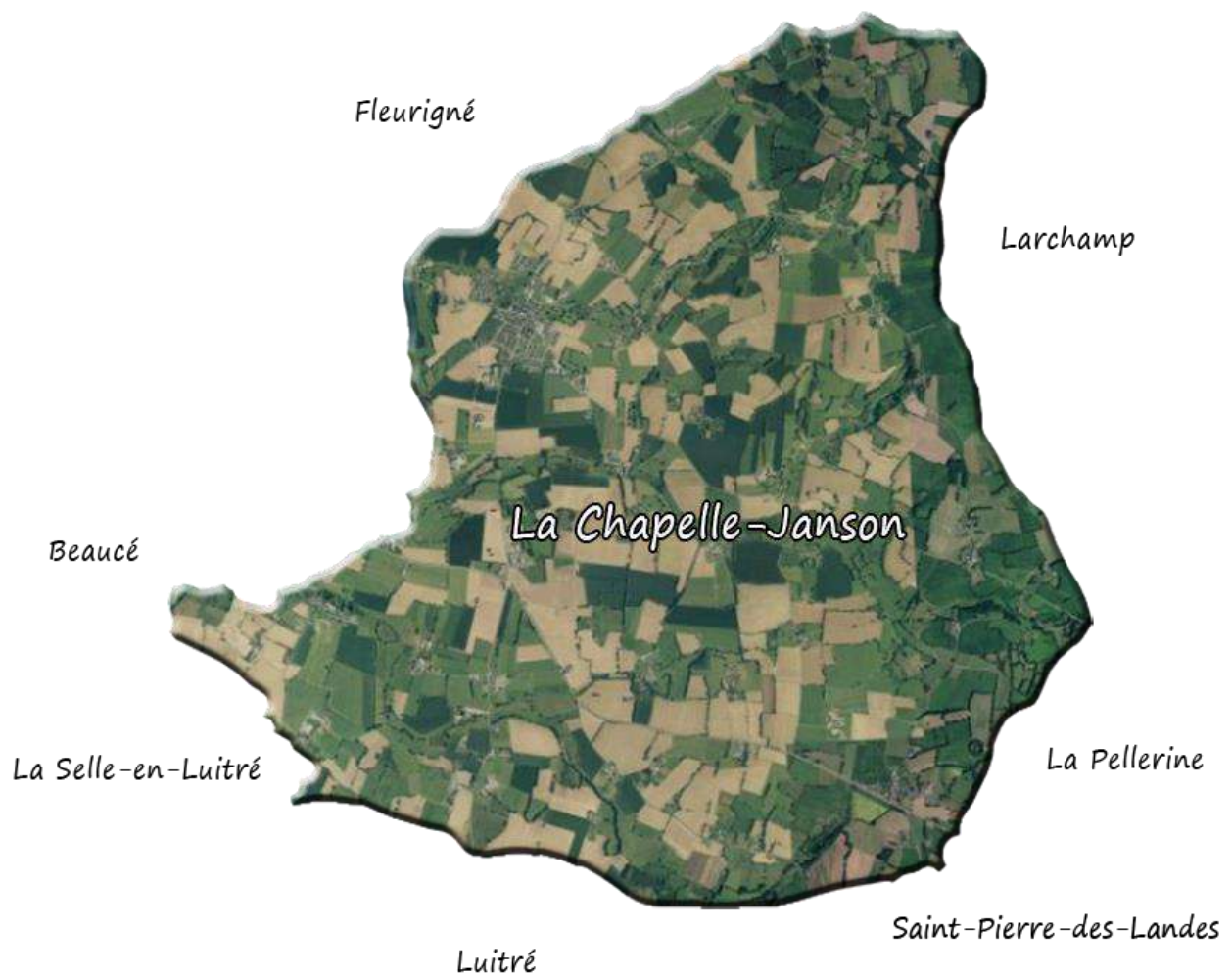


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Rapport de présentation

Approbation du PLU : 19 mai 2022



# COMMUNE DE LA CHAPELLE-JANSON



## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE LA CHAPELLE-JANSON .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....</b>	<b>6</b>
1. L'évolution démographique .....	7
2. L'habitat .....	11
3. La situation socio-économique .....	16
4. Les déplacements .....	35
5. Le fonctionnement urbain .....	37
<b>CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>41</b>
1. L'environnement physique .....	42
2. L'environnement biologique .....	49
3. L'analyse paysagère .....	60
4. L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale .....	64
5. La gestion des ressources naturelles.....	78
6. Les pollutions et nuisances .....	84
7. Les risques majeurs .....	87
<b>CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS.....</b>	<b>94</b>
1. Rappel réglementaire .....	95
2. Identification du potentiel de densification et de mutation .....	96
3. Analyse de la consommation d'espace .....	101
<b>CHAPITRE 4 - BILAN DU PRÉCÉDENT PLU .....</b>	<b>102</b>
<b>CHAPITRE 5 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES .....</b>	<b>106</b>
1. Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs.....	108
2. Le développement de l'habitat .....	112
3. Le développement de l'activité économique .....	126
4. La préservation du cadre de vie .....	150
5. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager.....	154
<b>CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL.....</b>	<b>162</b>
1. Le règlement graphique.....	163
2. Le règlement littéral .....	164
<b>CHAPITRE 7 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES.....</b>	<b>198</b>
1. Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie.....	199
2. Bilan de la consommation d'espace à venir .....	201
3. Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat.....	202
4. Les principales évolutions par rapport au précédent PLU.....	204
<b>CHAPITRE 8 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR .....</b>	<b>207</b>
1. L'impact du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches .....	208
2. Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'environnement .....	214
3. Les incidences du projet global du PLU sur le milieu naturel.....	226
4. Les incidences du PLU sur le milieu humain .....	231
5. Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement .....	241
<b>CHAPITRE 9 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS .....</b>	<b>244</b>
1. Le SDAGE Loire-Bretagne .....	245
2. Le SAGE Couesnon.....	246
3. Le SCoT du Pays de Fougères .....	246
4. Le PLH de Fougères Agglomération .....	247
5. Le PCAET de Fougères Agglomération .....	247
6. Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine.....	248
<b>CHAPITRE 10 - INDICATEURS DE SUIVI .....</b>	<b>249</b>



## PRÉAMBULE

### Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

### La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

### **Le contenu du PLU**

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

### **Les effets du PLU**

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé<sup>1</sup>, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

---

<sup>1</sup> Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE LA CHAPELLE-JANSON

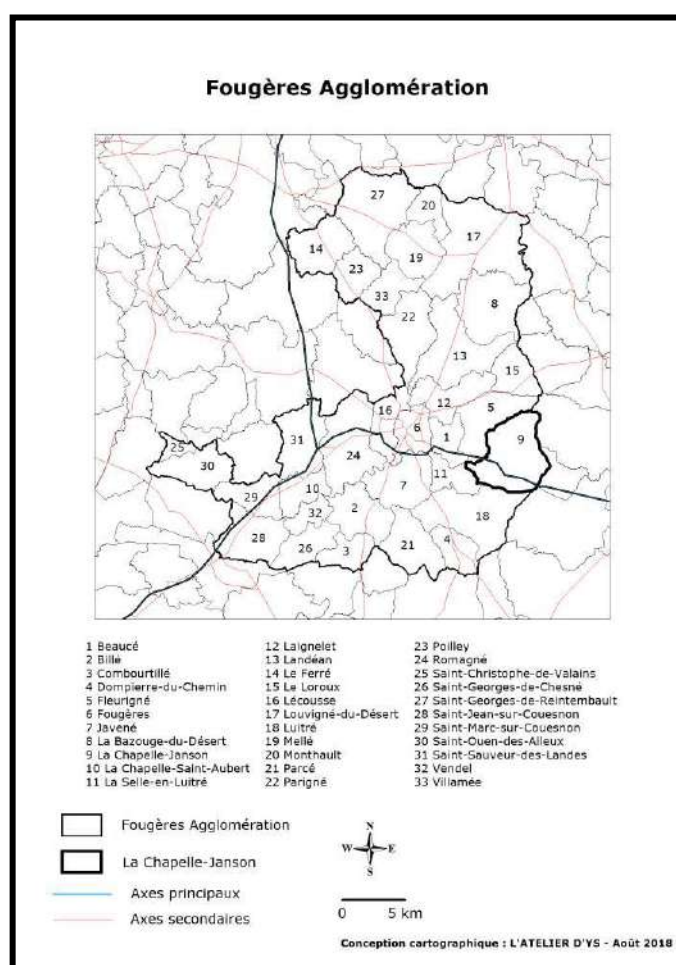
LA CHAPELLE-JANSON se situe au nord-est du département d'Ile-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une cinquantaine de kilomètres au nord-est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 696 hectares. Sa population est de 1 434 habitants en 2015.

Les communes limitrophes de LA CHAPELLE-JANSON sont :

- Fleurigné à l'ouest,
- Luitré et La Selle-en-Luitré au sud,
- Larchamp et La Pellerine à l'est.

LA CHAPELLE-JANSON fait partie de Fougères Agglomération, établissement public de coopération intercommunale regroupant 33 communes pour un total d'environ 55 000 habitants.



Administrativement, LA CHAPELLE-JANSON est rattachée au canton de Fougères-2 et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 120 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 249 mètres.

**Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.**

---

# **CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

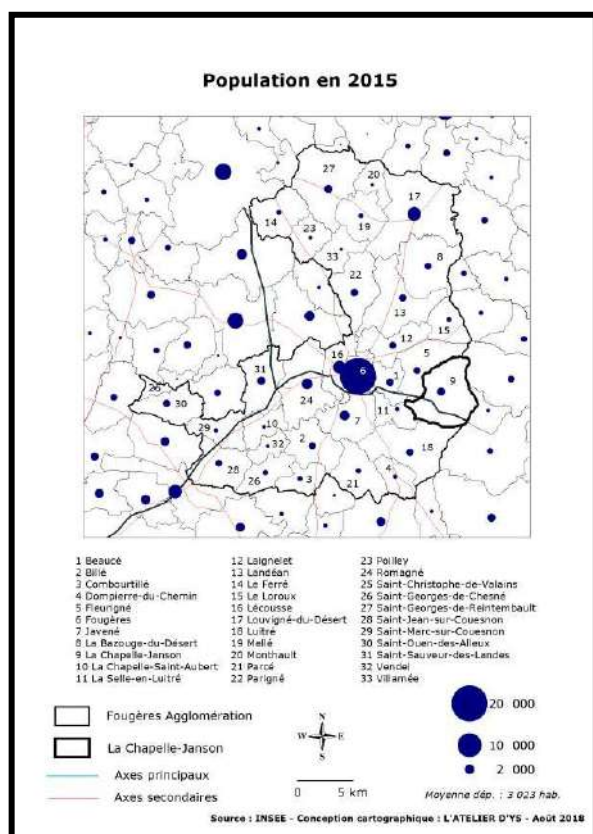
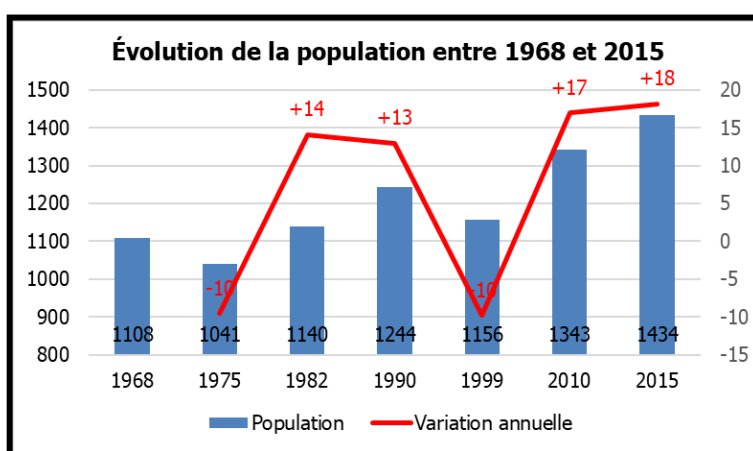
---

# 1. L'évolution démographique

## 1.1. Une croissance démographique relativement soutenue...

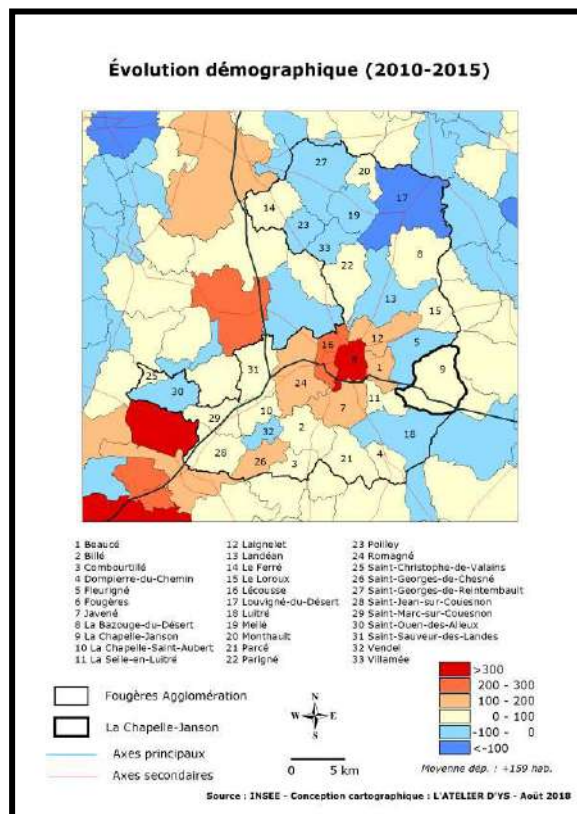
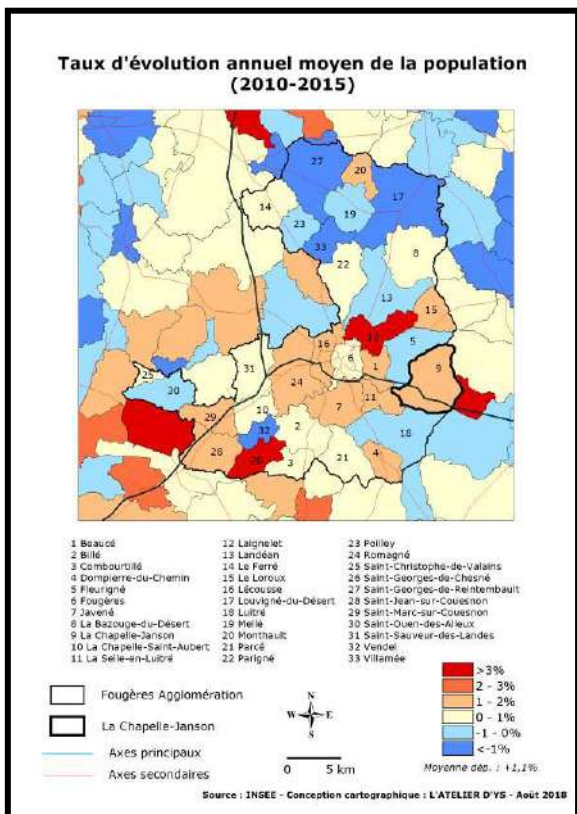
Depuis 1968, LA CHAPELLE-JANSON a connu différentes phases démographiques :

- un déclin démographique entre 1968 et 1975 (-67 habitants), puis de 1990 à 1999 (-88 habitants).
- une augmentation de population relativement soutenue entre 1975 et 1990 (+203 habitants), encore plus marquée de 1999 à 2015 (+278 habitants).



Avec 1 434 habitants en 2015, LA CHAPELLE-JANSON constitue la 8<sup>ème</sup> commune la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération.

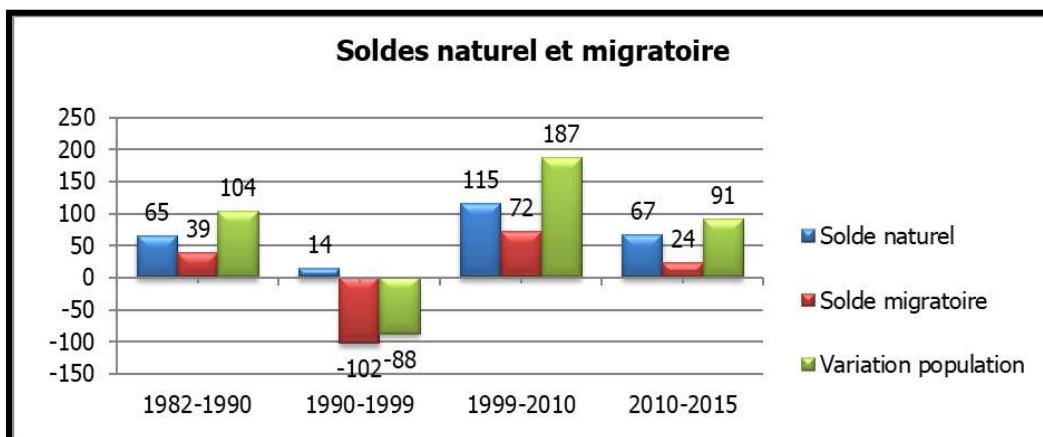
Comme 22 autres communes de la Communauté d’Agglomération, LA CHAPELLE-JANSON a gagné des habitants entre 2010 et 2015. Et preuve d’une croissance démographique soutenue (1 343 habitants en 2010), son taux d’évolution annuel moyen de la population est de +1,3% lors de la dernière période intercensitaire.



## 1.2. ...liée à un excédent naturel et migratoire

Depuis 1990, le solde naturel (différence naissances-décès) est systématiquement excédentaire.

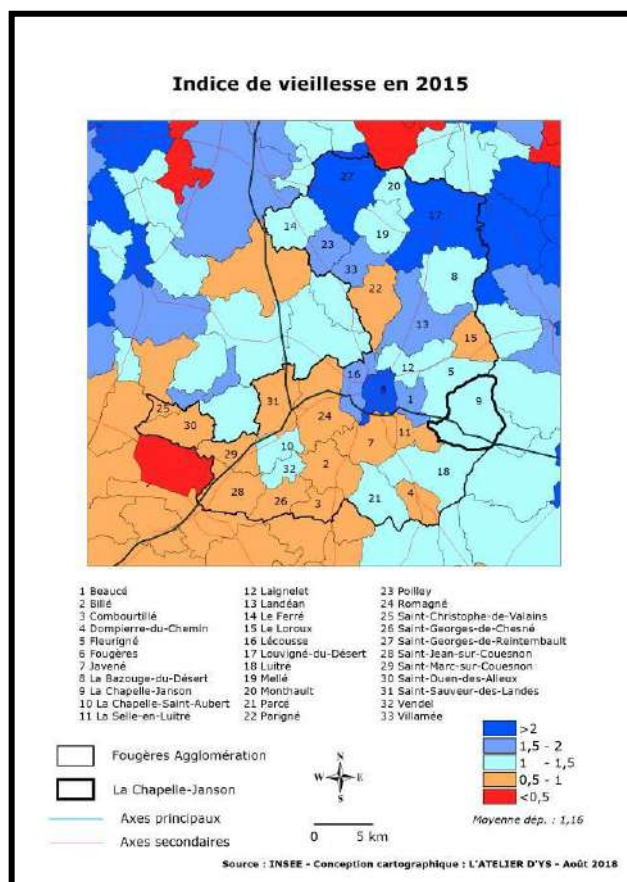
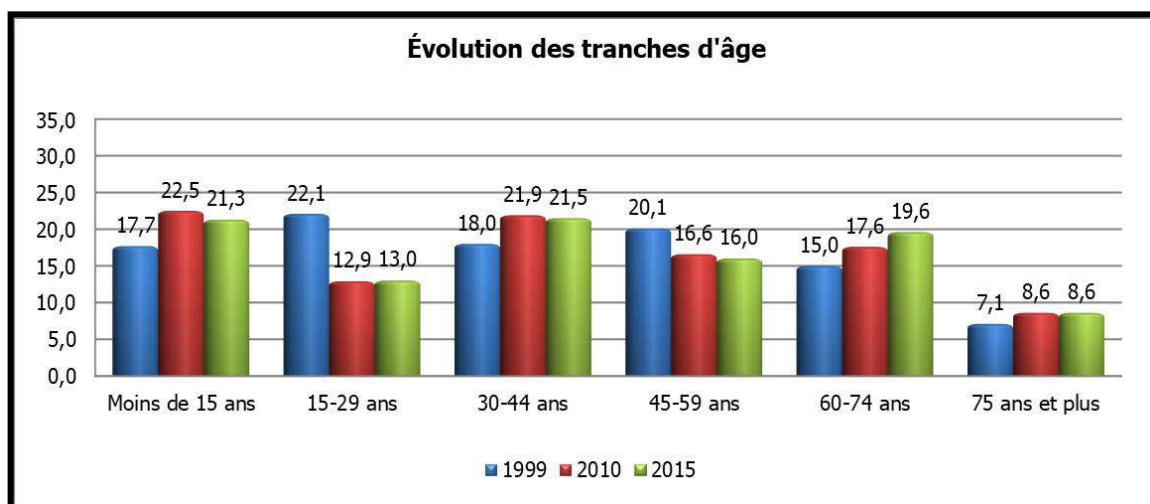
Quand le solde migratoire (différence arrivées-départs) est lui aussi positif, la hausse de population est accélérée. En revanche, entre 1990 et 1999, il est négatif et entraîne une perte de population.



### 1.3. Un léger vieillissement de la population

D’une manière générale, la population de LA CHAPELLE-JANSON a tendance à légèrement vieillir : en 2015, les 45 ans ou plus représentent 44,2% des habitants, contre 42,8% en 2010 et 42,2% en 1999.

Pour illustrer ce vieillissement, signalons, d’un côté, la diminution importante de la proportion des 15-29 ans, et, de l’autre, la hausse significative de la part des 60-74 ans.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse<sup>2</sup> hétérogènes. Globalement, les communes du sud de l'EPCI, en partie polarisées par la métropole rennaise, présentent un indice de vieillesse plus faible.

LA CHAPELLE-JANSON possède un indice de 1,32, légèrement inférieur à la moyenne intercommunale (1,46).

<sup>2</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

## 1.4. Un fort desserrement des ménages

Le nombre de ménages<sup>3</sup> recensés en 2015 s'élève à 593 contre 548 en 2010. La taille moyenne de ces ménages Jansonnais diminue continuellement depuis 1968, passant de 3,3 à 2,4 personnes par logement en 2015.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

### ANALYSE MULTISCALEAIRE

La population de LA CHAPELLE-JANSON augmente à un rythme plus rapide qu'à l'échelle intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse communal se situe entre la moyenne de Fougères Agglomération et celle d'Ille-et-Vilaine.

La part des moins de 15 ans est légèrement plus élevée qu'aux niveaux intercommunal et départemental.

Enfin, 1 ménage sur 4 n'est constitué que d'une personne, une proportion nettement inférieure à la moyenne départementale.

#### Quelques chiffres-clés :

	<b>Commune de LA CHAPELLE-JANSON</b>	<b>Fougères Agglomération</b>	<b>Département d'Ille-et-Vilaine</b>
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2010-2015)	+1,3%	+0,5%	+1,1%
Indice de vieillesse en 2015	1,32	1,46	1,16
Part des moins de 15 ans en 2015	21,3%	18,9%	19,3%
Part des ménages d'une personne en 2015	25,0%	35,1%	36,3%

#### Enjeux :

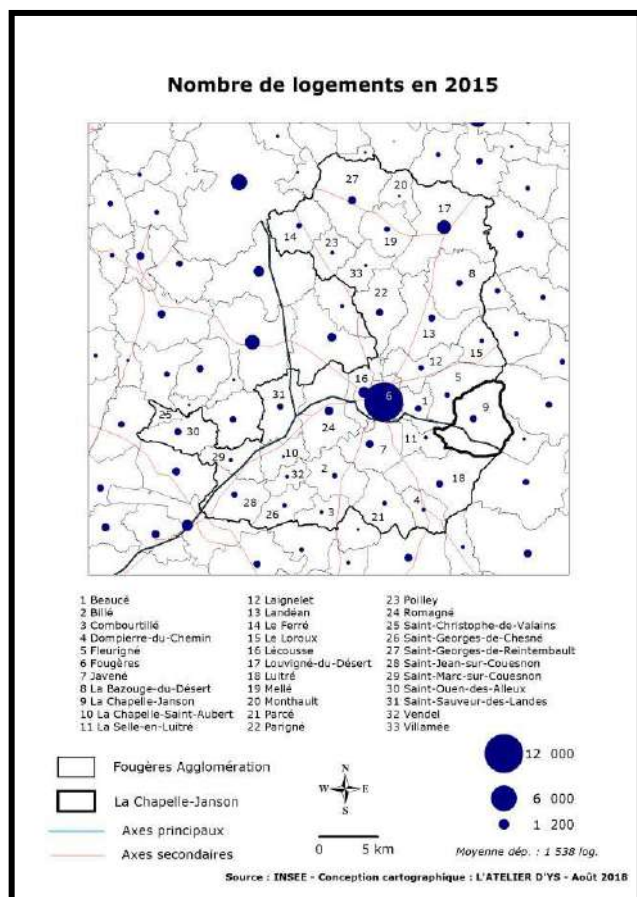
> Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.

> Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent les commerces et services de proximité.

<sup>3</sup> Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

## 2. L'habitat

### 2.1. Composition du parc de logements

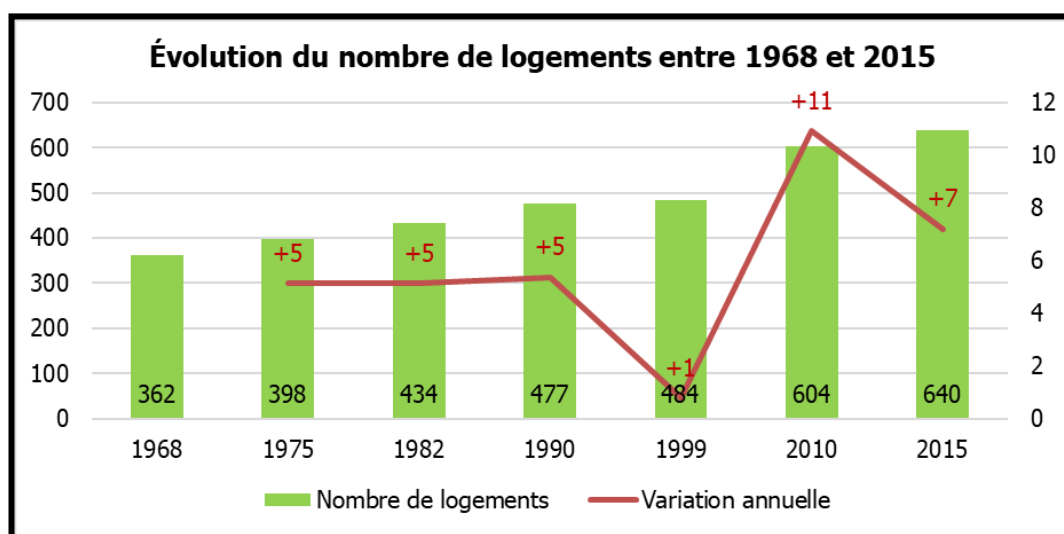


En 2015, LA CHAPELLE-JANSON compte 640 logements (dont 586 résidences principales), soit 2,3% du parc de logements intercommunal total.

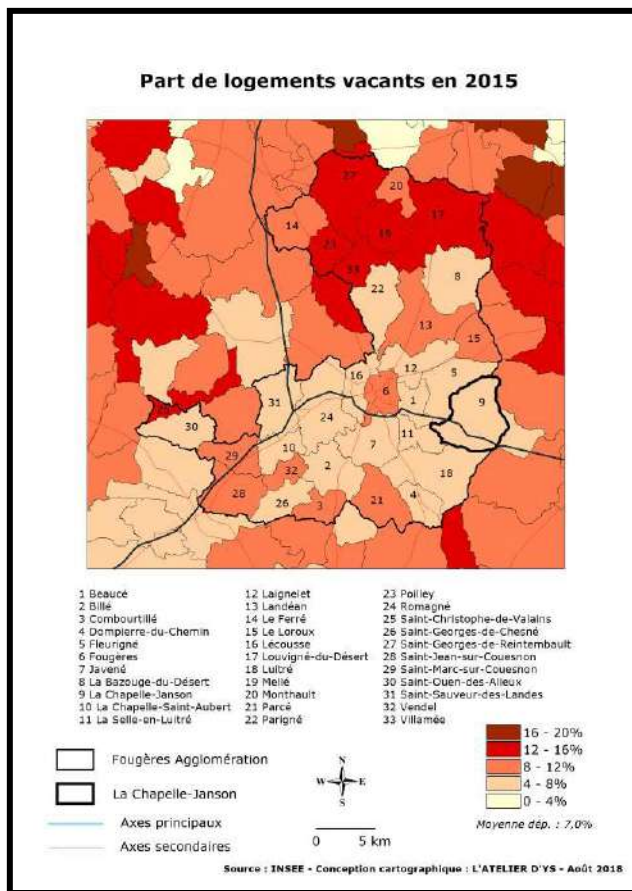
A noter que la ville de Fougères concentre à elle seule plus de 40% des logements de l'EPCI.

Entre 1968 et 2015, le parc de logements a augmenté de 278 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 6 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Jansonnais s'est accéléré depuis 1999.



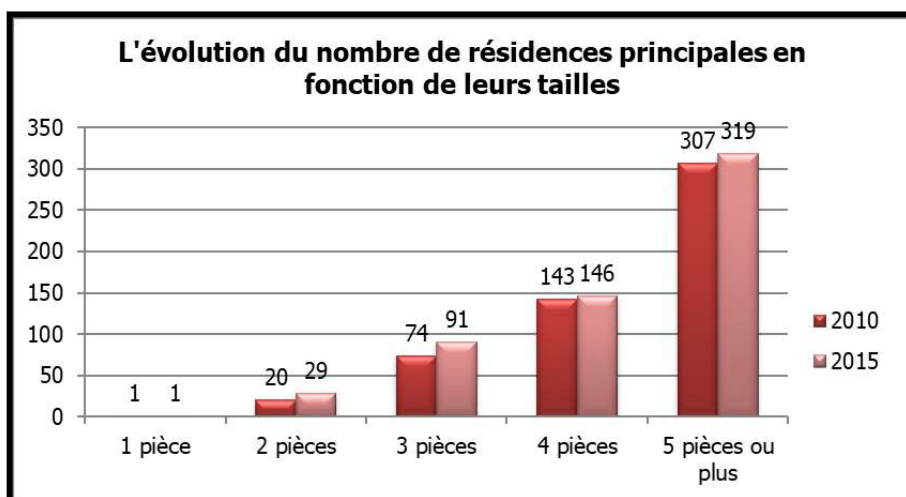
La part des résidences secondaires est faible puisqu'elle ne représente que 3,5% des logements.



LA CHAPELLE-JANSON affiche par ailleurs un faible taux de vacance, en baisse sensible (-2 points) par rapport à 2010. Seulement 31 logements (soit 4,9%) sont concernés.

## 2.2. Une majorité de très grands logements

Les très grands logements (5 pièces ou plus) représentent plus de 50% des résidences principales à LA CHAPELLE-JANSON. Cependant, les T3 et T4 sont relativement bien représentés sur la commune.



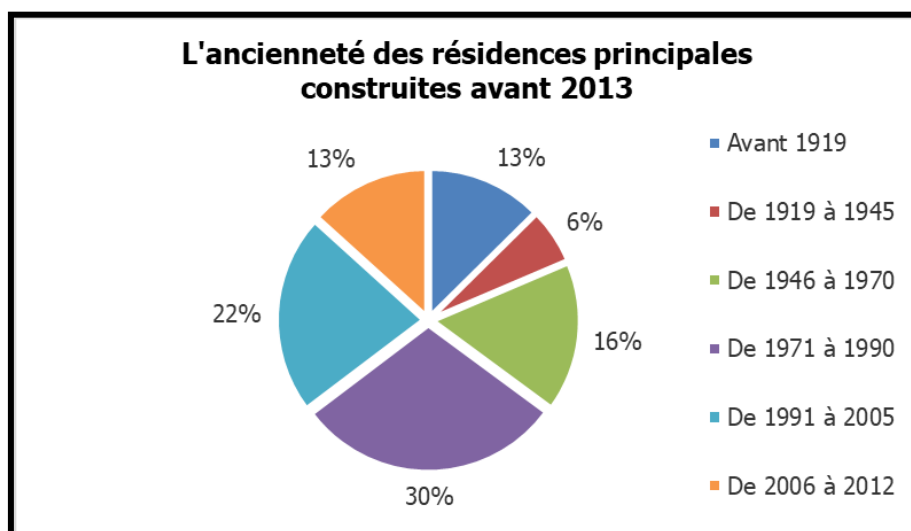
En 2015, en moyenne, une résidence principale Jansonnaise comporte 4,7 pièces contre 4,2 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

### 2.3 Des logements récents

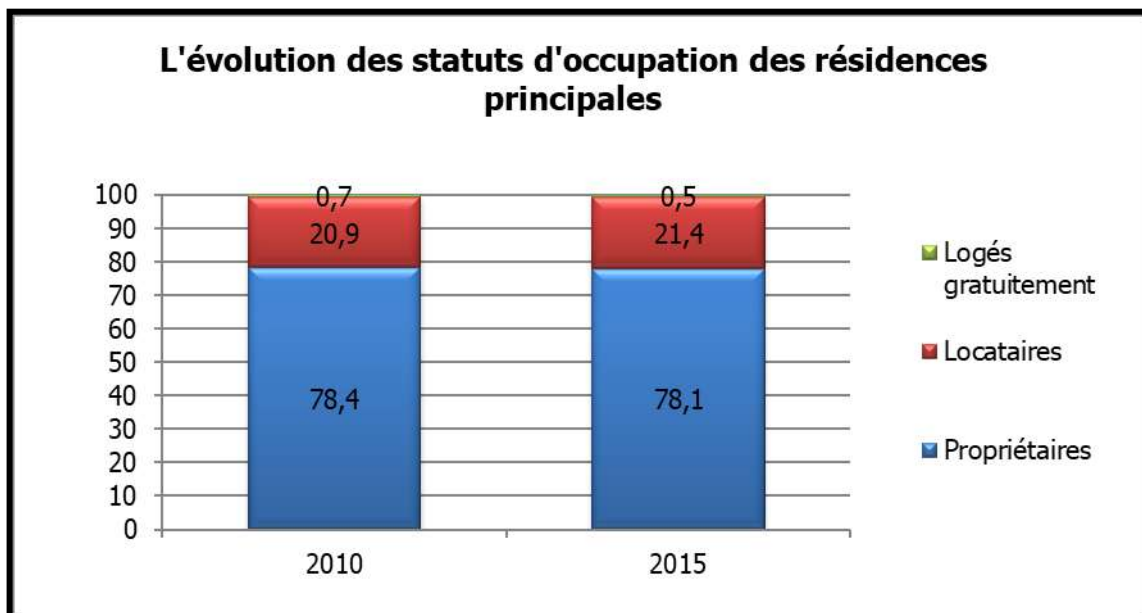
Le parc de logements Jansonnais semble relativement récent. En effet, deux tiers des résidences principales ont été construits entre 1971 et 2012. Les logements d'avant-guerre, eux, ne représentent que 19% des résidences principales.



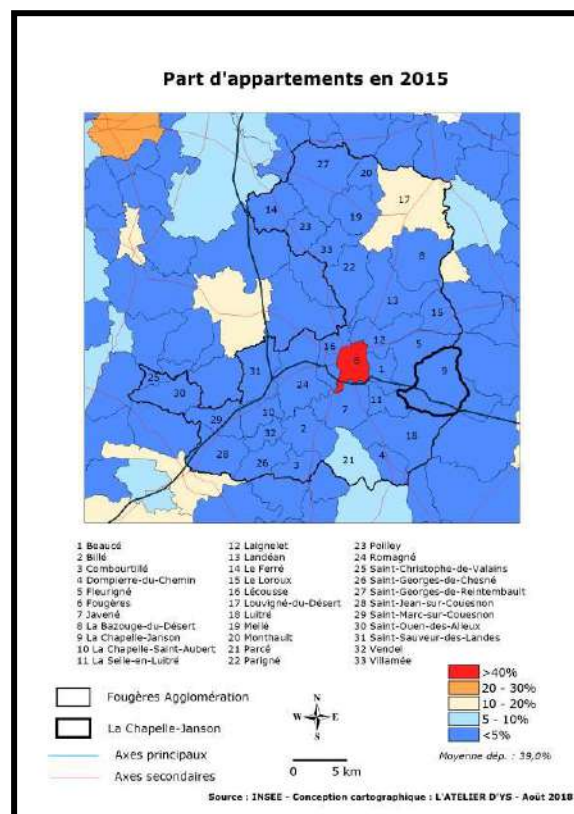
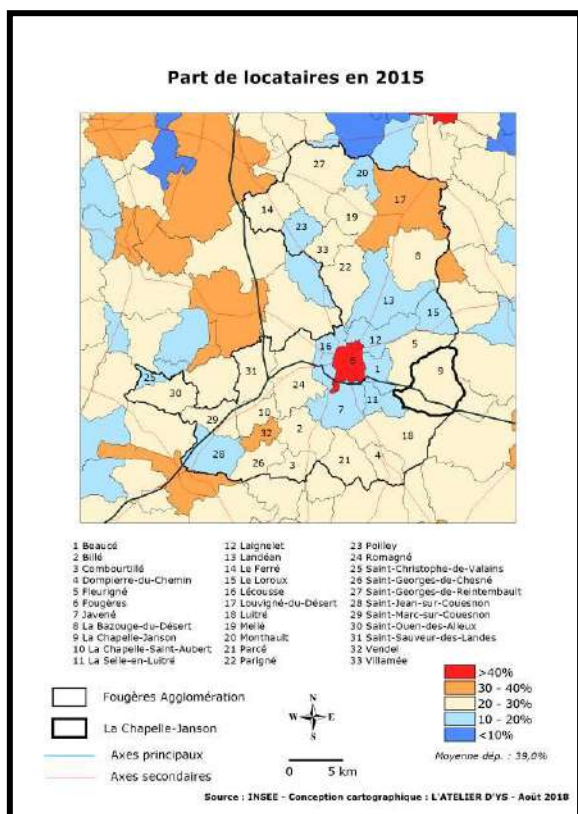
En termes de confort, on ne dénombre, en 2015, que 18 résidences principales (sur 586) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

### 2.4 Une large majorité de ménages propriétaires

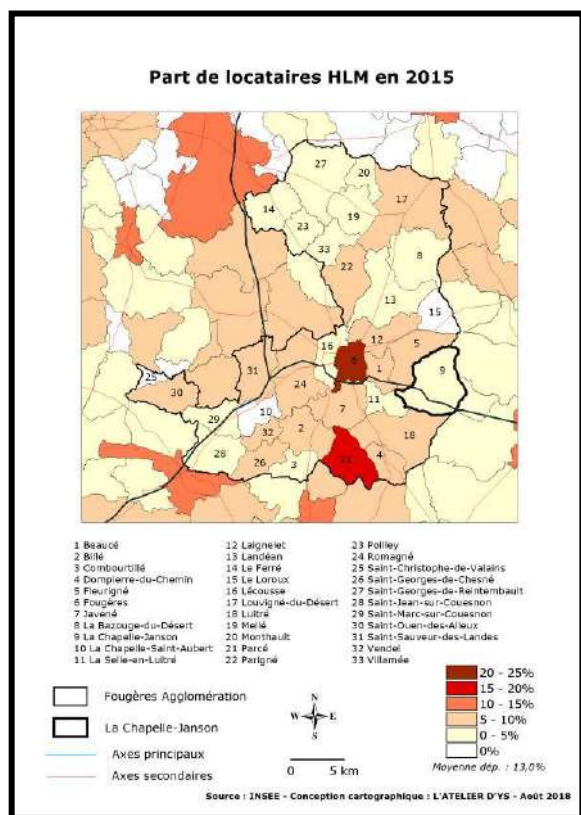
Une large majorité des résidences principales (78,1%) est occupée par des propriétaires. Cette proportion stagne par rapport à 2010, tout comme la part des locataires, qui se stabilise aux alentours des 21%.



Ce taux de locataires est 15 points inférieur à la moyenne de la Communauté d'Agglomération (36,5%). Ceci peut s'expliquer en partie par une très faible proportion d'appartements (0,9%) sur la commune.



## 2.5 Un parc locatif social quantitativement limité

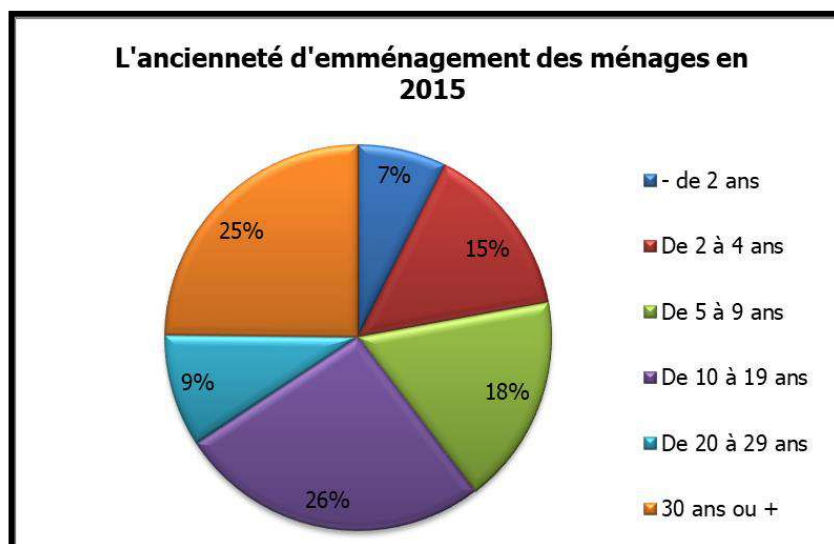


Globalement, à l'échelle de Fougères Agglomération, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 14%.

LA CHAPELLE-JANSON présente une proportion largement inférieure (4,9%).

## 2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2015, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 18,5 ans à LA CHAPELLE-JANSON. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 24,8%.



## ANALYSE MULTISCALEAIRE

LA CHAPELLE-JANSON concentre moins de 3% des logements de l'intercommunalité.

Le rythme de construction Jansonnais entre 2010 et 2015 se situe entre la cadence intercommunale et la cadence départementale.

La proportion de logements vacants baisse et atteint un faible niveau, nettement inférieur aux moyennes de Fougères Agglomération et de l'Ille-et-Vilaine.

En revanche, on remarque à LA CHAPELLE-JANSON une part de locataires nettement plus faible.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de LA CHAPELLE-JANSON</b>	<b>Fougères Agglomération</b>	<b>Département d'Ille-et-Vilaine</b>
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2010-2015)	+1,2%	+0,7%	+1,5%
Part de logements vacants en 2015	4,9%	9,1%	7,0%
Taille moyenne des résidences principales en 2015	4,7	4,3	4,2
Part de locataires en 2015	21,4%	36,5%	39,0%

### **Enjeux :**

> **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une part de logements intermédiaires, d'individuels groupés et une variété de tailles de logements :**

- × **afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- × **afin de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre de l'école).**
- × **afin de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.**
- × **afin que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.**

> **Favoriser la propriété en proposant des dispositifs tels que l'accession sociale à la propriété.**

> **Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.**

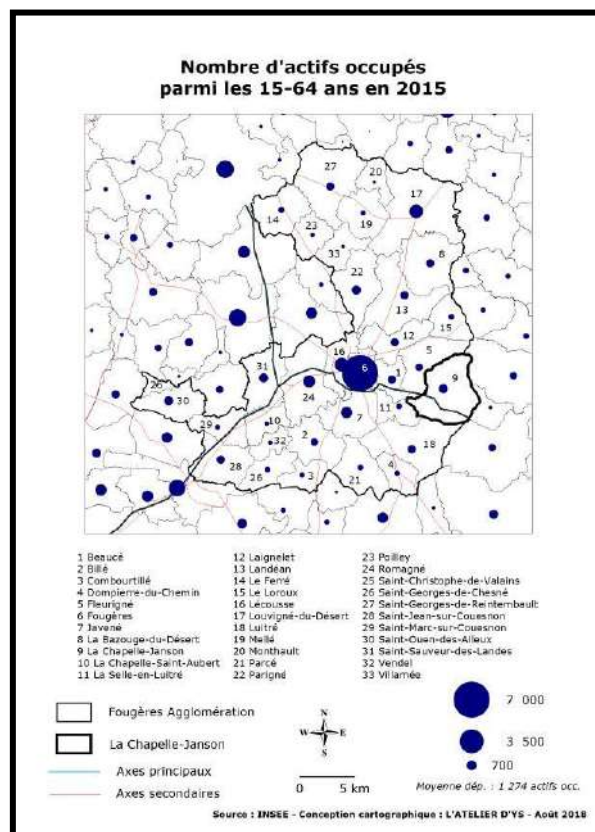
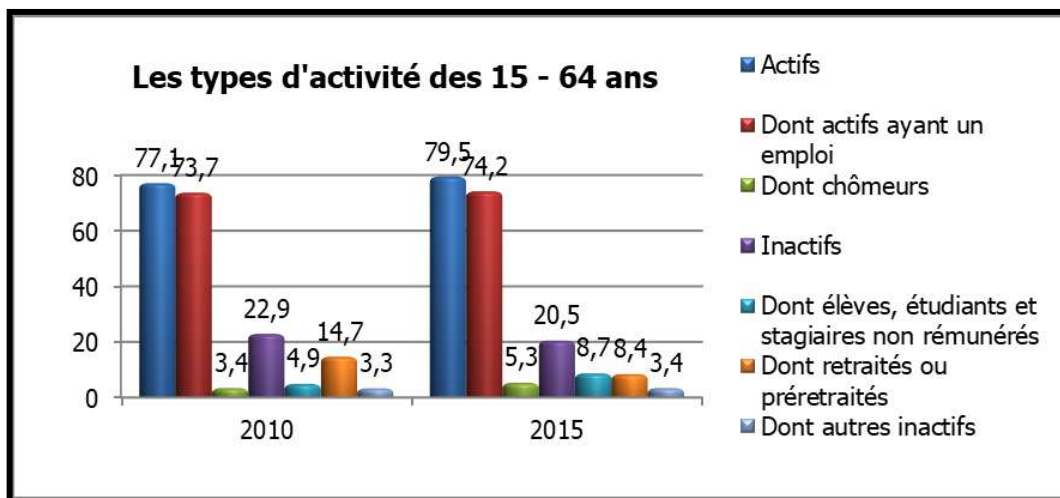
## **3 La situation socio-économique**

### **3.1 La population active**

En 2015, la population active représente 79,5% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2010 (+2,4 points).

Cette proportion dépasse la moyenne intercommunale (75%).

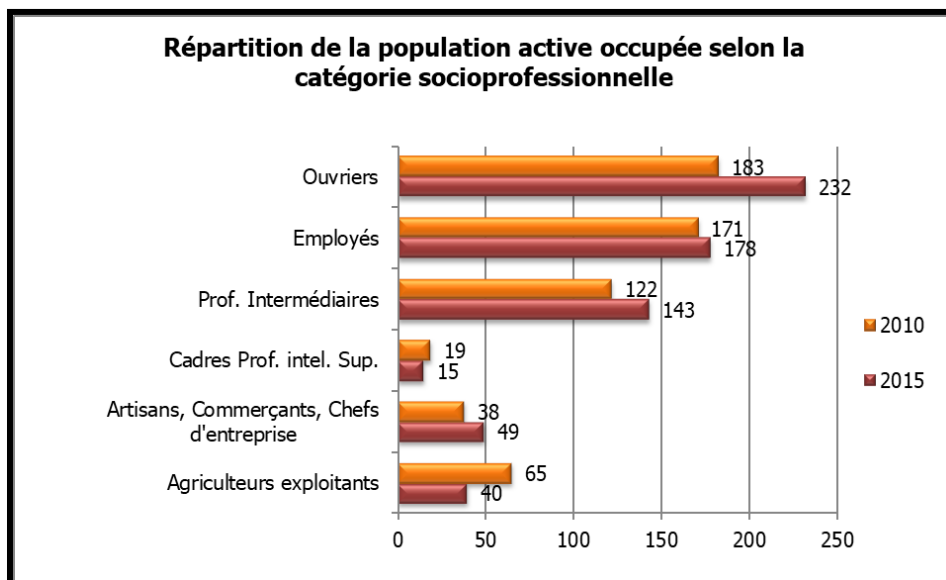
Cependant, il est à noter que c’est surtout l’augmentation de la part des chômeurs qui est responsable de cette hausse de la population active.



En 2015, LA CHAPELLE-JANSON compte 658 actifs occupés parmi ses habitants, soit 61 de plus qu'au précédent recensement de 2010.

Parmi ces 658 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance de la catégorie « ouvriers » qui représente plus d'un tiers de ces actifs occupés.

