est conservé.", que l'entretien de la ligne de vie de la haie doit permettre une régénération spontanée.	Avis favorable des élus. L'annexe du règlement littéral est modifiée.						
4	Rapport de présentation	Mentionner dans le rapport de présentation l'arrêt de catastrophe naturelle de 2020.	Avis favorable des élus. Le rapport de présentation est modifié.						

RP	PADD	RÈGLEMENT	ZONAGE	OAP	ANNEXES

<b>Chambre d'agriculture</b>									
<b>Avis favorable sous réserves</b>									
1	Nbr de logements	La production de 100 logements supplémentaires ne paraît pas déconnectée, il conviendrait de mieux exposer le calcul permettant d'aboutir à cet objectif.	Avis favorable des élus. Le rapport de présentation est complété.						
2	Activités économiques	6,1 ha prévus pour les extensions des ZA de l'Épine et de Cimette. Les superficies devront être mieux justifiées au regard d'un schéma de développement économique communal.	Il appartiendra au service développement économique de Fougères Agglomération d'apporter les éléments d'un schéma de développement économique à l'échelle de l'intercommunalité.						

RP	PADD	RÈGLEMENT	ZONAGE	OAP	ANNEXES



3	Consommation foncière	La consommation foncière des 10 dernières années ne prenant en compte que la consommation liée à l'habitat (l'article L.151-4 du CU ne cloisonne pas l'approche de la consommation foncière aux seules zones d'habitat), ce point sera à approfondir pour avoir une vision globale de la consommation foncière.	Avis favorable des élus. Le rapport de présentation est complété avec les surfaces consommées pour les activités économiques et les équipements (chapitre 7, 1°). Pour le moment, les décrets d'application de la loi "Climat et résilience" ne donnent pas clairement la méthodologie de calcul de la réduction de la consommation foncière (quid des bâtiments agricoles qui seraient démolis ? seraient-ils considérés comme des surfaces qui étaient artificialisées et qui seraient décomptées ?) Par ailleurs, l'objectif de 50% de réduction de la consommation foncière est un objectif à respecter au niveau régional (SRADDET) qui sera décliné dans les SCoT : les PLU(i) ne connaîtront leur objectifs attirés que lorsque le SRADDET et les SCoT seront mis à jour. Dans l'attente de ces modalités d'application, les élus se sont efforcés de réduire la consommation foncière globale à l'échelle communale : 11,7 ha de zones AU dont près de la moitié pour une zone d'activité d'intérêt SCoT. Les élus ont déjà supprimé une zone d'extension au sud de Cimette lorsque l'inventaire complémentaire des zones humides y a identifié une zone humide et un talweg.						
4	STECAL	Le STECAL "l'icare Club" empiète sur une grande parcelle agricole déclarée au RPG 2020. Il devra être redessiné sur l'espace de jardin et de parking.	Avis favorable des élus. Le rapport de présentation et le plan de zonage sont modifiés.						
5	Règlement littéral	En zone AA, il conviendra de préciser que l'alimentation en eau via un forage est autorisée pour les bâtiments agricoles.	Avis favorable des élus. Le règlement littéral est modifié.						

CDPENAF			RP	PADD	RÈGLEMENT	ZONAGE	OAP	ANNEXES
Avis favorable sous réserve								
STECAL	Les STECAL "Millie et une pattes" et "l'icare Club" doivent être mieux circonscrits aux besoins des activités économiques pour limiter l'impact sur le foncier agricole.	Avis favorable des élus. Le rapport de présentation et le règlement graphique sont modifiés						
Règlement littéral	En zones A et N, l'emprise au sol des annexes (y compris les piscines) et des extensions ne devra pas excéder 50 m².	Avis favorable des élus. Le règlement littéral est modifié.						
Règlement littéral	En zones A et N, l'implantation des annexes et extensions ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.	Avis favorable des élus. Le règlement littéral est modifié.						

MRAE			RP	PADD	RÈGLEMENT	ZONAGE	OAP	ANNEXES
Avis favorable avec recommandations								
1	Evaluation environnementale	Des cartes de synthèse à partir de photos aériennes auraient dû compléter le dossier d'évaluation afin de mieux appréhender le risque de mitage des espaces agricoles et naturels						
2	Extensions urbaines	Le dossier devrait être complété par des photos, plans ou modélisations permettant d'apprécier les enjeux paysagers, en particulier les effets visuels des projets d'extensions de l'urbanisation.						