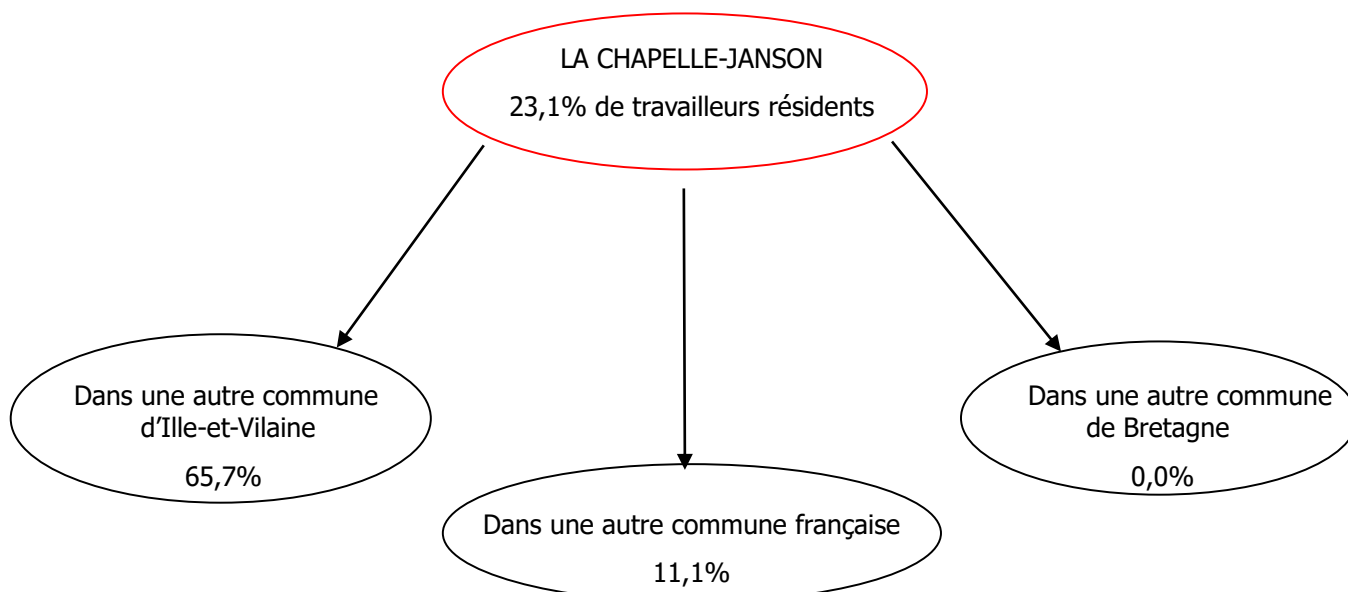
Au niveau des tendances, on observe une progression du nombre d'ouvriers (+49), de professions intermédiaires (+21), d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+11) et d'employés (+7), au détriment du nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures (-4) et d'agriculteurs exploitants (-25).

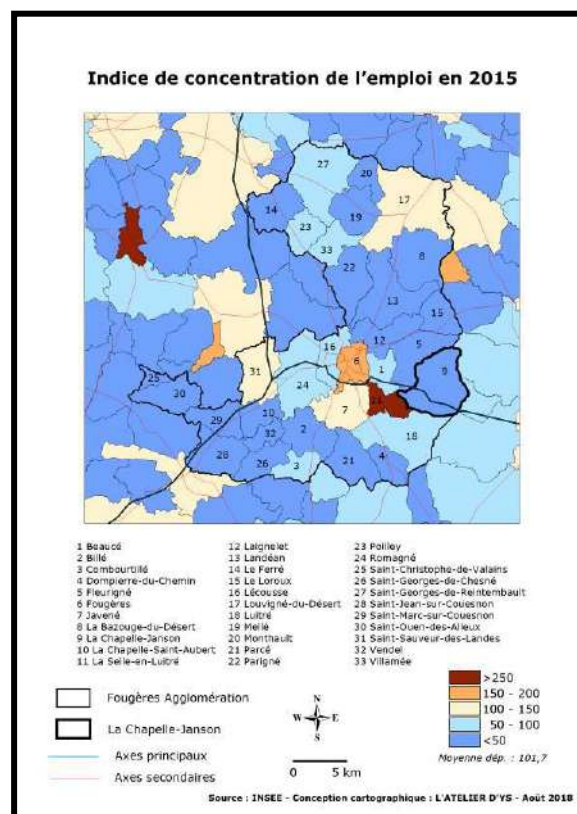
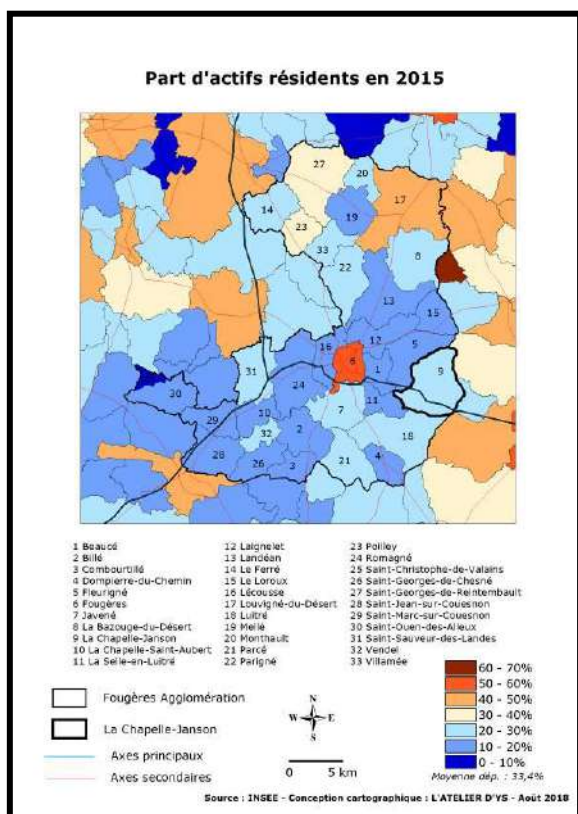


### 3.2 Une mobilité professionnelle qui recule

Parmi les actifs ayant un emploi en 2015, moins d'1 sur 4 travaille à LA CHAPELLE-JANSON. Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

A noter que cette mobilité professionnelle a régressé par rapport à 2010.



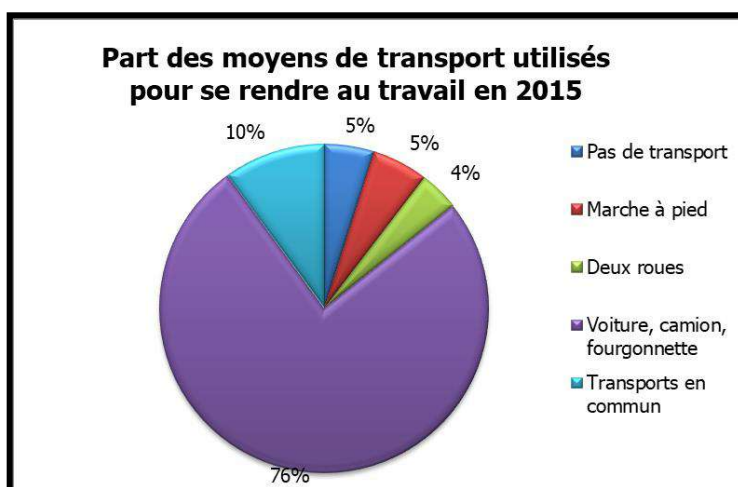


Cette part d'actifs résidents est 10 points inférieure à la moyenne départementale (33,4%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi<sup>4</sup>, cinq communes peuvent être qualifiées de pôles d'emplois et se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : La Selle-en-Luitré, Fougères ainsi que Saint-Sauveur-des-Landes, Javené et Louvigné-du-Désert.

A l'inverse, les autres communes, dont LA CHAPELLE-JANSON, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Jansonnais utilisent dans 3 cas sur 4 une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

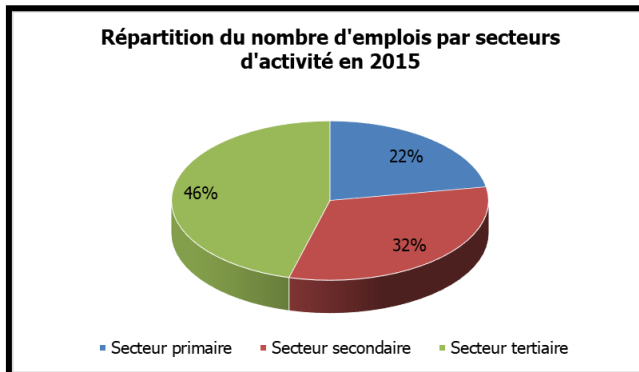


<sup>4</sup> L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

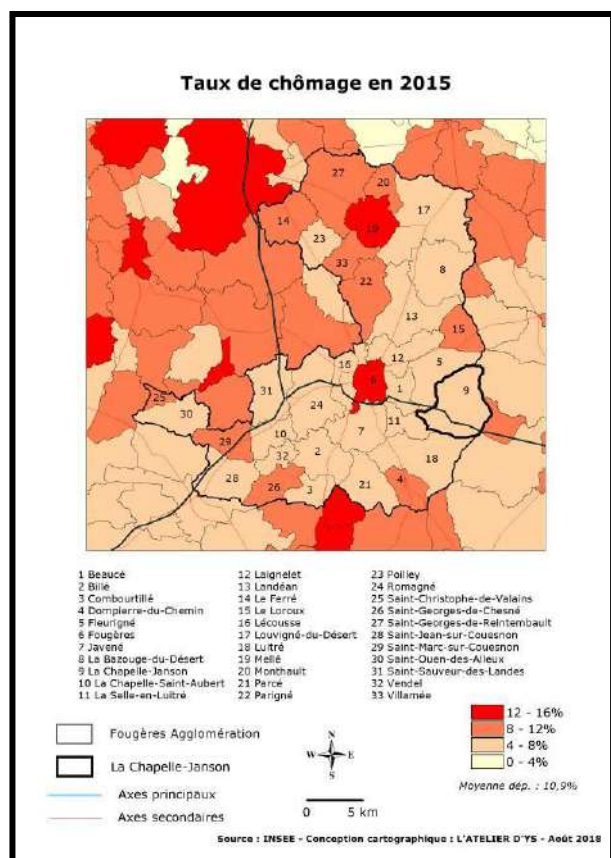
### 3.3 Presque 1 emploi sur 2 dans le secteur tertiaire

En 2015, sur la commune de LA CHAPELLE-JANSON, on dénombre 301 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre quasiment la moitié de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 32% de ces emplois.
- le secteur primaire 22%.



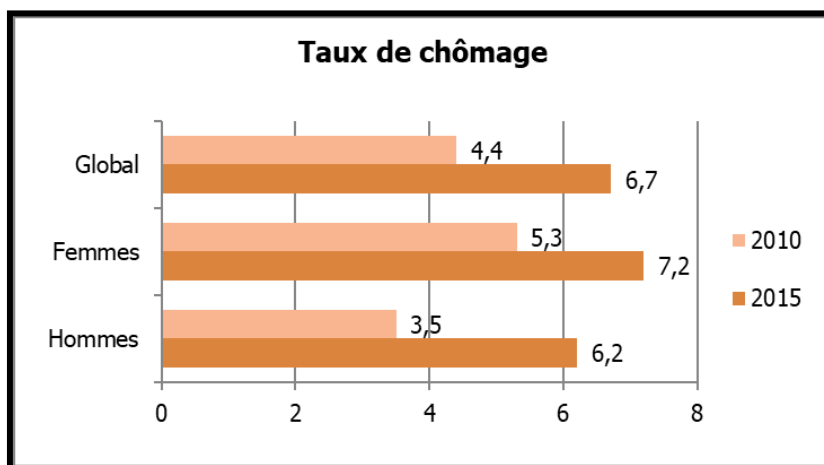
### 3.4 Un faible taux de chômage



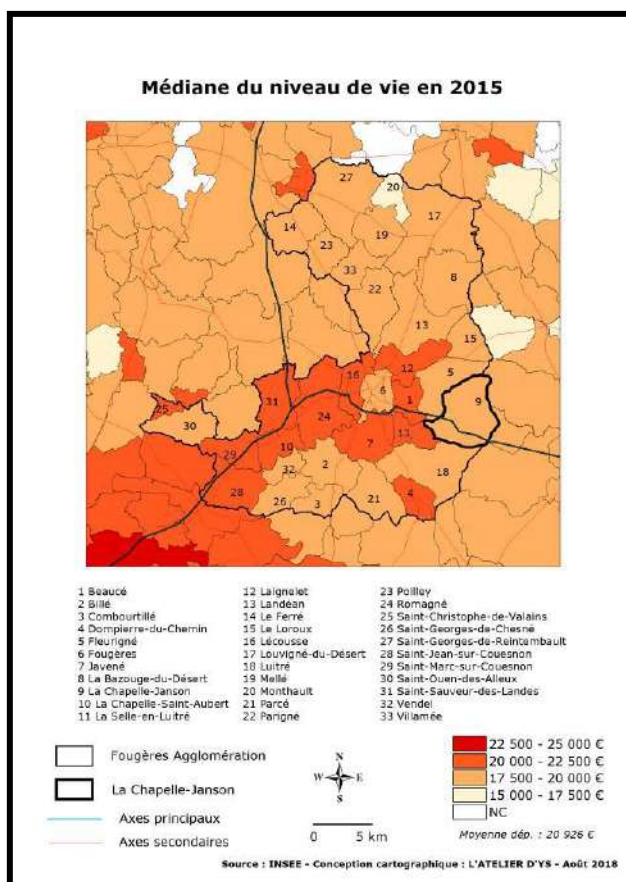
Le taux de chômage<sup>5</sup> à LA CHAPELLE-JANSON a augmenté entre 2010 et 2015 (+2,3 points) mais demeure à un niveau nettement inférieur à la moyenne départementale (6,7% contre 10,9%).

<sup>5</sup> Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque que les femmes sont un peu plus concernées que les hommes mais que la tendance est la même.



### 3.5 Un niveau de vie inférieur à la moyenne départementale



Cette structure de la population active implique un niveau de vie<sup>6</sup> médian inférieur à la médiane départementale (19 216 € contre 20 926 €).

On remarque une fois de plus que les communes du sud de l'EPCI, en partie polarisées par la métropole rennaise, présentent un niveau de vie plus élevé.

<sup>6</sup> Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Le revenu disponible comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

### 3.6 Les zones d'activités

La commune de LA CHAPELLE-JANSON de deux zones d'activités :

- La ZA de l'Épine, située au sud-est du bourg.
- La ZA de Cimette, située à proximité de la RN 12.



*ZA de l'Épine*

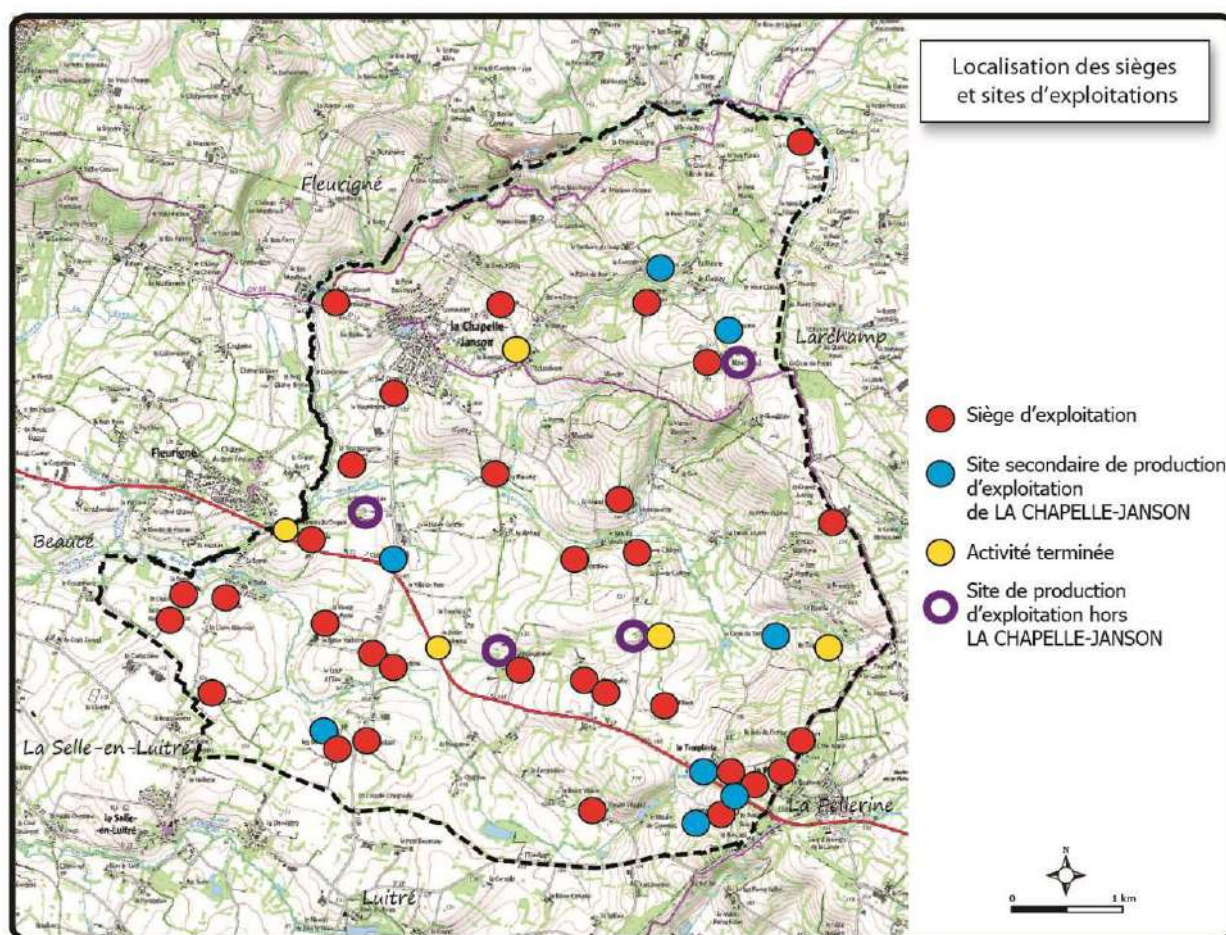


*ZA de Cimette*

### 3.7 Le secteur agricole

#### Données générales

- 56 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles il y a :
  - 5 exploitations terminées,
  - 19 sièges d'exploitations hors commune,
  - 52 chefs d'exploitations de LA CHAPELLE-JANSON et 34 chefs hors commune,
  - 32 sièges d'exploitations situés à LA CHAPELLE-JANSON,
  - 12 sites secondaires d'exploitations sur la commune dont 4 sites appartenant à des exploitations hors de LA CHAPELLE-JANSON.



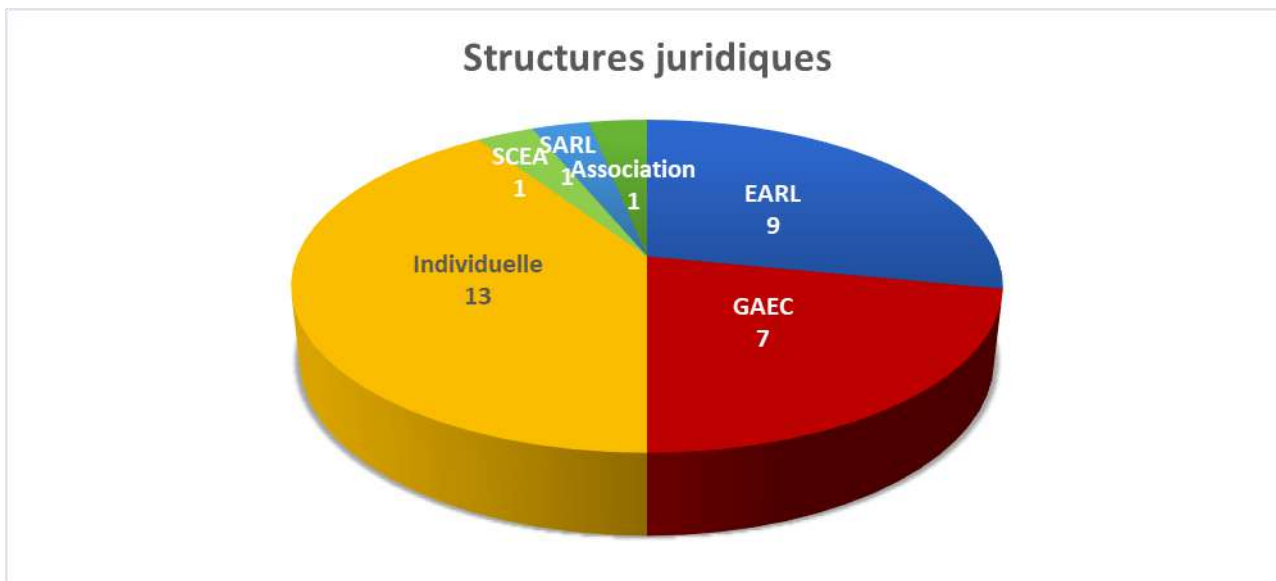
Source : IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2019

L'analyse concerne donc les 32 sièges (et 12 sites) comprenant 52 chefs d'exploitations de LA CHAPELLE-JANSON, ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

Les exploitations hors de la commune sont analysées séparément, du fait de leur disparité géographique.

**Structures juridiques**



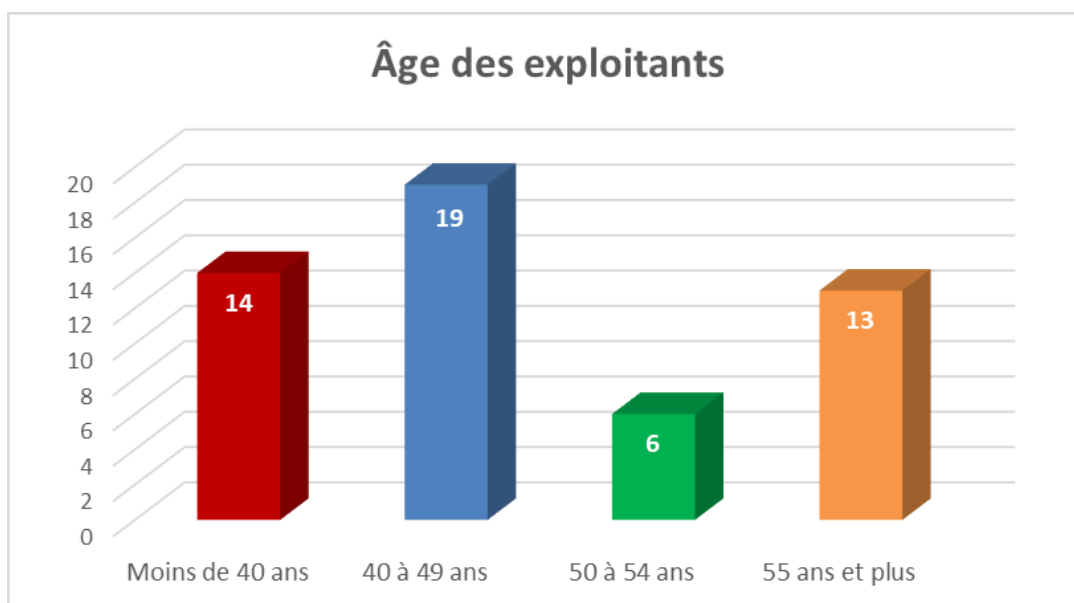
Il existe aujourd’hui neuf EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée), sept GAEC (groupement agricole d’exploitation en commun), une SCEA (société civile d’exploitation agricole), une SARL (société à responsabilité limitée), une association et treize exploitations individuelles.

**Âge des exploitants**

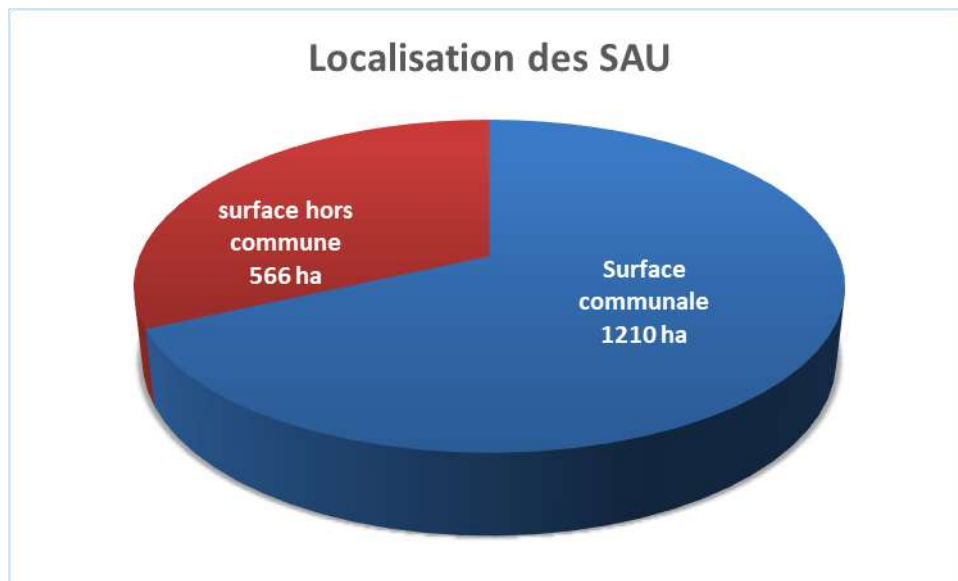
L’âge moyen des 42 chefs d’exploitations est de 47 ans.

Près des deux tiers d’entre eux a moins de 50 ans. Près du quart d’entre eux a plus de 55 ans. Il y a six projets de reprise sur quatorze exploitations ayant des chefs de plus de 50 ans.

Une part importante de la population agricole risque d’arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).



## **Surfaces agricoles**



La surface agricole utile<sup>7</sup> (SAU) totale déclarée pour les 32 sièges d'exploitations présents à LA CHAPELLE-JANSON est de 1 776 hectares, dont 1 210 hectares sur la commune. Ces exploitations sont donc fortement dépendantes du territoire communal.

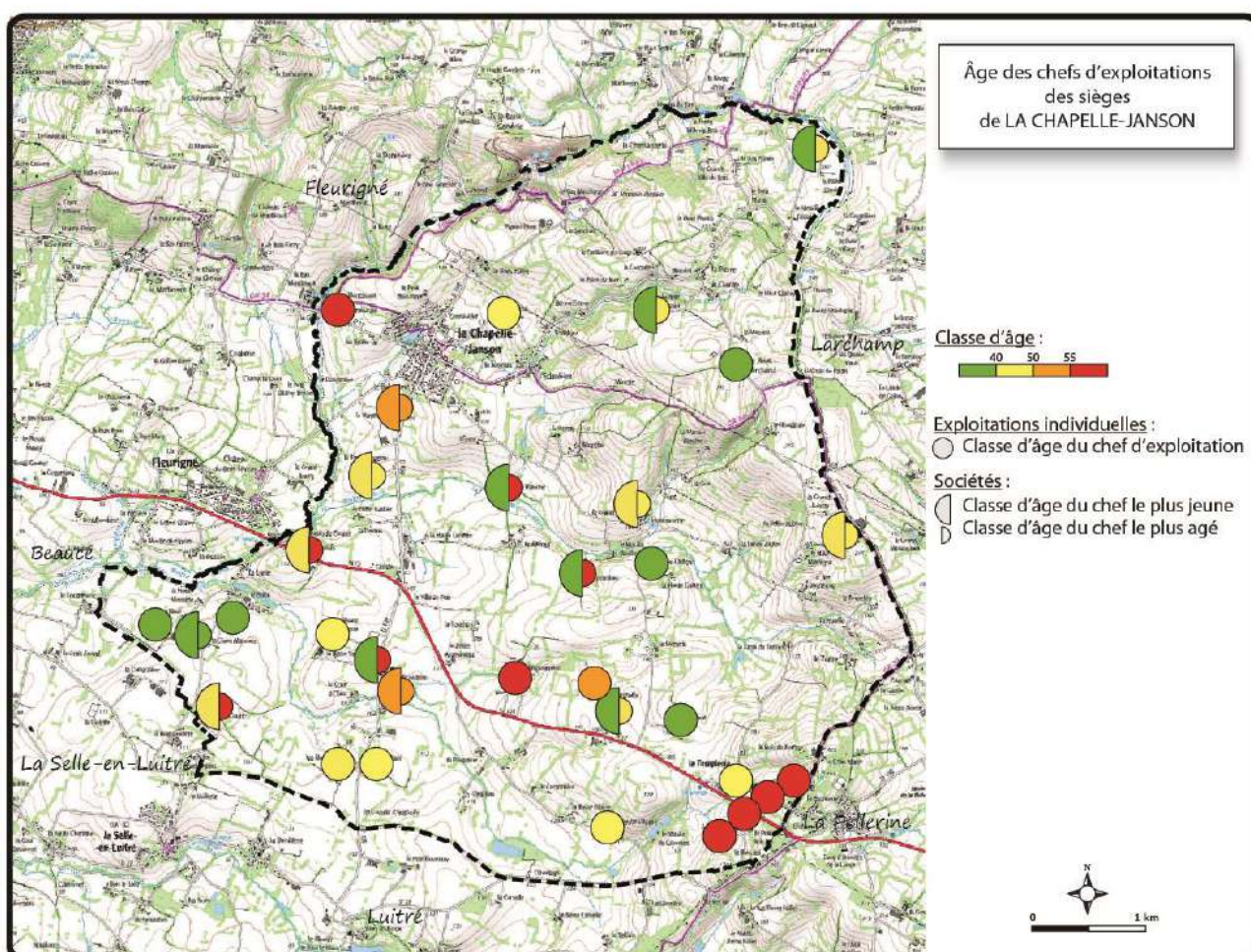
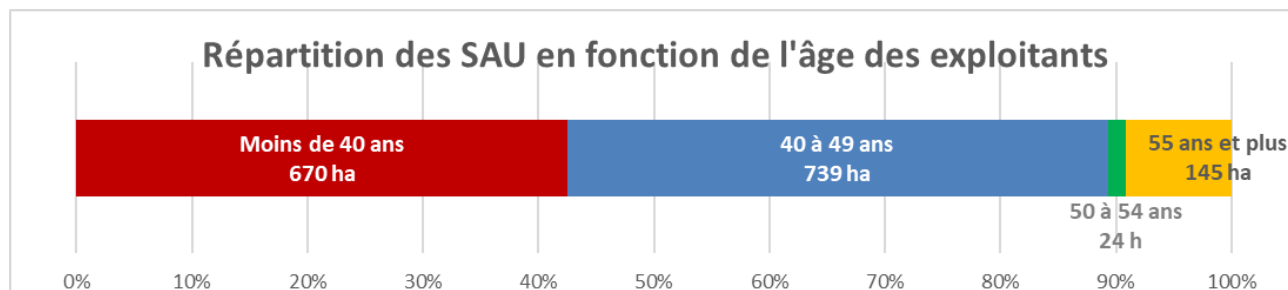
Au recensement général de 2010, la SAU totale des exploitants de LA CHAPELLE-JANSON est de 2 040 hectares, contre 2 168 ha en 2000.

La superficie moyenne d'une exploitation de LA CHAPELLE-JANSON est de 63 hectares, égale à la taille moyenne départementale (63 ha) et légèrement supérieure la taille moyenne régionale (60 ha).

---

<sup>7</sup> La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc.).

En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants (l'âge de référence est celui du chef d'exploitation le plus jeune), il est intéressant de noter que les moins de 50 ans utilisent près de 90% de la SAU totale. Il convient de noter que la tranche des 50-55 ans semble sous représentée.



Source : IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2019

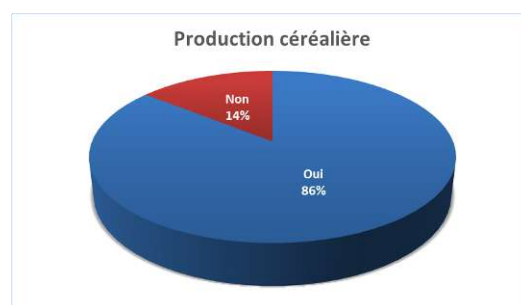
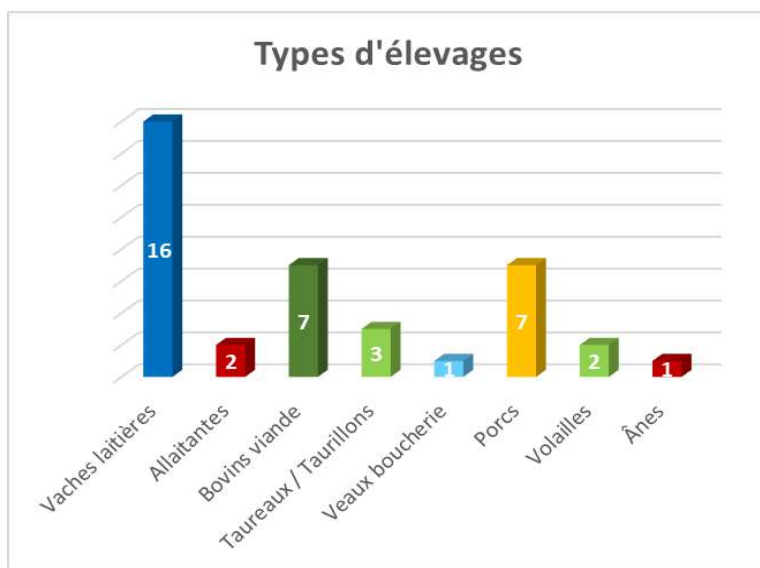
La population agricole de LA CHAPELLE-JANSON est très hétérogène mais les moins 50-55 ans (3 exploitations sur 32).

Près de la moitié des exploitations de LA CHAPELLE-JANSON comprend un agriculteur de plus de 50 ans et près de 20% ne comprennent que des exploitants de plus de 55 ans.

Les deux tiers des sièges comprennent au moins un agriculteur de moins de 50 ans. Le tiers des exploitations comprend au-moins un agriculteur de mois de 40 ans.

## **Productions agricoles**

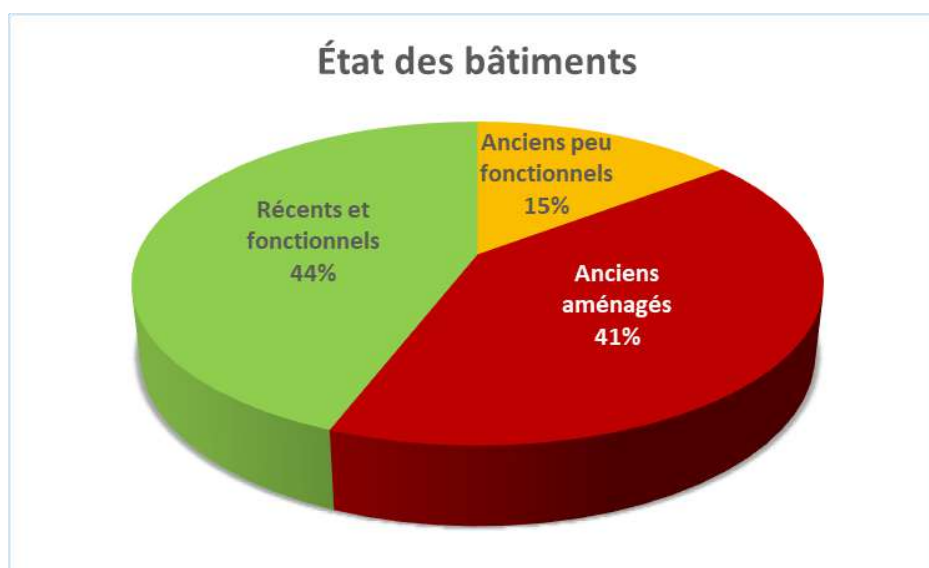
Les graphiques suivants mettent en valeur la répartition des productions agricoles.



On constate que les productions dominantes sur la commune 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.

Une exploitation fait du maraîchage bio, une autre fait du commerce d'animaux d'élevages et une dernière est un centre d'insémination artificielle. Ces exploitations n'ont pas d'élevage ni de production céréalière.

## **État des bâtiments**



La majeure partie des exploitants déclare avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents. Seuls 15% des bâtiments sont anciens et peu fonctionnels.

## **Régime sanitaire**

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

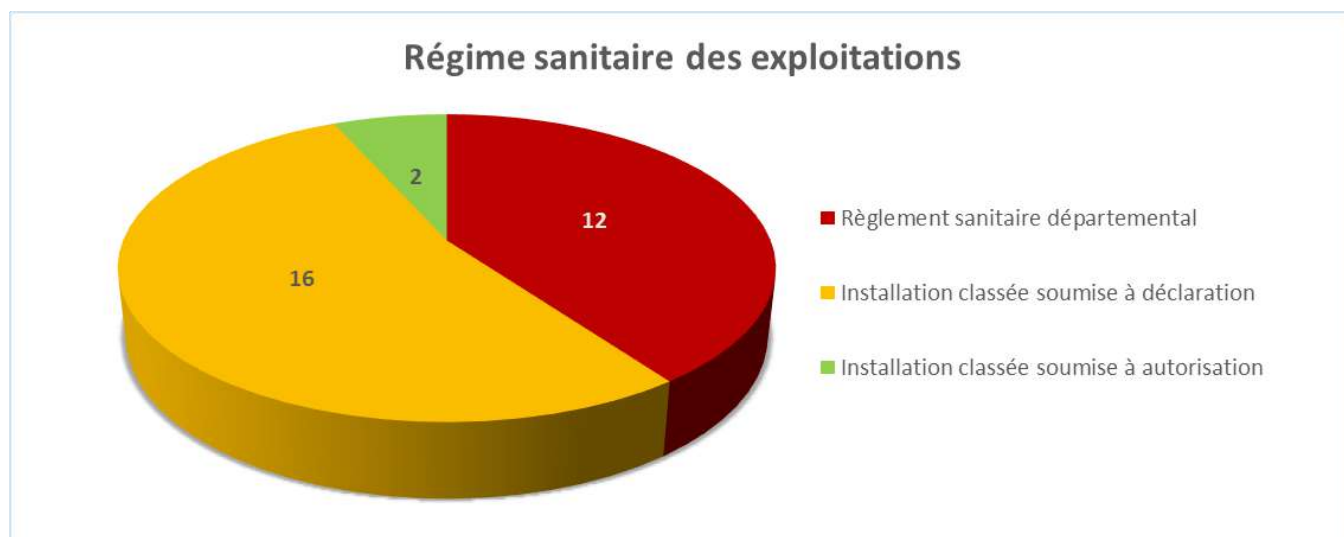
Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

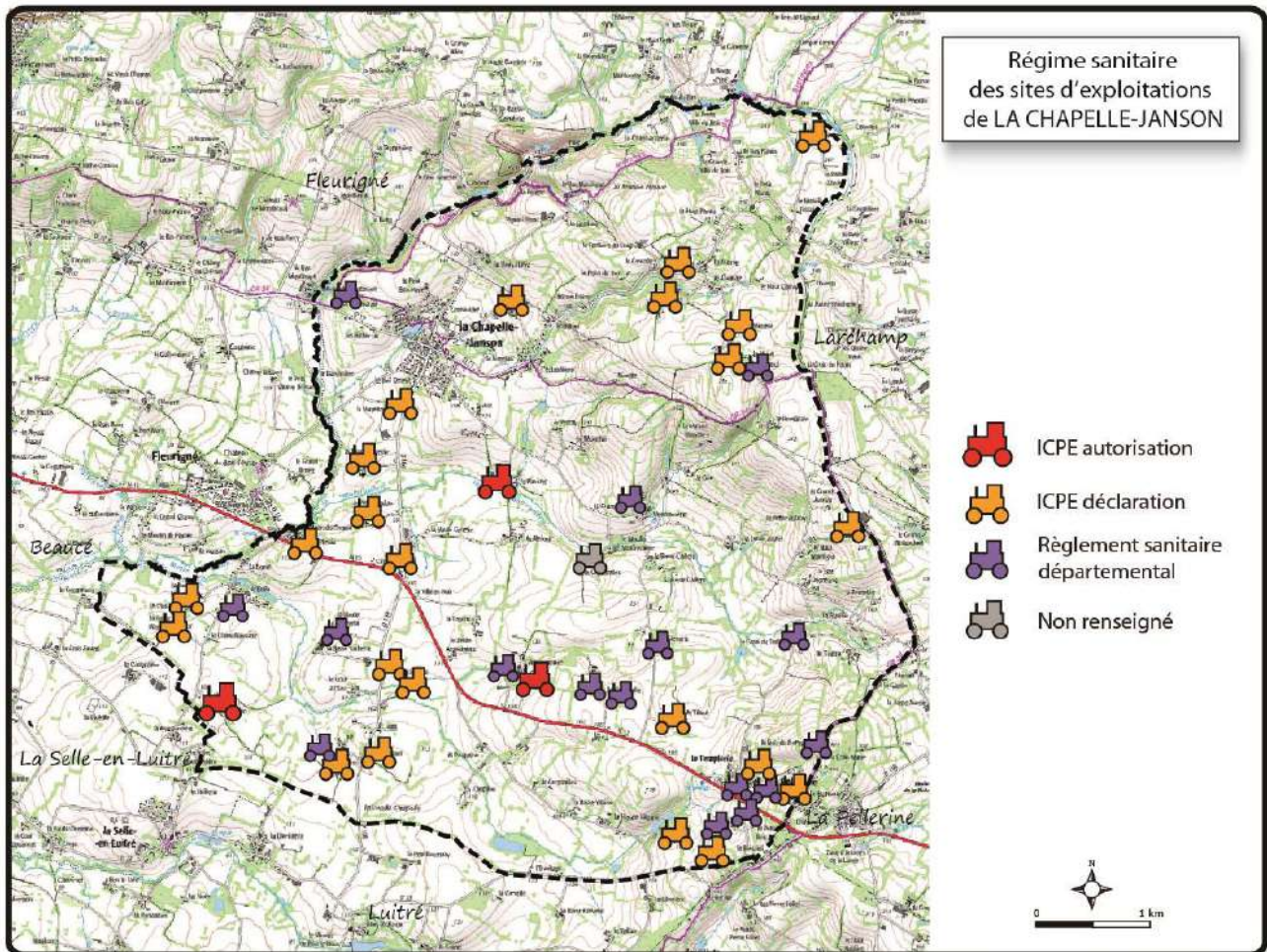
Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 32 exploitations en activité recensées à LA CHAPELLE-JANSON, il existe 12 exploitation soumise au règlement sanitaire départemental, 16 ICPE soumises à déclaration et 2 ICPE soumises à autorisation.

Une exploitation n'a pas d'élevage et une exploitation n'as pas répondu.



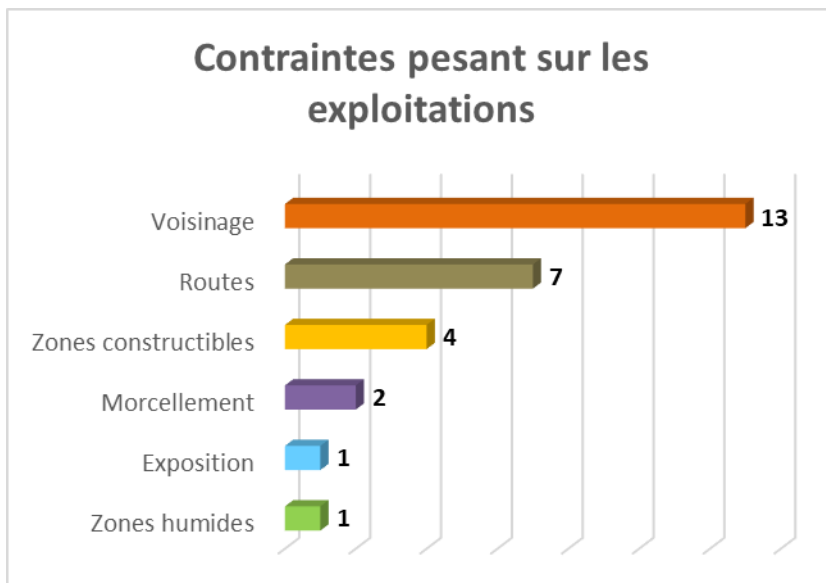
La carte ci-dessous indique le régime sanitaire de l'ensemble des sites d'exploitations de LA CHAPELLE-JANSON : 32 sièges + 11 sites secondaires. Une exploitation est un maraîcher, non soumis à un régime sanitaire.



Source : IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2019

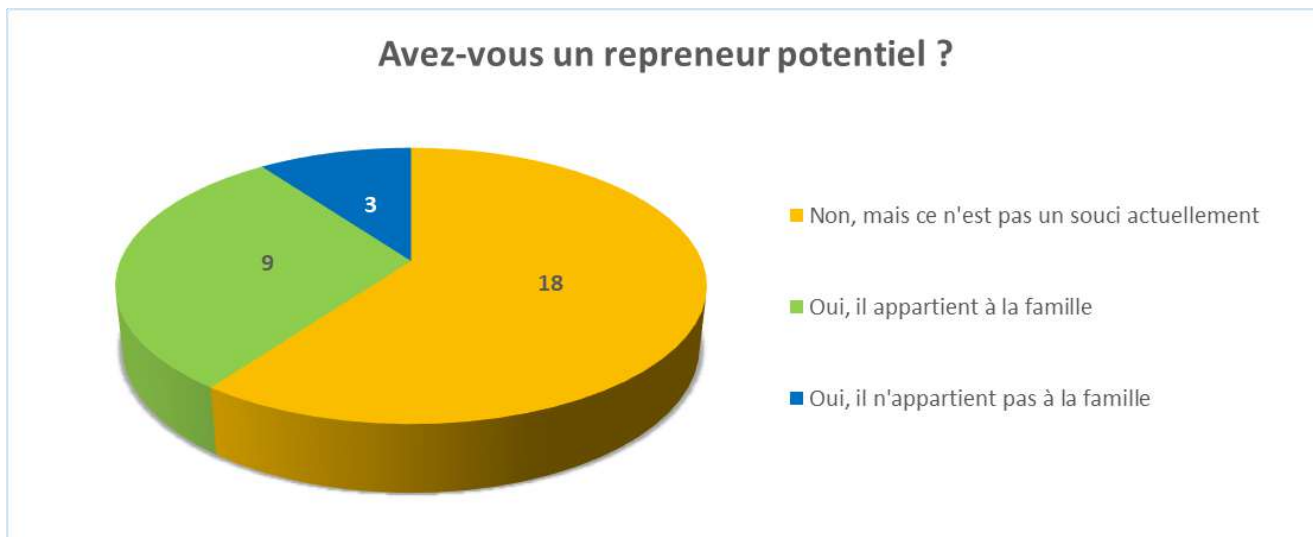
**Contraintes rencontrées**



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de LA CHAPELLE-JANSON sont liées au voisinage, aux routes, aux zones constructibles et au morcellement.

Notons cependant que le quart des exploitations déclare ne rencontrer aucune contrainte.

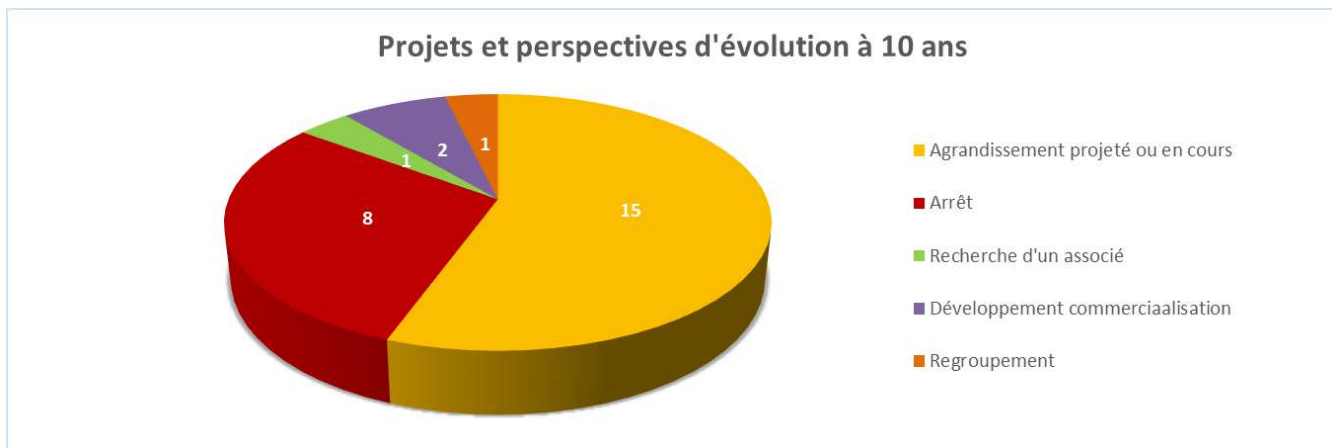
**Avenir des exploitations agricoles**



Pour 18 exploitations, la reprise de l'activité n'est pas un souci actuel.

Pour 12 autres il y a déjà un repreneur, qu'il soit de la famille ou non.

Aucun exploitant ne trouve pas de repreneur ou considère cela comme un problème.