3	Croissance démographique	L'Ae recommande de réexaminer l'hypothèse de croissance démographique retenue, et en mobilisant, le cas échéant, les leviers de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles par exemple en priorisant la densification du bourg et en différant les extensions de celui-ci (zonage 2AU).	Les objectifs du PLU ont été retravaillés sur 12 ans plutôt que 10 pour réduire la consommation foncière. Les élus ont déjà revu les hypothèses de croissance démographique pour se conformer aux objectifs du futur SCoT (en cours de révision) et du futur PLH (en cours d'élaboration). Le projet de PLU actuel garanti la contribution aux objectifs des futurs SCoT et PLH et la réévaluation de l'hypothèse de croissance démographique pourrait remettre en cause le respect de ces objectifs. Les derniers chiffres de population 2019 confirment une croissance démographique de 1,1%.							
4	Activités économiques	L'Ae recommande de justifier les besoins du territoire en termes d'extensions des zones d'activités, dans l'objectif de limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.	La zone d'activité de Cimette a déjà été réduite de moitié. La parcelle classée 1AUAa appartient à Fougères Agglomération qui souhaite la maintenir constructible (future déviation de la RN 12) : une étude d'aménagement est en cours. La ZA de l'Épine est complète et les élus souhaitent pouvoir continuer l'accueil d'artisans pour garantir l'emploi sur la commune et la vitalité économique.							
5	Paysage	L'Ae recommande de renforcer les OAP et/ou le règlement écrit afin de garantir l'harmonie paysagère du territoire notamment pour l'aménagement des espaces en extensions de l'urbanisation ainsi qu'aux entrées de villes et aux abords des zones d'activités.	Avis favorable des élus. Les OAP sont complétées avec des prescriptions paysagères.							
6	TVB	L'Ae recommande à la commune de s'assurer que les zones d'extensions de l'urbanisation et que les constructions permises sur le territoire n'auront pas d'incidences négatives sur la qualité paysagère et la fonctionnalité des milieux écologiques (habitats, zones humides, en particulier à proximité de l'extension de la zone d'activités de Cimette).	Avis favorable des élus. Le projet d'extension de la ZA de cimette ne comprend aucun milieu sensible et n'impacte aucun corridor écologique. Les milieux sensibles les plus proches (zone humide et cours d'eau) sont séparés du site par la RD 109 et par l'espace artificialisé de la ZA de Cimette. D'ailleurs, les élus ont supprimé une zone d'extension au sud de Cimette lorsque l'inventaire complémentaire des zones humides y a identifié une zone humide et un talweg.							
7	Eaux usées	Il conviendra de s'assurer de la capacité des sols à accueillir les effluents générés par l'extension des deux futures zones d'activités et de maîtriser la quantité d'effluents émises par les entreprises dans la zone d'activités de Cimette, un trop grand volume pouvant remettre en cause la solution d'assainissement non collectif retenue pour cette zone.	La qualité des effluents et les assainissements non collectifs seront contrôlés par Fougères Agglomération qui est compétente ou par le délégataire s'il y a délégation de service public.							
8	Eaux pluviales	L'analyse de la gestion des eaux pluviales nécessite d'être étayée. En l'état actuel du projet, ce dernier peut potentiellement avoir des incidences négatives sur l'environnement.	Le règlement du PLU prévoit la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion par infiltration. En zones 1AUE et 1AUT, un coefficient de non imperméabilisation de 15% est imposé. Toutes les extensions urbaines du bourg sont raccordables au réseaux existants.							
9	Eau potable	Il serait utile, même si l'évolution ne porte que sur un faible nombre de logements et d'activités complémentaires, d'estimer globalement les futurs besoins induits par le projet de PLU en eau potable en prenant en compte les perspectives de développement des autres collectivités approvisionnées.	Les annexes sanitaires du PLU présentent les données de consommation de la commune et les perspectives de consommation future rapportée à l'échelle du syndicat mais le PLU n'a pas la possibilité d'évaluer les besoins en eau potable de l'ensemble des collectivités approvisionnées.							
10	Liaisons douces	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.	Avis favorable des élus. L'OAP n°2 prescrit des raccordement par liaisons douces et un emplacement réservé pour une liaison douce le long de la route est également prescrite pour rejoindre Fleurigné. Pour rejoindre la ZA de Cimette, la voie est départementale donc la compétence n'appartient pas à la commune. Pour rejoindre l'Épine les élus envisagent une liaison douce le long de la voie communale qui rejoint la rue du Relais.							



11	Liaisons douces	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.	Seuls les chemins inscrits au PDIPR sont indiqués. Les termes "à conserver, à modifier, à créer" sont issus de l'article L.151-38 du CU.						
12	Mobilité	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.	Avis favorable des élus. Une OAP mobilités est rédigée. Le PLU favorise déjà diverses mobilités : il préserve 17 km de chemins inscrits au PDIPR, il prescrit des liaisons douces dans l'ensemble des OAP "habitat" et "équipements", il crée un emplacement réservé pour la réalisation d'une liaison douce reliant le bourg de LA CHAPELLE-JANSON au bourg de Fleurigné. Par ailleurs, 1 borne de recharge électrique prévue pour 2025 et 3 sont prévues en 2030 (Mairie, place de l'église, complexe sportif, plan d'eau route de Fougères).						

	<b>INAO</b>
	Avis favorable
	Aucune remarque

RP	PADD	RÈGLEMENT	ZONAGE	OAP	ANNEXES

	<b>CD 35</b>
	Pas d'avis

RP	PADD	RÈGLEMENT	ZONAGE	OAP	ANNEXES

Fait le 19/05/2022 à La Chapelle-Janson

Le Maire, Alain FORÉT