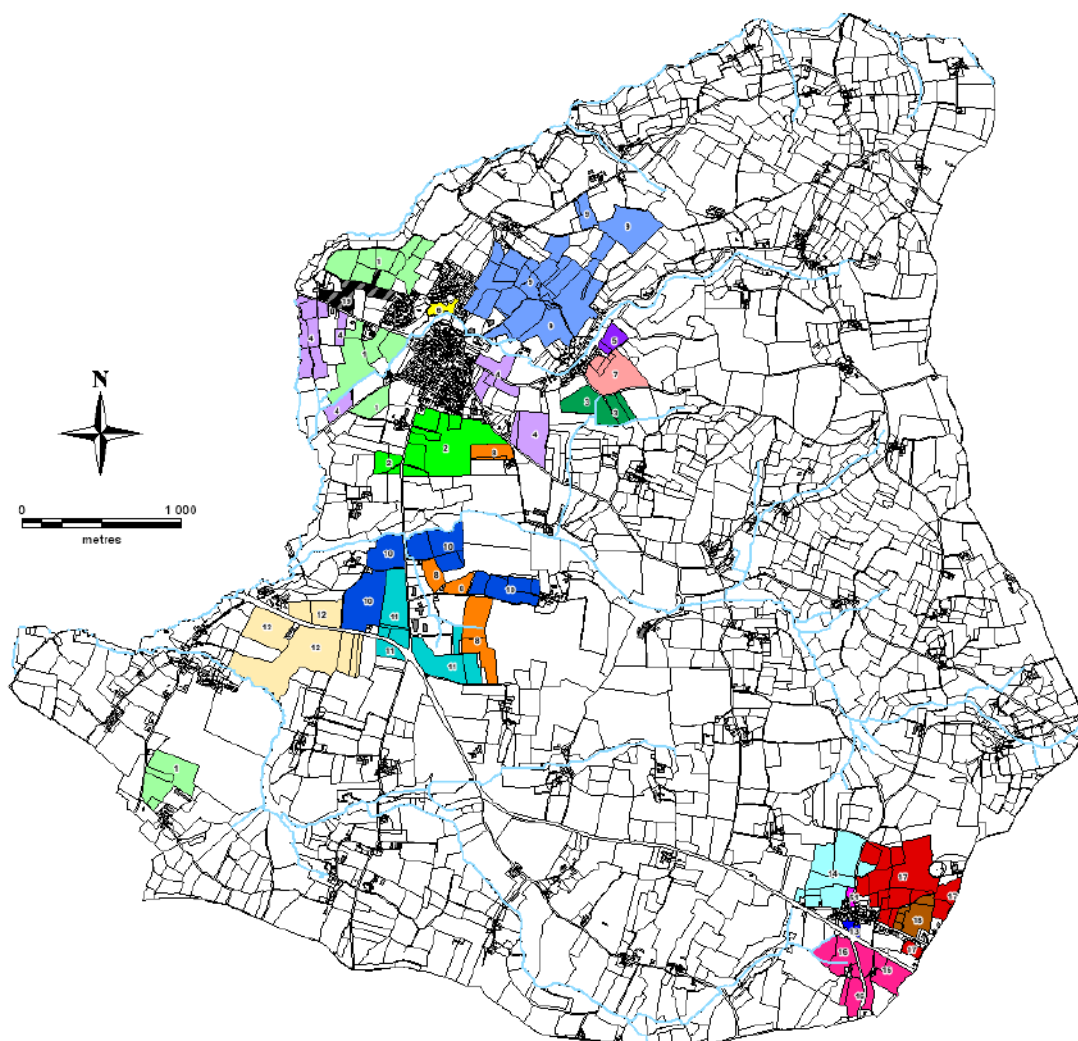


Enfin, pour la décennie à venir, 15 exploitants prévoient l'agrandissement de leur activité.

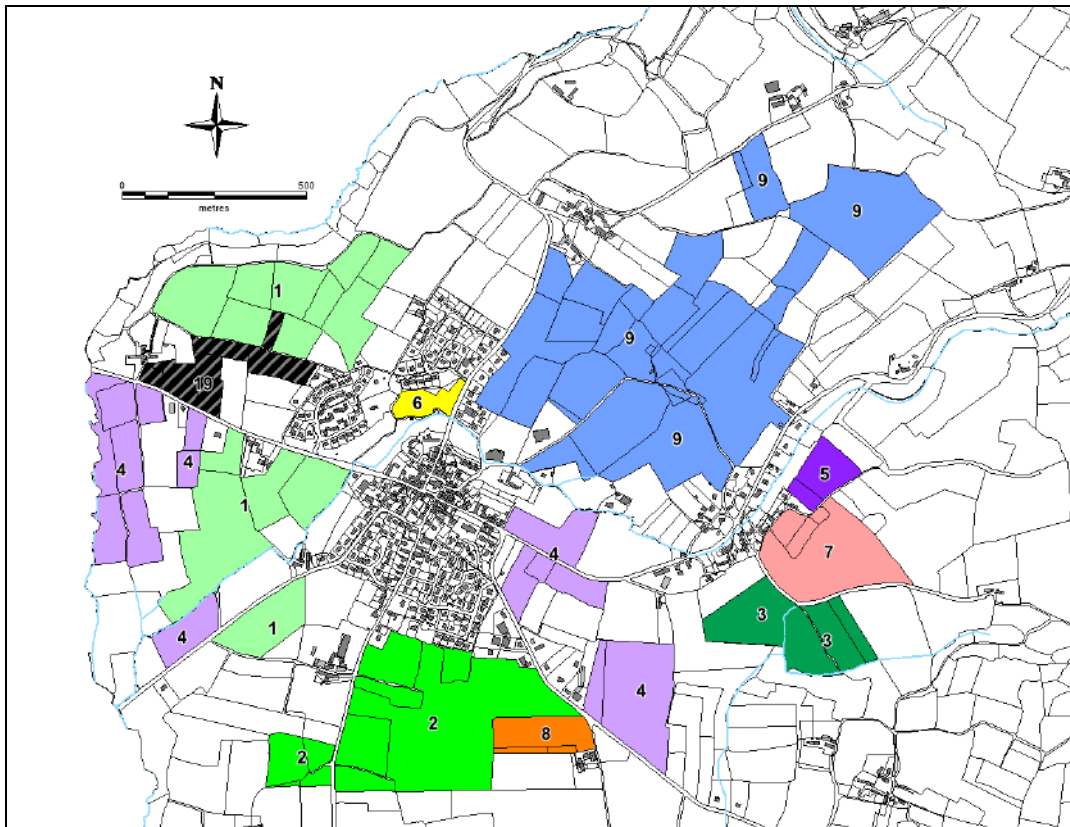
Un exploitant souhaite le regroupement de son activité (sites d'exploitation ou parcelles exploitées). Un exploitant recherche un associé et deux exploitants prévoient le développement de leurs activités.

Huit exploitants prévoient l'arrêt de leur activité ; parmi eux, deux ont déjà un repreneur.

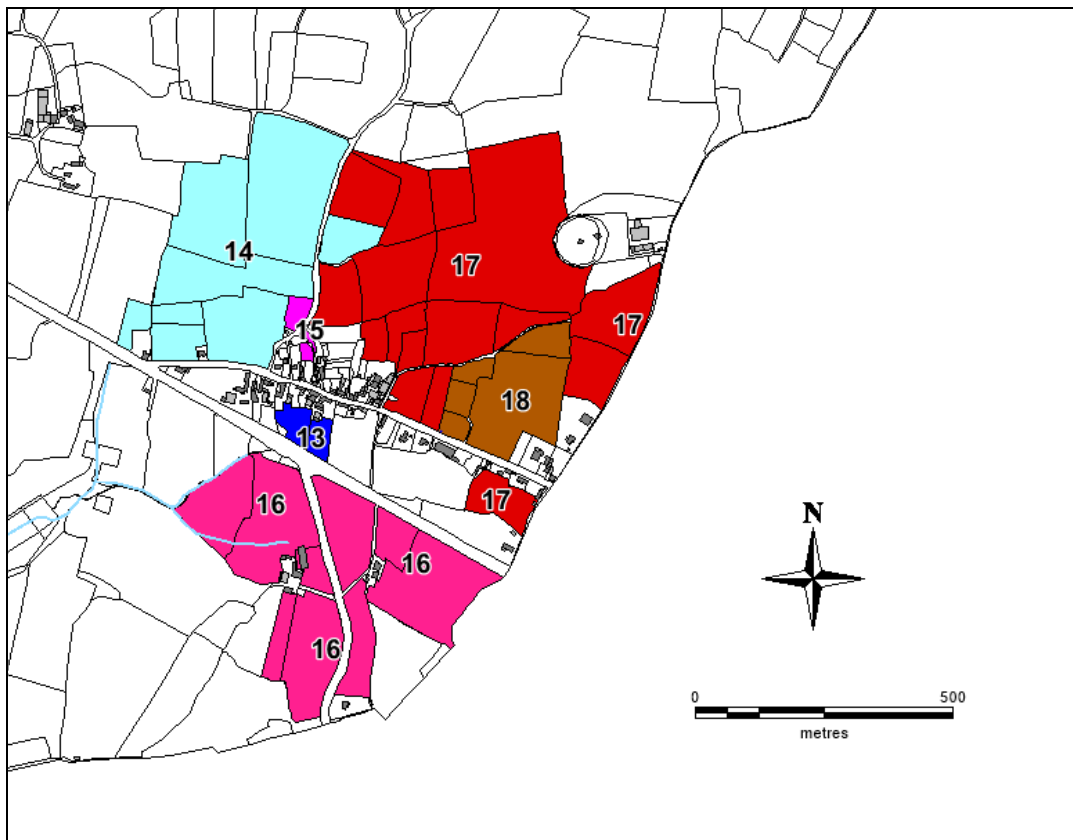
**Les terres exploitées proches des zones urbanisées :**



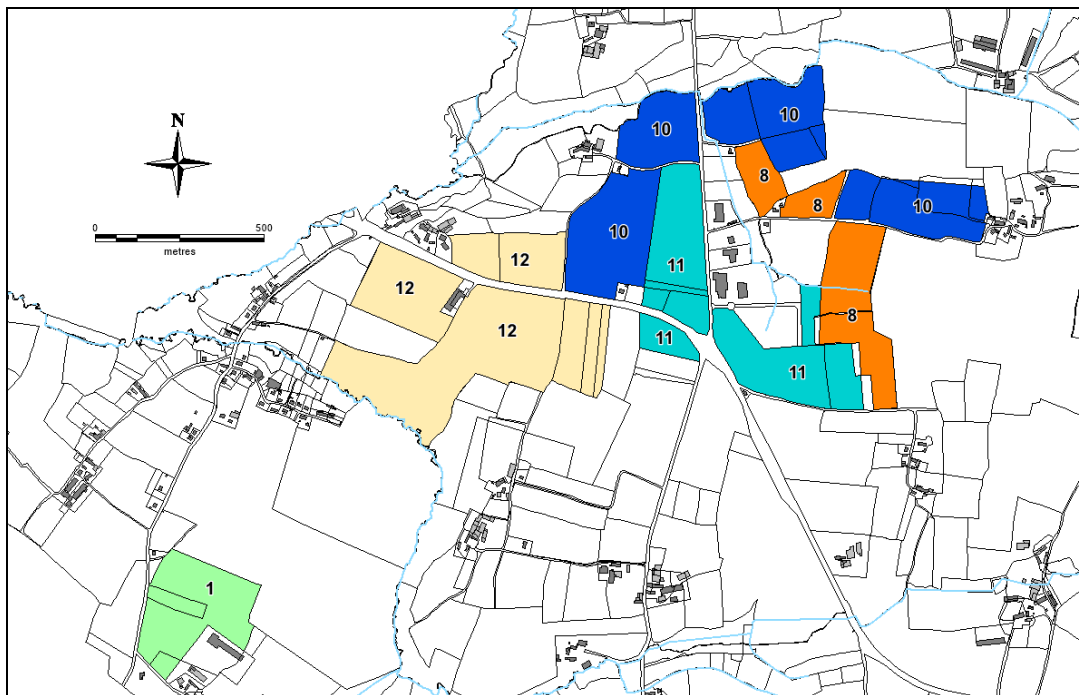
**Le bourg et l'Éclardier**



**La Templierie**



**Cimette**



Exploitant	Age(s)	observations
<b>1</b>	42 à 58 ans	
<b>2</b>	50 à 53 ans	
<b>3</b>	35 à 59 ans	Agriculture biologique Retraite du chef le plus ancien
<b>4</b>	36 à 62 ans	Recherche un associé
<b>5</b>	32 à 34 ans	Siège hors de LA CHAPELLE-JANSON
<b>6</b>	35 ans	Agriculture biologique
<b>7</b>	74 ans	Retraité
<b>8</b>	46 à 49 ans	
<b>9</b>	48 ans	Souhaite céder ses terres Cessation d'activité si repreneur
<b>10</b>	49 à 49 ans	Siège hors de LA CHAPELLE-JANSON
<b>11</b>	51 à 53 ans	
<b>12</b>	45 à 58 ans	Filière « bœuf de nos régions » Retraite d'un associé
<b>13</b>	63 ans	Filière « bœuf de nos régions » Retraite prévue en 2020
<b>14</b>	31 ans	
<b>15</b>	51 ans	Retraite prévue en 2028
<b>16</b>	47 ans	Agriculture biologique
<b>17</b>	58 ans	Filière « boeuf de nos régions » Retraite prévue en 2020
<b>18</b>	65 ans	Label « spécialité traditionnelle garantie » Retraite prévue entre 2020 et 2022
<b>19</b>	59 à 59 ans	Siège hors de LA CHAPELLE-JANSON

**Les sites secondaires appartenant à des exploitations hors de LA CHAPELLE-JANSON**

Les quatres sites appartiennent à des exploitation installées à Fleurigné (2 exploitations), à la Pellerine et à Juvigné (Mayenne).

Les sites situés à la Daviais et au Haut Marchand appartiennent à des exploitations classées ICPE déclaration. Les sites situés à l'Angevinière et à la Métairie appartiennent à des exploitations soumises au règlement sanitaire départemental.

Les productions de ces exploitations sont des vaches laitières et allaitantes ainsi que des porcs (exploitation présente au Haut Marchand). Tous ont une production céréalière.

Les chefs de l'exploitation présente à la Daviais indiquent qu'ils souhaitent vendre leur exploitation.

Les chefs de l'exploitation présente à l'Angevinière indiquent que deux associés prennent leur retraite et que le troisième (35 ans) continue l'exploitation.

Les chefs de l'exploitation présente au Haut Marchand indiquent qu'ils prendront leur retrate en 2021 et qu'ils cherchent un repreneur.

## ANALYSE MULTISCALEAIRE

LA CHAPELLE-JANSON concentre seulement 1% des emplois totaux de l'EPCI.

La proportion d'actifs ayant un emploi, en très légère hausse, est largement supérieure au niveau départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle qui régresse, mais qui reste nettement supérieure à la moyenne intercommunale et départementale.

Enfin, le taux de chômage de LA CHAPELLE-JANSON est en augmentation mais se situe toujours très en-dessous de la moyenne départementale.

### **Quelques chiffres-clés :**

	<b>Commune de LA CHAPELLE-JANSON</b>	<b>Fougères Agglomération</b>	<b>Département d'Ille-et-Vilaine</b>
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2015	74,2%	67,2%	65,9%
Part d'actifs résidents en 2015	23,1%	33,4%	33,4%
Taux de chômage en 2015	6,7%	10,4%	10,9%

### **Enjeux :**

> **Pérenniser et diversifier les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail.**

> **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**

> **Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines et maintenir la vitalité du bourg de LA CHAPELLE-JANSON.**

## **4 Les déplacements**

### **4.1 Le réseau de voiries**

Le bourg de LA CHAPELLE-JANSON est traversé par :

- la route départementale 17, reliant vers l'ouest Fougères et vers l'est le département de la Mayenne.
- la route départementale 109, reliant vers le nord La Bazouge-du-Désert et vers le sud Luitré.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de ces RD 17 et 109, qui le traversent dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde à ces axes.

## 4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 586 ménages recensés, 545 (soit 92,9%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Jansonnais en 2015 est plus élevé que la moyenne intercommunale (87,3%).

Ceci peut s'expliquer en partie par l'absence de transports en commun desservant la commune.

## 4.3 Les transports collectifs

### Les bus

LA CHAPELLE-JANSON ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne, ni sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) SURF (Service Urbain de la Région Fougèraise), géré par Fougères Agglomération.

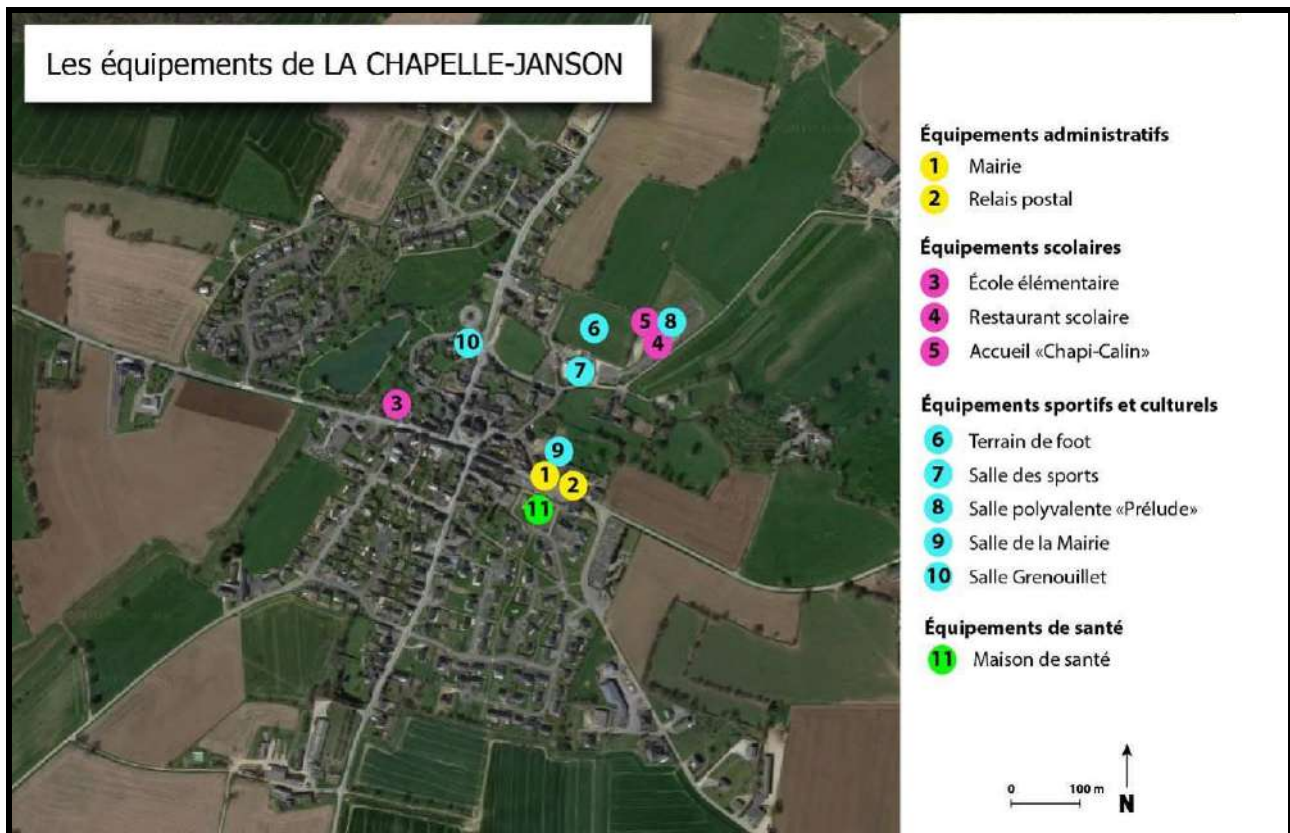
### Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région Bretagne.

### Enjeux :

- > Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- > Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.
- > Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

## 5 Le fonctionnement urbain



### 5.1 Les équipements administratifs

La mairie est située en cœur de bourg, au 15 rue du Relais.

Un relais postal est présent au 17 rue du Relais.



*La mairie*

## 5.2 Les équipements scolaires et parascolaires

LA CHAPELLE-JANSON est dotée d'une école élémentaire privée, située 16 rue du Bas Bourg, qui accueille environ 100 élèves.

Le restaurant scolaire se trouve au nord-est du bourg à la salle polyvalente « Prélude ».

Il existe également un accueil pour les 0-3 ans, « Chapi-Calins », également situé à la salle polyvalente « Prélude ». Deux vendredis par mois il permet aux enfants de se retrouver autour d'activités ludiques et pédagogiques.



*L'école primaire publique*

## 5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, LA CHAPELLE-JANSON dispose :

- de deux terrains de football situé au nord-est du bourg, impasse du Stade,
- d'une salle des sports également située impasse du Stade,
- de la salle polyvalente « Prélude » située 9 rue Saint-Lézin,
- de la salle de la Mairie, 15 rue du Relais,
- de la salle Grenouillet située impasse de Grenouillet.



*La salle polyvalente*



*La salle des sports*

## 5.4 Les équipements de santé

LA CHAPELLE-JANSON dispose d'une maison de santé située 8 rue des Prunus. Elle regroupe 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.

## 5.5 La vie associative

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

### **Enjeux :**

**> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

## **SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

	<b>ATOUTS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>Démographie</b>	- Croissance démographique liée à des soldes naturel et migratoire positifs.	- Population vieillissante. - Desserrement des ménages.
<b>Habitat</b>	- Rythme de construction croissant. - Faible taux de vacance.	- Prépondérance des très grands logements.
<b>Activité économique</b>	- Présence de deux zones d'activités	- Taux de chômage en hausse.
<b>Déplacements</b>	- Mobilité professionnelle en baisse.	- Absence de transports en commun.
<b>Fonctionnement urbain</b>	- Bon niveau d'équipements. - Vie associative riche.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

---

## **CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

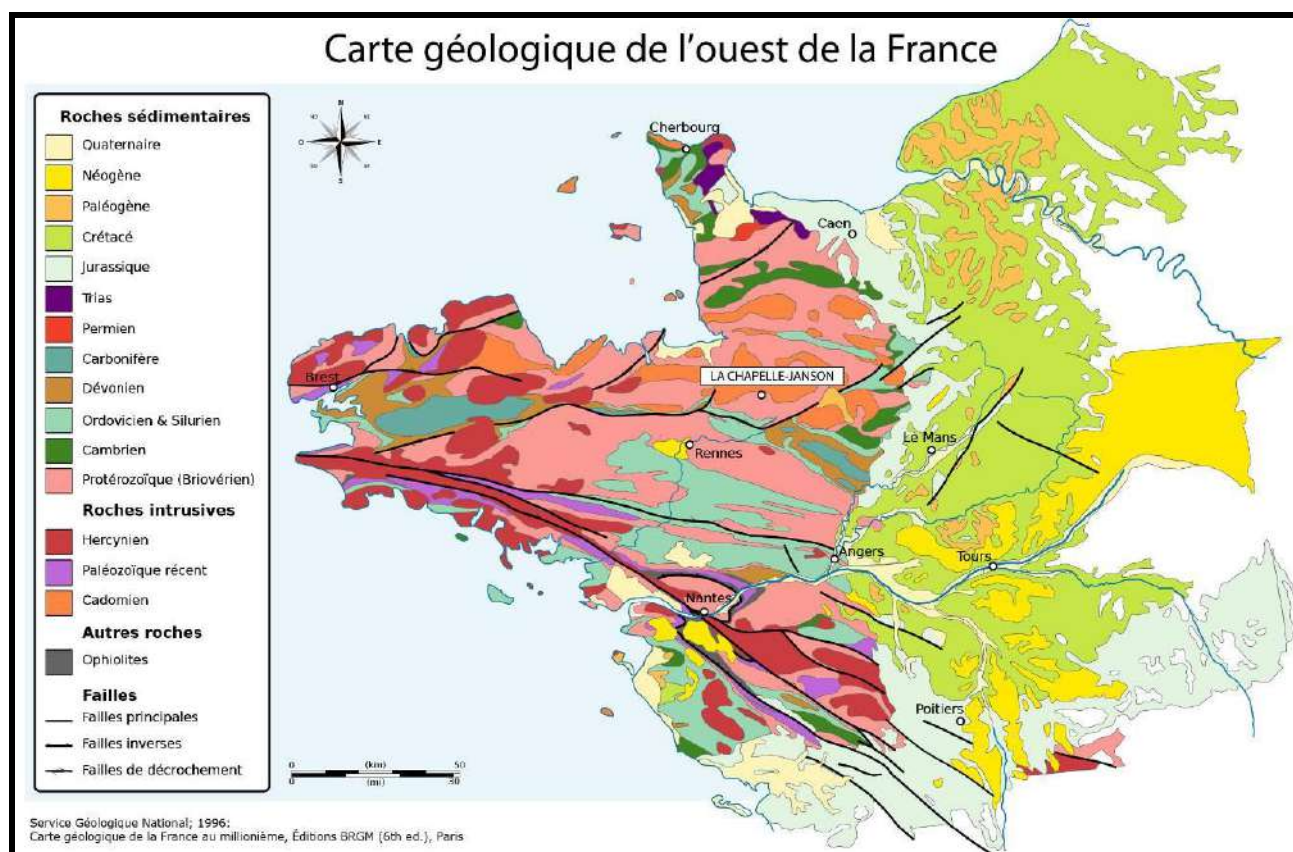
# 1 L'environnement physique

## 1.1 Une commune au cœur du massif armoricain

Le sous-sol du département de l'Ille-et-Vilaine est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

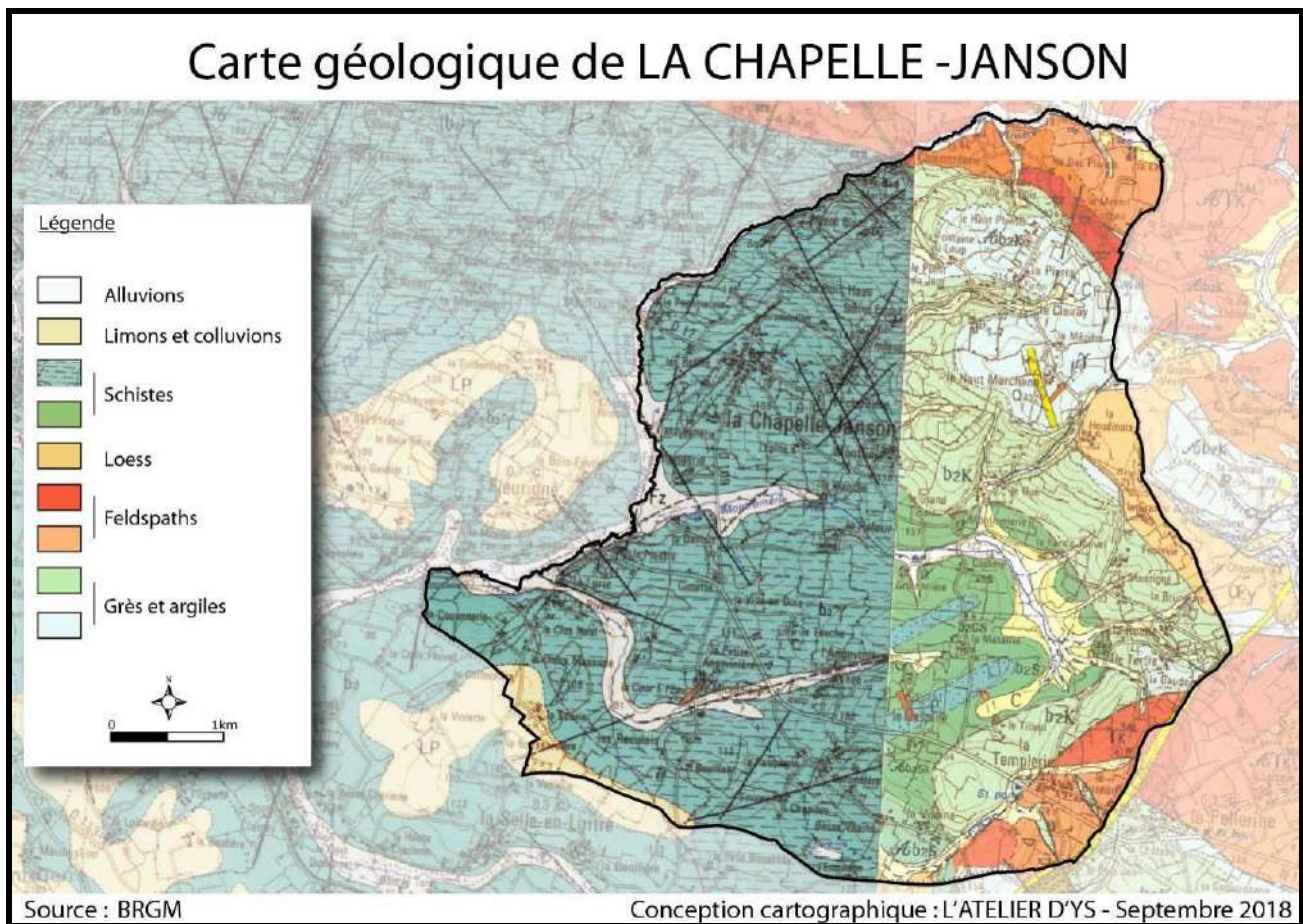
Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).



Les roches variées du sous-sol jansonnais sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de LA CHAPELLE-JANSON est située au cœur du Massif Armoricain.

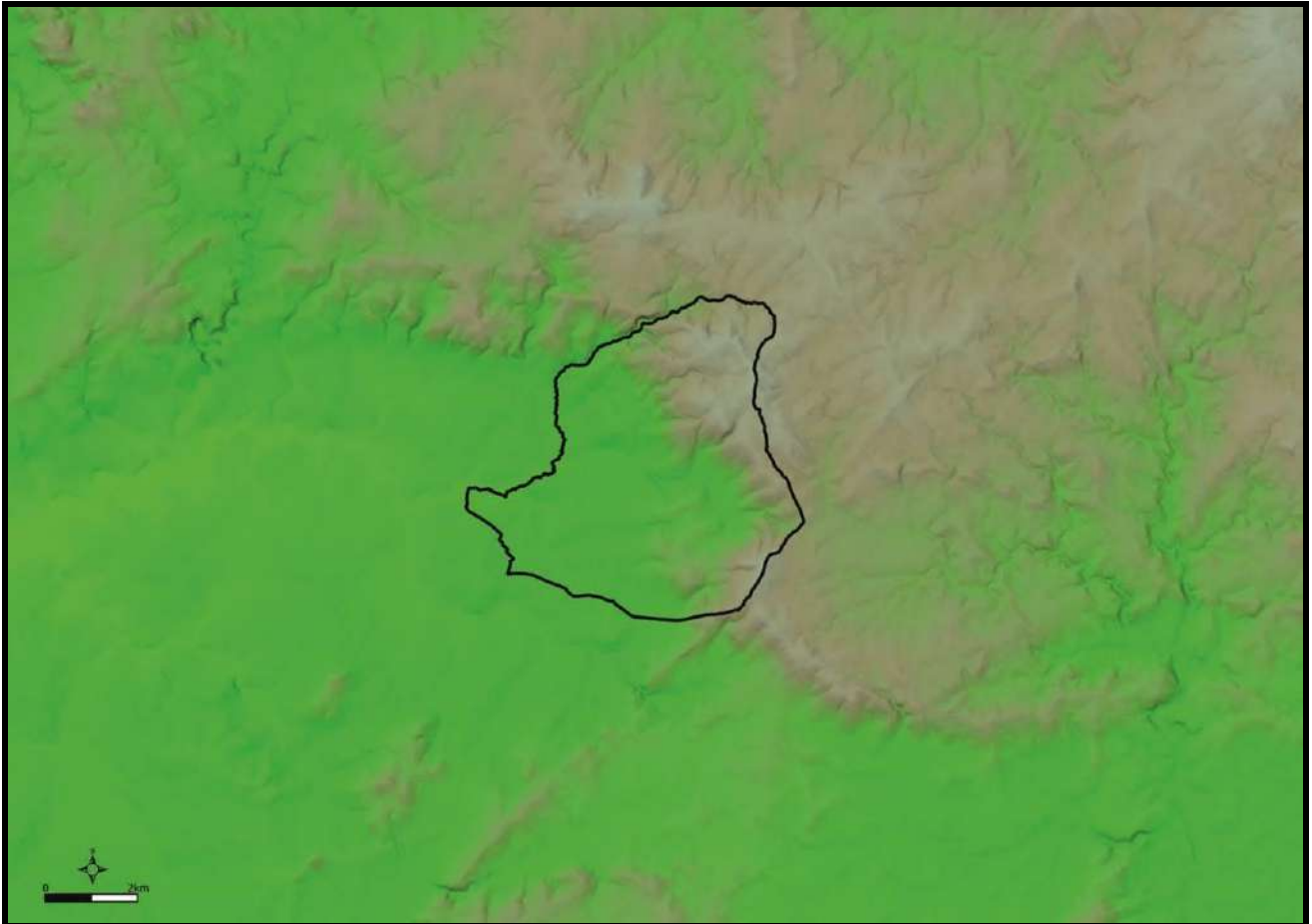


Le sous-sol jansonnais est majoritairement composé de couches sédimentaires :

- ✓ Des alluvions, limons et colluvions accompagnent les cours d'eau.
- ✓ Beaucoup de schistes au centre et dans la moitié ouest du territoire.
- ✓ Des grès et des feldspaths dans la partie est du territoire.

## 1.2 La charpente naturelle de LA CHAPELLE-JANSON

### Géomorphologie

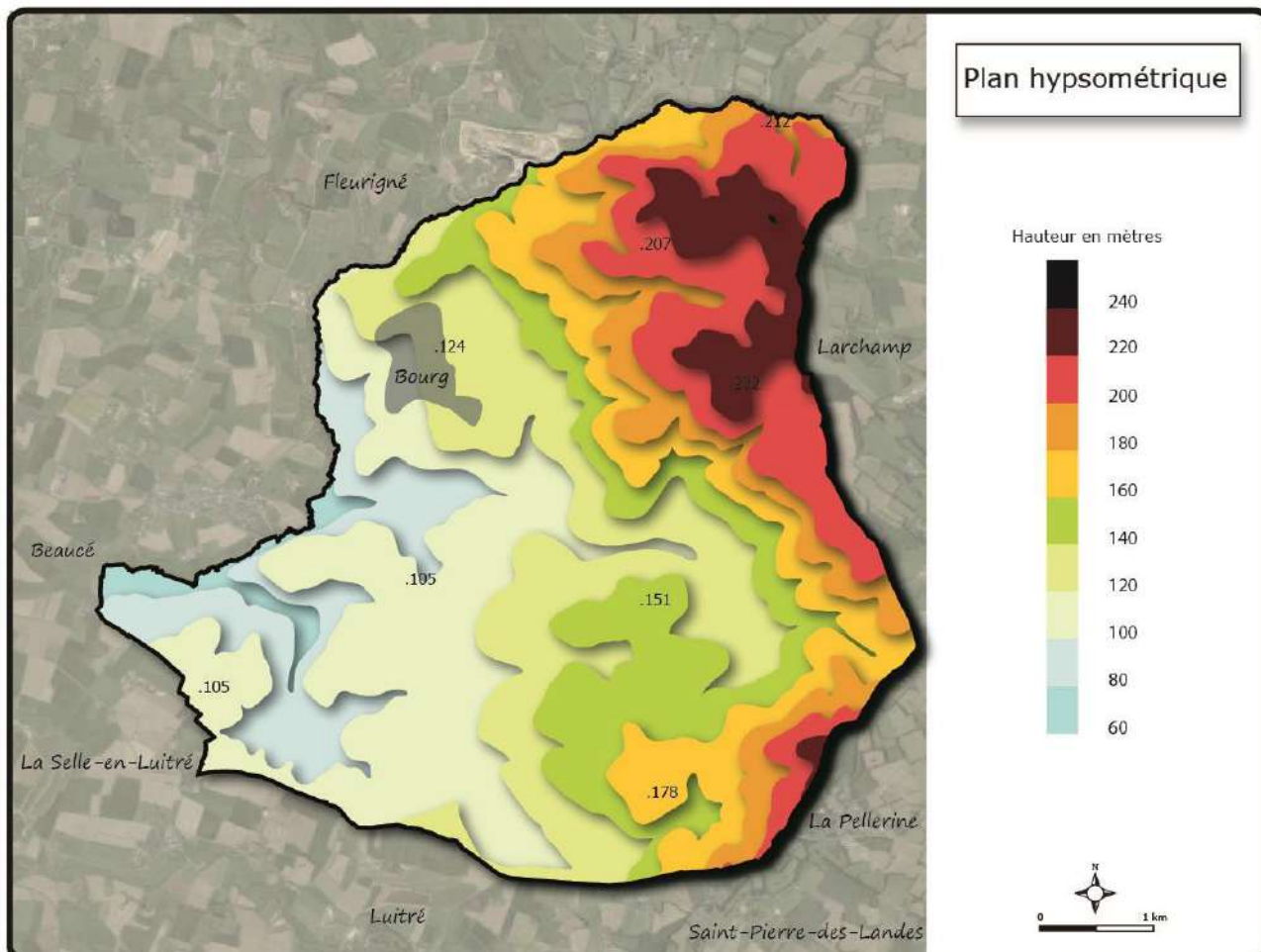


*Source : géoportail*

L'observation du contexte géomorphologique de LA CHAPELLE-JANSON montre la portion de territoire qu'occupe la commune.

On constate à cette échelle que les évènements géomorphologiques les plus marqués sont constitués par le bassin de Fougères à l'ouest du territoire et par le relief de l'entité paysagère des « hauteurs des marches de Bretagne » dans la partie est.

**Plan hypsométrique**



Source : IGN Scan 25 - Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Septembre 2018

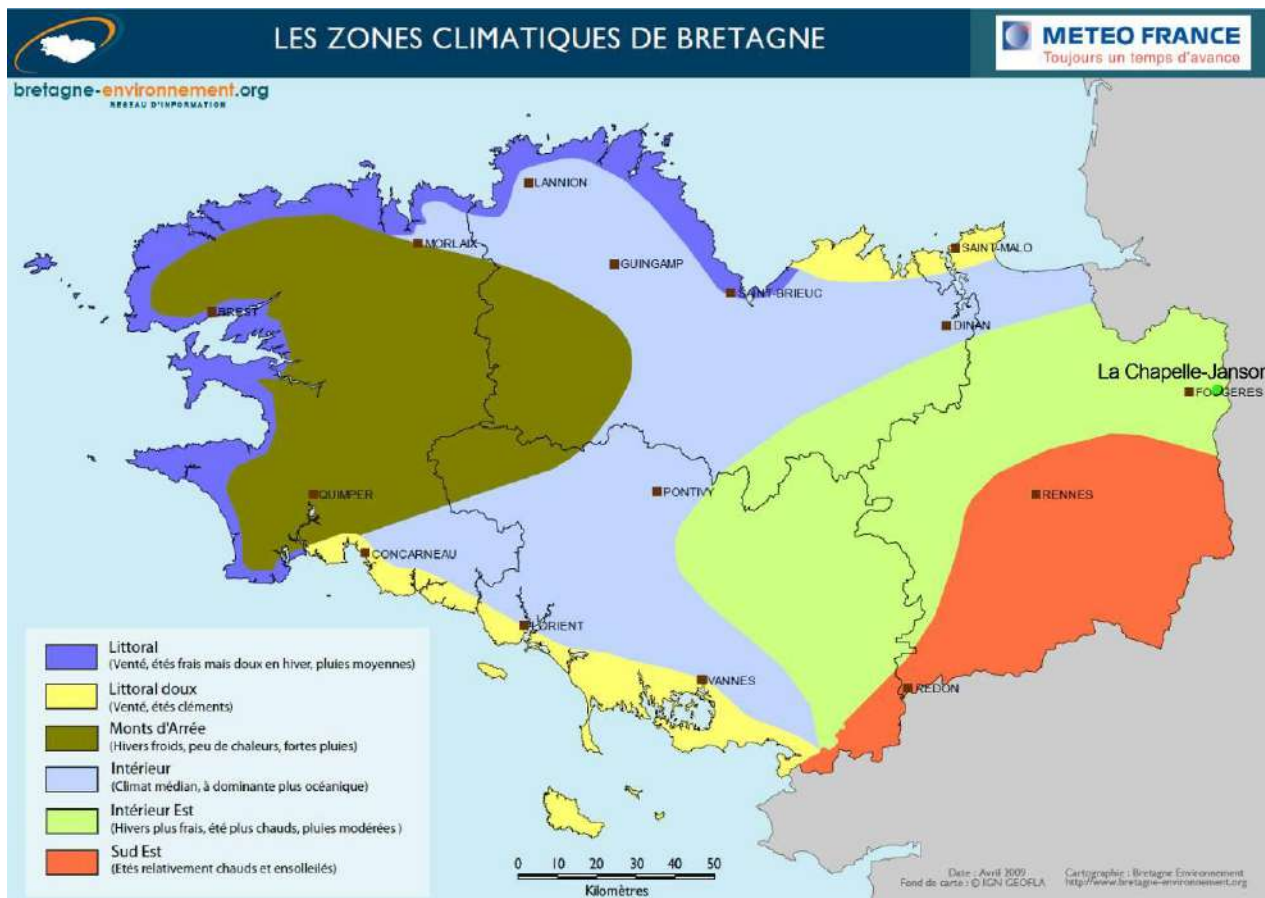
La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.

On constate un dénivelé de 161 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut. Le point le plus bas (79 mètres) se situe au sud-ouest de la commune, à la confluence du ruisseau des Maladreries et de la rivière de la Motte d'Yné. Le point le plus haut (240 mètres) se situe au nord-est de la commune, entre les lieux-dits du Petit Plantis et du Mesnil Fisseau.

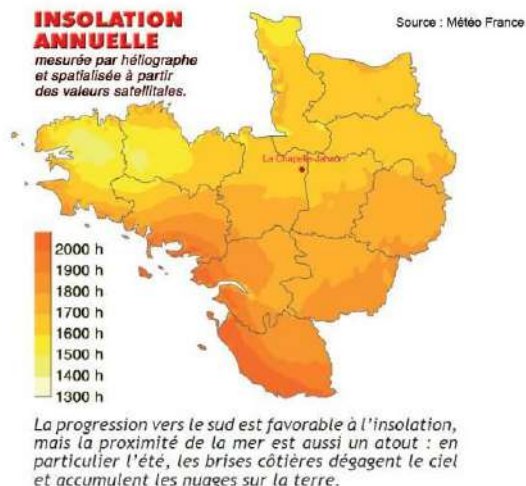
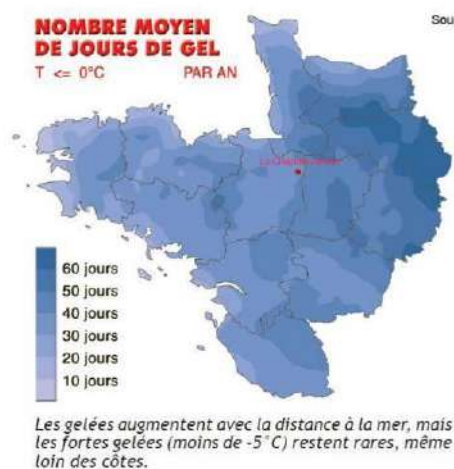
Le relief est hétérogène, alternant un fond de vallon correspondant à l'est du bassin de fougères et un coteau marqué correspondant aux collines des « hauteurs des marches de Bretagne ».

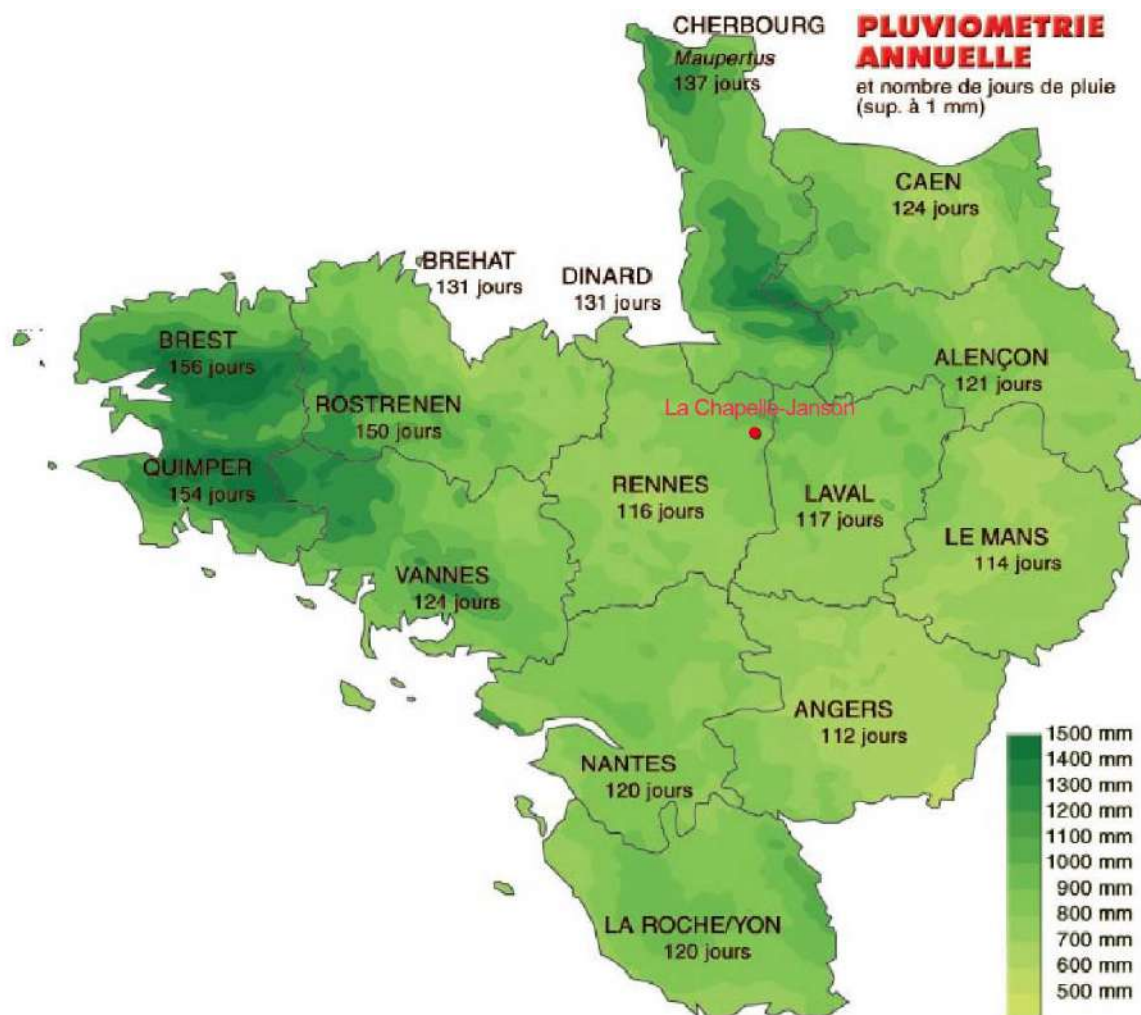
La position de l'enveloppe urbaine du bourg en contrebas d'un coteau est également à signifier ; elle aura des incidences dans la manière de le percevoir.

### 1.3 Un climat tempéré océanique dégradé



Le climat de la région de LA CHAPELLE-JANSON est de type tempéré océanique dégradé. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.





Source : Météo France

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 694 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 114 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de LA CHAPELLE-JANSON enregistre plus de 30 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 12° et l'ensoleillement d'environ 1 700 heures par an.

**Durée totale d'insolation en heure (moyenne de 1991 à 2010)**

Villes	Lille	Paris	Strasbourg	Rennes	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1617	1661	1692	<b>1717</b>	2035	2724

## 1.4 Le réseau hydrographique

Il s'agit des cours d'eau identifiés par le Syndicat du bassin versant du SAGE Couesnon et des plans d'eau figurant au cadastre.

La commune de LA CHAPELLE-JANSON fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Couesnon.

Les principaux cours d'eau sont les suivants :

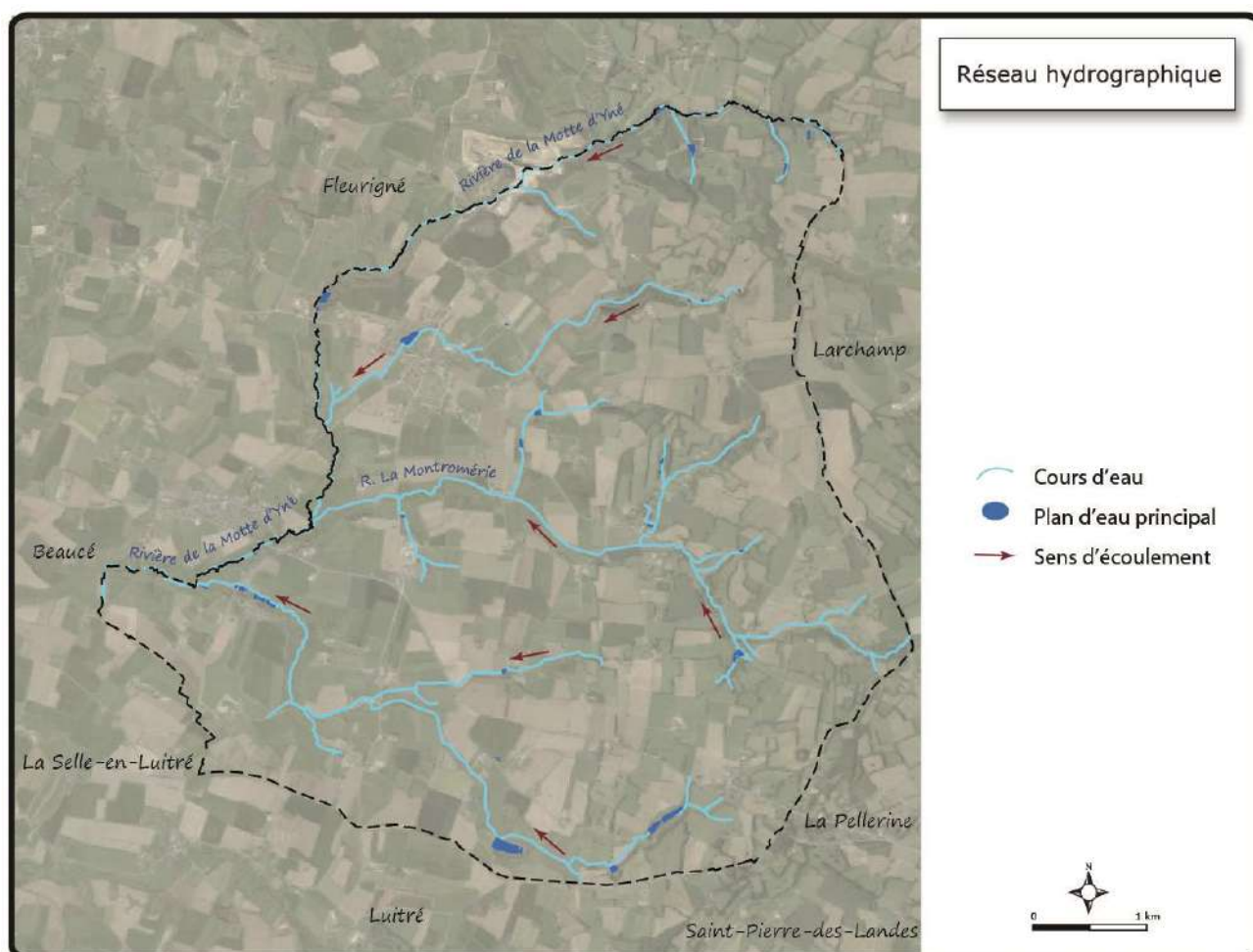
- ✓ La rivière de la Motte d'Yné, qui délimite la partie nord et ouest de la commune sur près de 8 km. elle est alimenté par plusieurs ruisseaux et se jette dans le Couesnon.
- ✓ Le ruisseau de la Montromérie, qui s'écoule au cœur de la commune et se jette dans la rivière de la Motte d'Yné à l'ouest du territoire, à proximité du bourg de Fleurigné.

Du fait de la géomorphologie du territoire communal, le réseau hydrographique jansonnais est dense, de multiples départs de cours d'eau existent, alimentant la rivière de la Motte d'Yné.

La commune possède également plusieurs plans d'eau représentant une surface totale de plus de 8 ha.

Ce réseau hydrographique, qui s'étend sur plus de 41 km, constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

Cet inventaire, mis à jour le 1<sup>er</sup> janvier 2022, a un caractère évolutif et est régulièrement mis à jour par les services de l'État en Ile-et-Vilaine. Pour tous travaux ou aménagement impactant les cours d'eau, les pétitionnaires se rapprocheront des services de la police de l'eau.



Source : SAGE Couesnon - Cadastre

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Septembre 2018

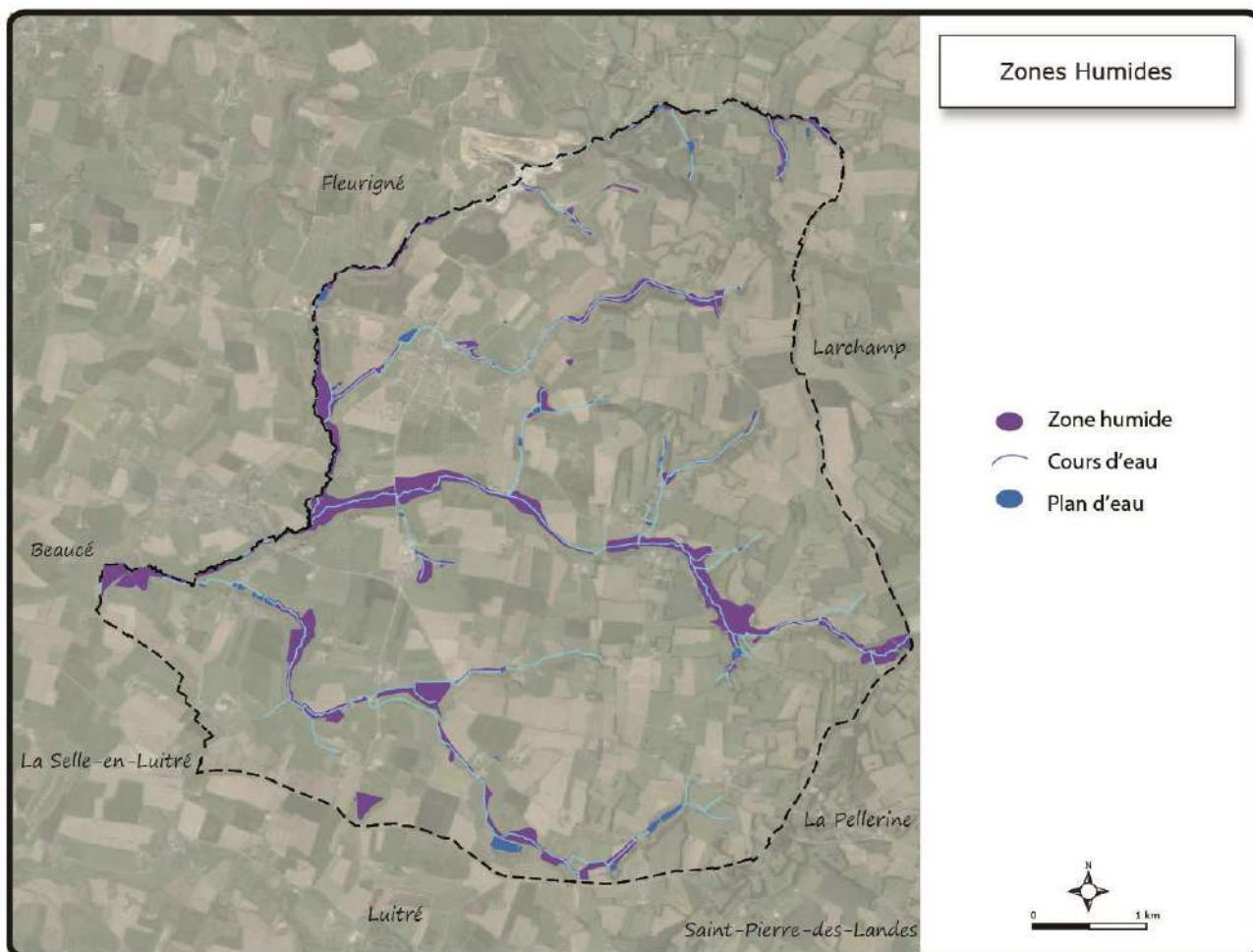
## 2 L'environnement biologique

### 2.1 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide "les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année." (**Article L.211-1 du Code de l'environnement**)

**Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.**

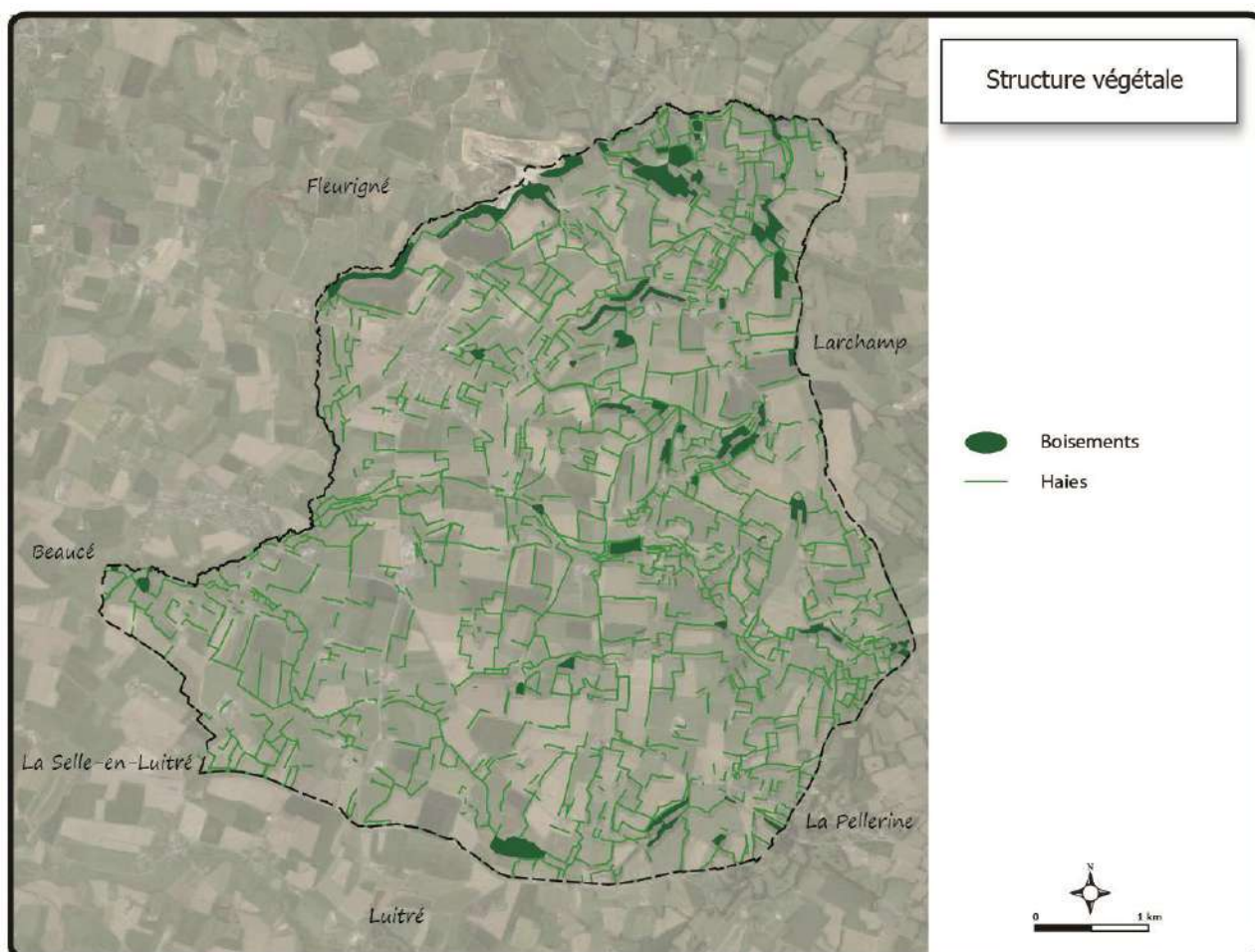
La commune est concernée par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Couesnon. L'inventaire des zones humides mis à jour en 2018 par le SAGE Couesnon recense **139 ha** de zones humides à LA CHAPELLE-JANSON.



Source : SAGE Couesnon - Cadastre

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Septembre 2018

## 2.2 La structure végétale



Source : Fougères Agglomération

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juillet 2021

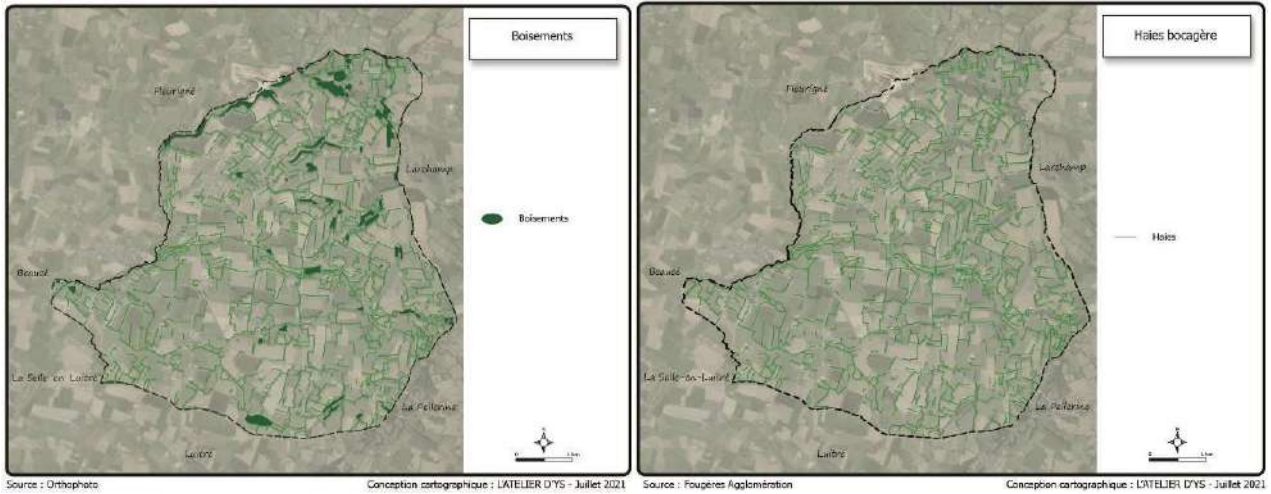
*Haies et boisements – Inventaire réalisé par Fougères Agglo en 2019 et mis à jour en 2020.*

Les boisements de LA CHAPELLE-JANSON constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainés boisés qui accompagnent les ruisseaux). L'inventaire bocager communal a été réalisé en 2019 par Fougères Agglomération et mis à jour en 2020 avec les créations de haies.

Ces boisements couvrent plus de **74 ha** du territoire, soit près de 2,7% de LA CHAPELLE-JANSON. Les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur plus de **211 km** (environ 78ml/ha). Les moyennes départementales et régionales sont, respectivement, de 57ml/ha et 67ml/ha.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



*Les évolutions du territoire agro-naturel depuis les années 1950 : regroupement et agrandissement des parcelles, disparition de haies bocagères et des vergers, et étalement urbain (Source : IGN, de 1950 à nos jours).*

## 2.3 Les continuités écologiques de LA CHAPELLE-JANSON

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de LA CHAPELLE-JANSON, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

### 2.3.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur LA CHAPELLE-JANSON :

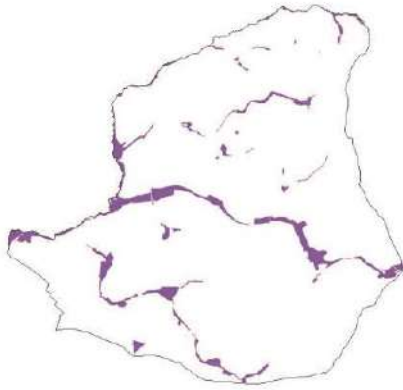
- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

La sous-trame des milieux humides sera basée sur l'inventaire effectué par le SAGE Couesnon.

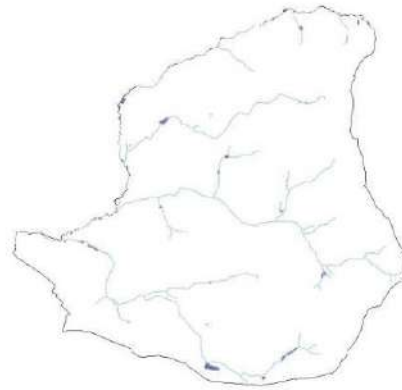
La sous-trame aquatique est basée sur les l'inventaire des cours d'eau réalisé par le sage Couesnon et sur les données cadastrales pour les plans d'eau.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation. Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

Sous-trame  
zones humides



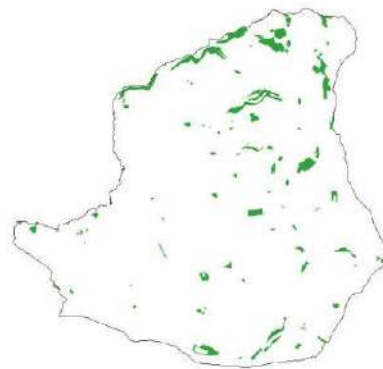
Sous-trame  
aquatique



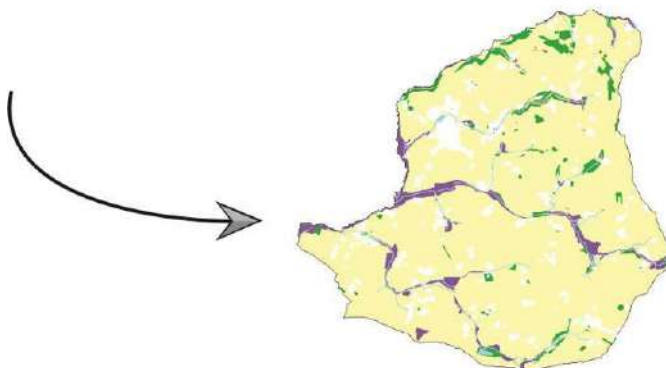
Sous-trame  
milieux ouverts



Sous-trame  
forestière



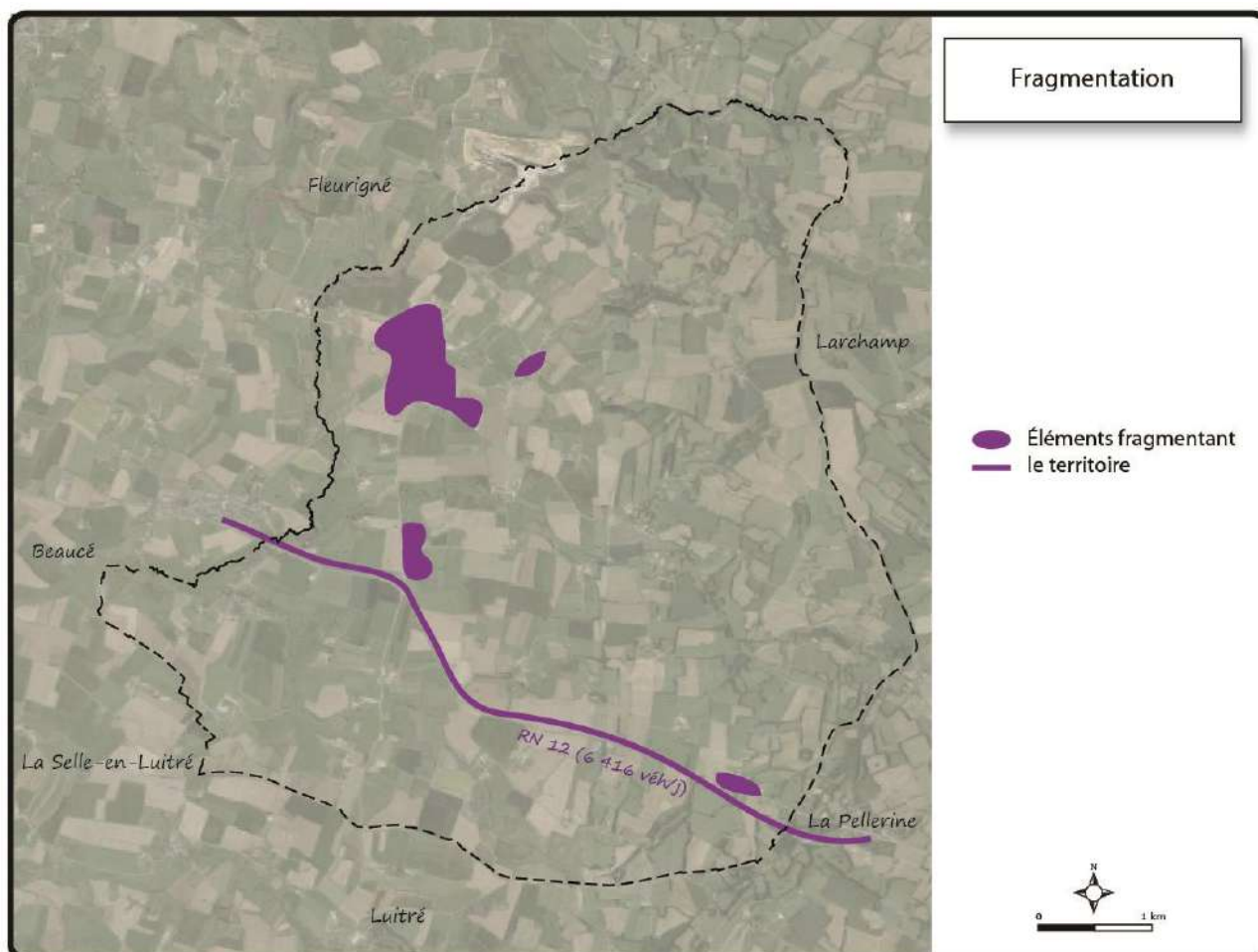
Trame verte et bleue



### Fragmentation du territoire

La définition d’une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L’urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d’eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Les taches urbaines du bourg, de l’Éclardière, de la Templierie et de la ZA de Cimette ainsi que la RN 12 peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



Source : Orthophoto - CD35

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Janvier 2019

### 2.3.2 L’identification des réservoirs de biodiversité

#### Les réservoirs de biodiversité principaux

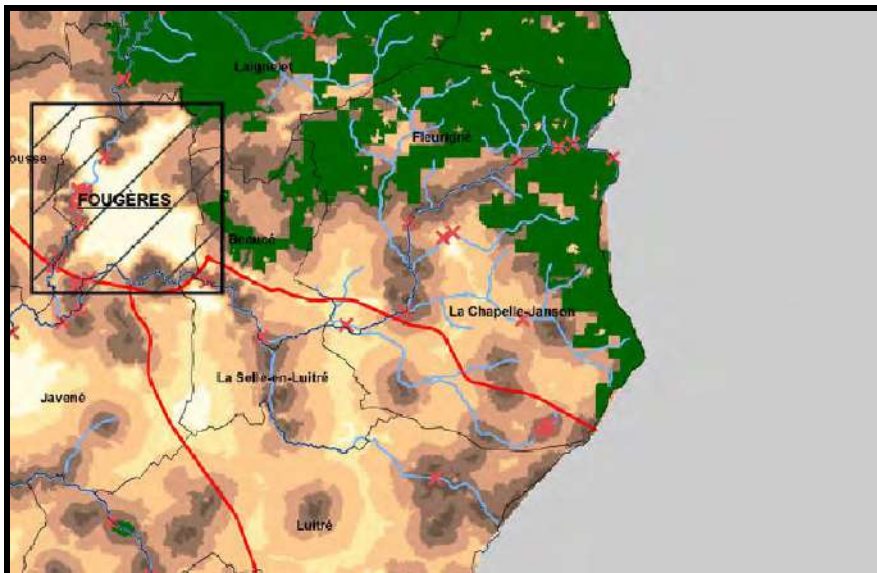
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d’espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l’accueil de nouvelles populations.

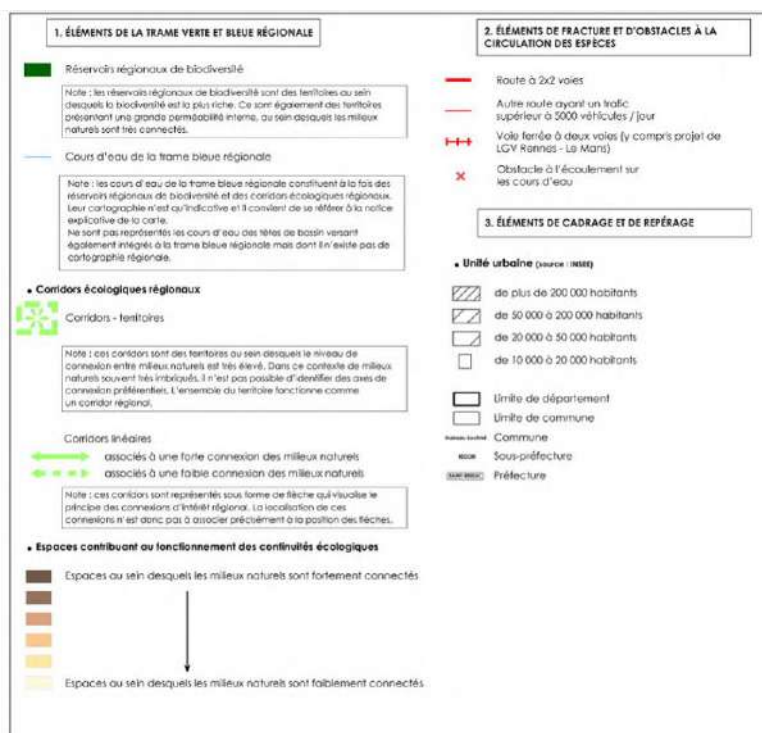
Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de LA CHAPELLE-JANSON ne possède aucun périmètre connu et identifié.

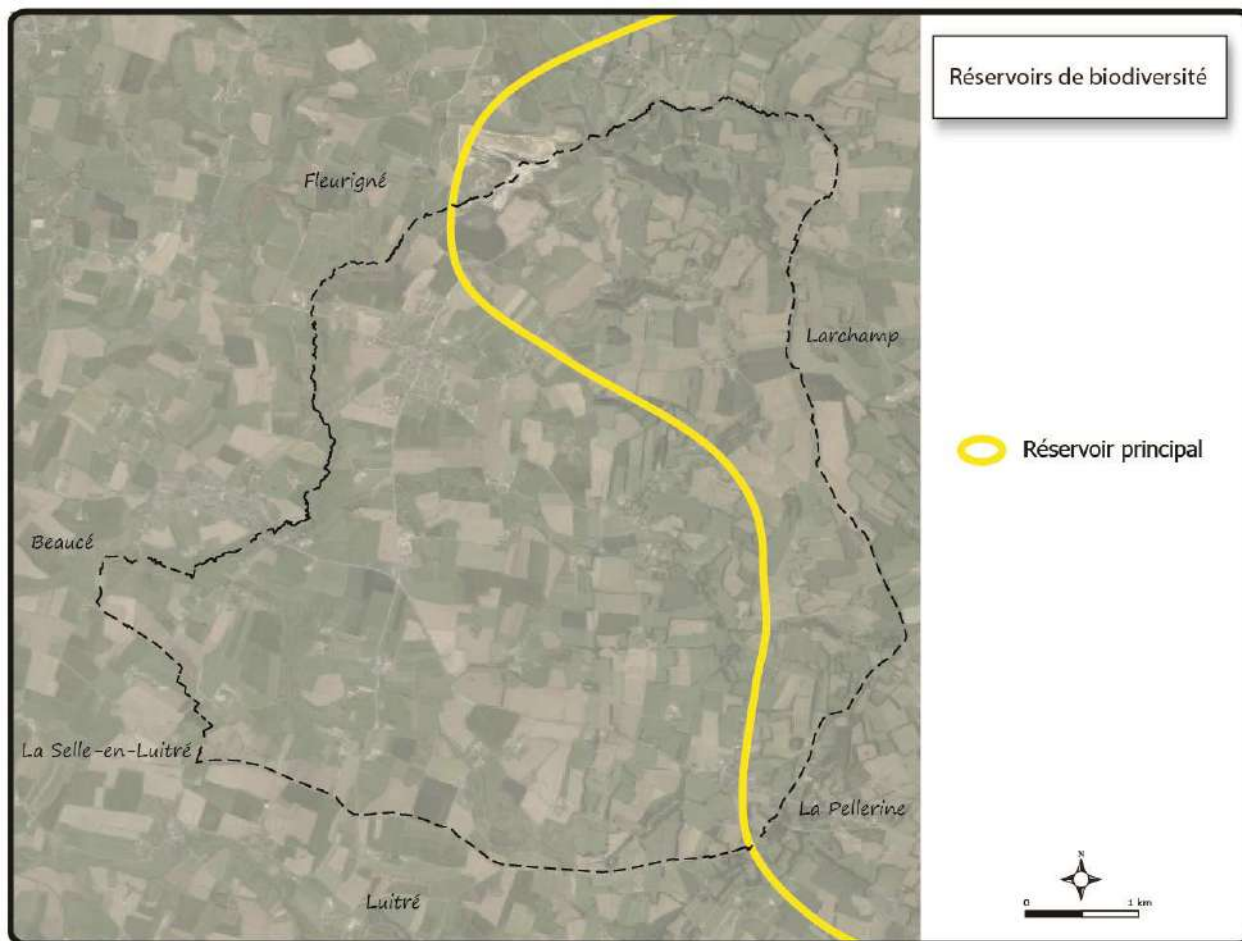
A une échelle plus large, le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne donne également quelques indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.



Extrait du SRCE de Bretagne



La cartographie ci-dessous fait état des réservoirs principaux.



Source : SRCE Bretagne

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2019

### L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

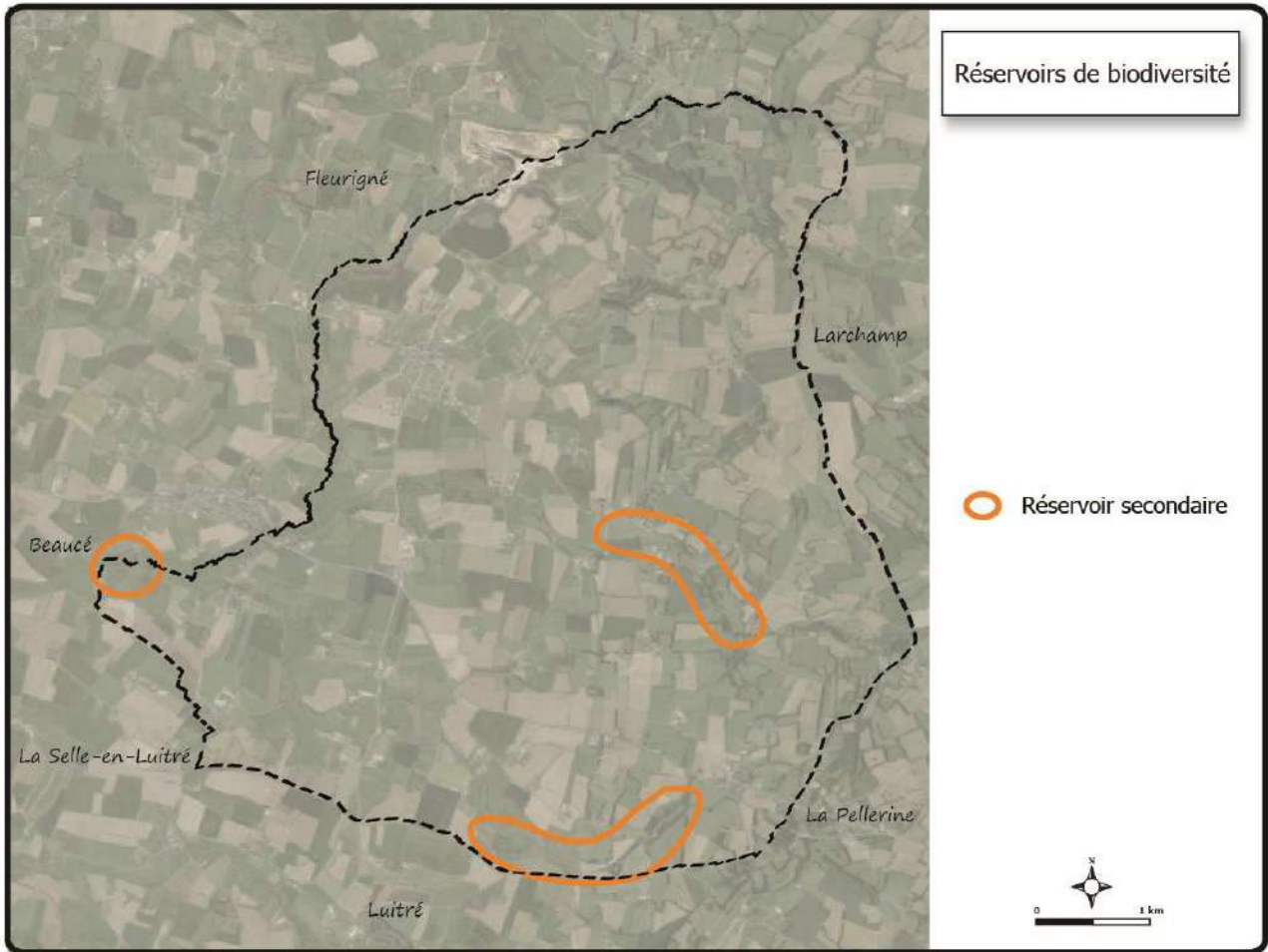
Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les analyser. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des zones humides et localisation des boisements).

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

En fonction des données existantes, nous pouvons considérer qu'il existe trois réservoirs de biodiversité secondaires sur la commune.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2019

### 2.3.3 L'identification des corridors écologiques

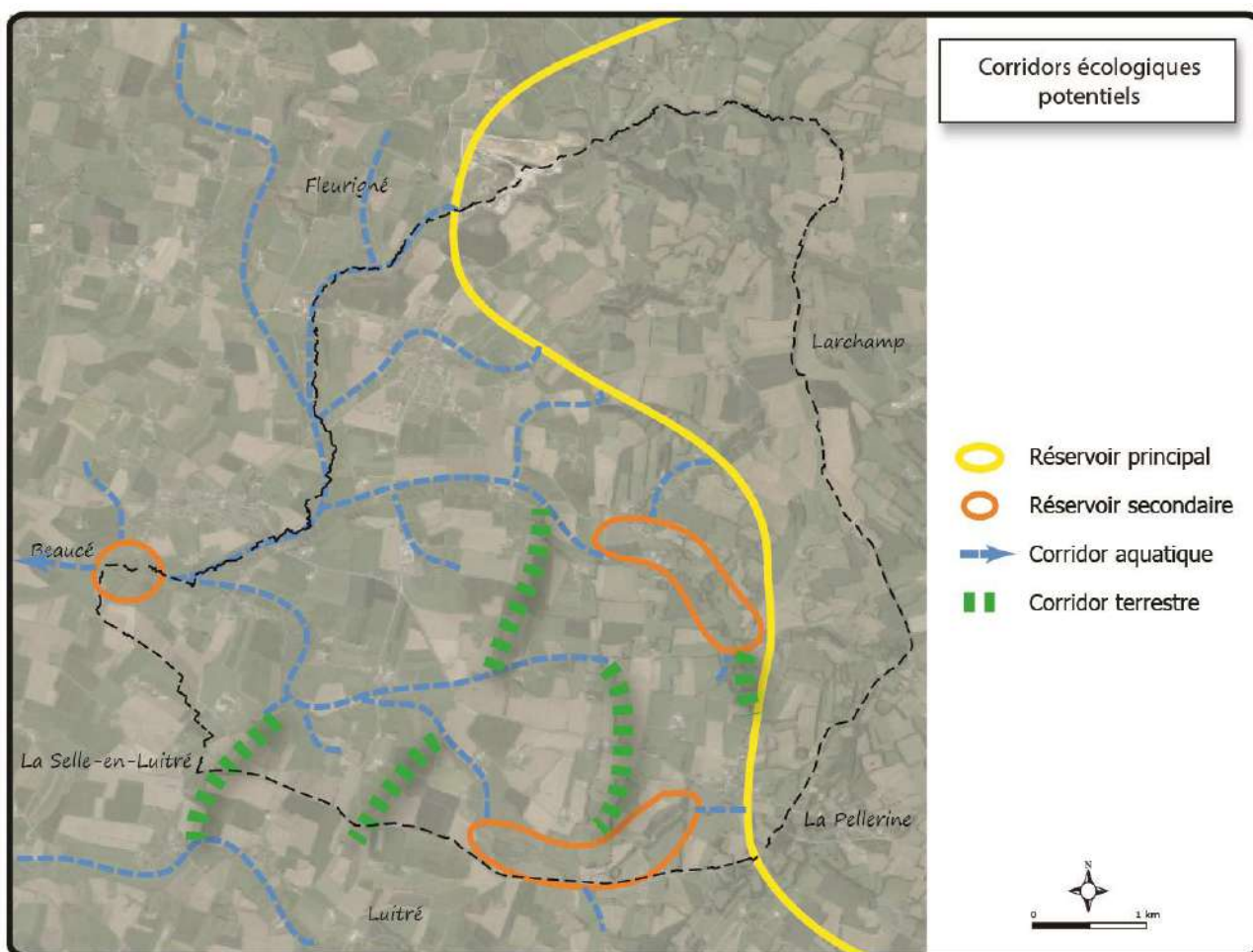
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

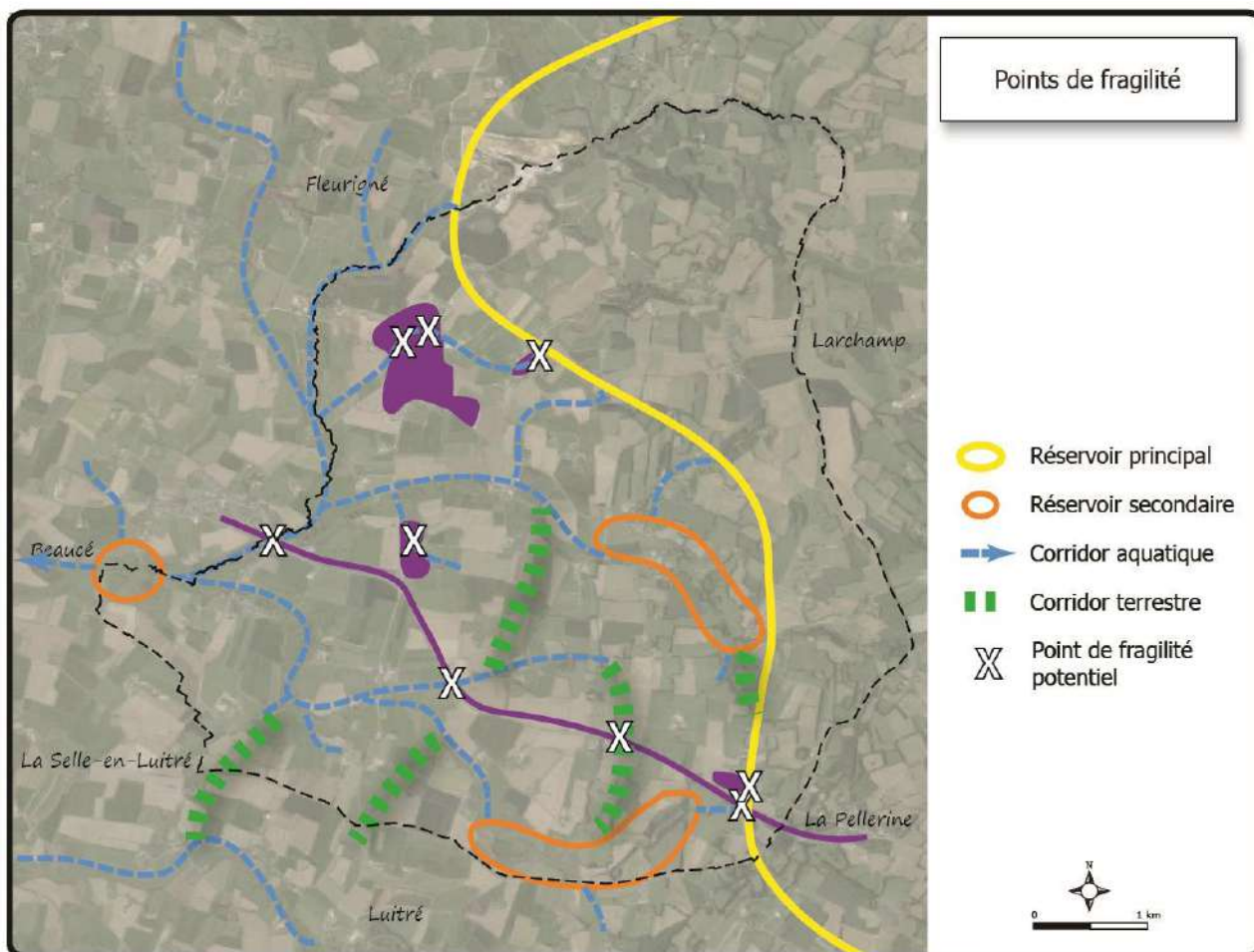
Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.



Les vallons peuvent être considérés comme les principaux corridors écologiques communaux. Des corridors terrestres faisant la jonction entre ces vallons ont également été identifiés.

### 2.3.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2022

Plusieurs obstacles peuvent être recensés à LA CHAPELLE-JANSON et ainsi générer des points de fragilité potentiels.

Ils sont essentiellement liés :

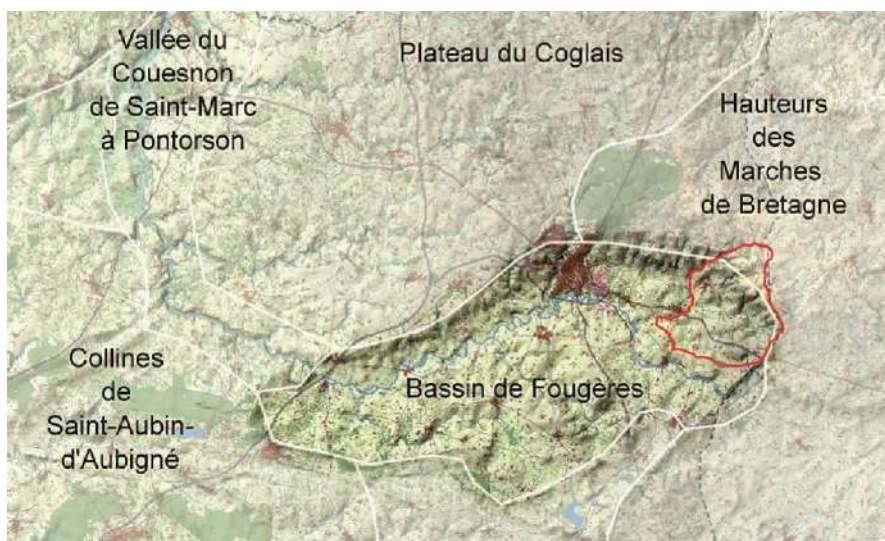
- ✓ à l'urbanisation du bourg et des hameaux,
- ✓ à l'urbanisation de la ZA de Cimette,
- ✓ aux voies de communication (RN 12).

### 3 L'analyse paysagère

#### 3.1 L'approche globale

Selon l'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine, le territoire de LA CHAPELLE-JANSON est compris sur les unités paysagères du « Bassin de Fougères » et des « Hauteurs des Marches de Bretagne »

L'unité paysagère du « Bassin de Fougères » se caractérise par une plaine avec peu de relief au sein de laquelle coule le fleuve le Couesnon.



Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine.

L'unité paysagère des « Hauteurs des Marches de Bretagne » se caractérise par un relief vallonné dominant le bassin de fougères.



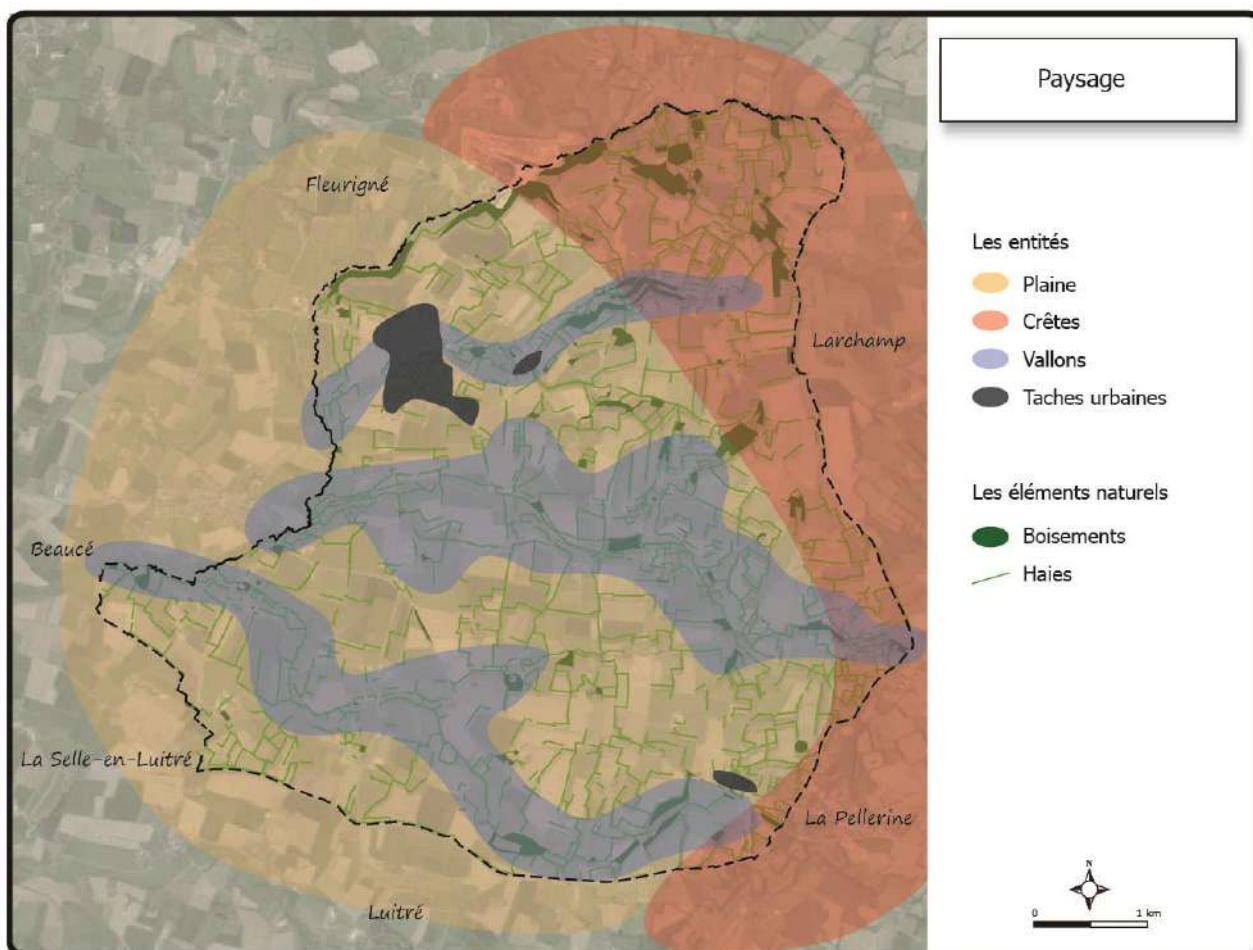
Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine.

### 3.2 L'approche communale

La commune se compose de quatre types de paysages : 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 davantage vallonnés au nord-est du territoire.

Elle est traversée par les RN 12.

La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : la plaine, les vallons, les crêtes et les collines, le bourg. Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2019

### 3.2.1 La plaine

La plaine correspond aux points bas de la commune.

Elle est caractéristique du bassin de Fougères. Elle est majoritairement occupée par des espaces agricoles plus ou moins ouverts et offre donc des paysages agraires marqués par des linéaires bocagers.

Depuis le coteau qui marque la limite de l'entité paysagère des « Hauteurs des Marches de Bretagne », la plaine et sont faible relief offre de grands paysages bocagers aux vues lointaines.



*La plaine vue depuis la RD 17*

### 3.2.2 Les vallons

Trois ruisseaux principaux cisailent le territoire communal d'est en ouest pour rejoindre la rivière de la Motte d'Yné qui marque la limite communale avec Fleurigné. Ces ruisseaux s'écoulent au fond de vallons relativement uniforme aux coteaux très évasés. Les trois ruisseaux principaux répètent ce paysage sur une grande partie du territoire communal. Cependant, il convient de noter que les cours d'eau sont faiblement perceptibles en fond de vallée et peu accessibles.

Les coteaux sont évasés et proposent des pentes très douces à l'exception du vallon nord qui propose un relief plus marqué. Ils offrent des paysages lointains sur les espaces agricoles ponctués de linéaires bocagers lorsqu'ils s'écoulent dans la plaine. Cette variété de boisements, de linéaire bocager et d'éléments ponctuels autorise un paysage varié qui évolue au rythme des saisons et des productions agricoles.

La densité du bâti est très faible, à l'exception du vallon accueillant le bourg.



*Un vallon au nord du territoire vu depuis RD 17 et le vallon de la Montromérie vu depuis la RN 12.*

### 3.2.3 Les crêtes et les collines

Les crêtes représentent les points hauts de la commune. Elles sont situées dans les parties ouest et nord-ouest du territoire communal.

Elles marquent la rupture entre le paysage de plaine correspondant au « Bassin de Fougères » et un paysage davantage vallonné correspondant aux « Hauteurs des Marches de Bretagne ».

Elles sont majoritairement occupées par des espaces agricoles plus ou moins ouverts et offrent donc des paysages agraires marqués par des linéaires bocagers.



*La ligne de crête, vue depuis la RD 17.*

### 3.2.4 Les espaces urbanisés

Le bourg est situé dans un fond de vallon. Il est donc peu visible dans le grand paysage. C'est depuis la RD 109 au nord qu'il est perceptible : les teintes claires des pignons ressortent dans le grand paysage.

L'urbanisation y est concentrée et laisse peu d'étalement urbain, excepté au sud-est du bourg. L'urbanisation est également présente en campagne puisque des hameaux constitués sont identifiables et créent des paysages artificialisés. C'est essentiellement le cas de la Templierie au sud-est du territoire communal mais également de l'Éclardière à l'est du bourg et de la Rivais au sud-ouest du territoire.

La RN 12 est globalement bien dissimulée dans le paysage par la densité de la trame bocagère. Cependant, cet axe de communication crée des ruptures physiques dans les entités paysagères ; même dissimulés, il nécessite des infrastructures de franchissement.



*Vues du bourg depuis la RD 109*

## 4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

### 4.1 Le développement du bourg



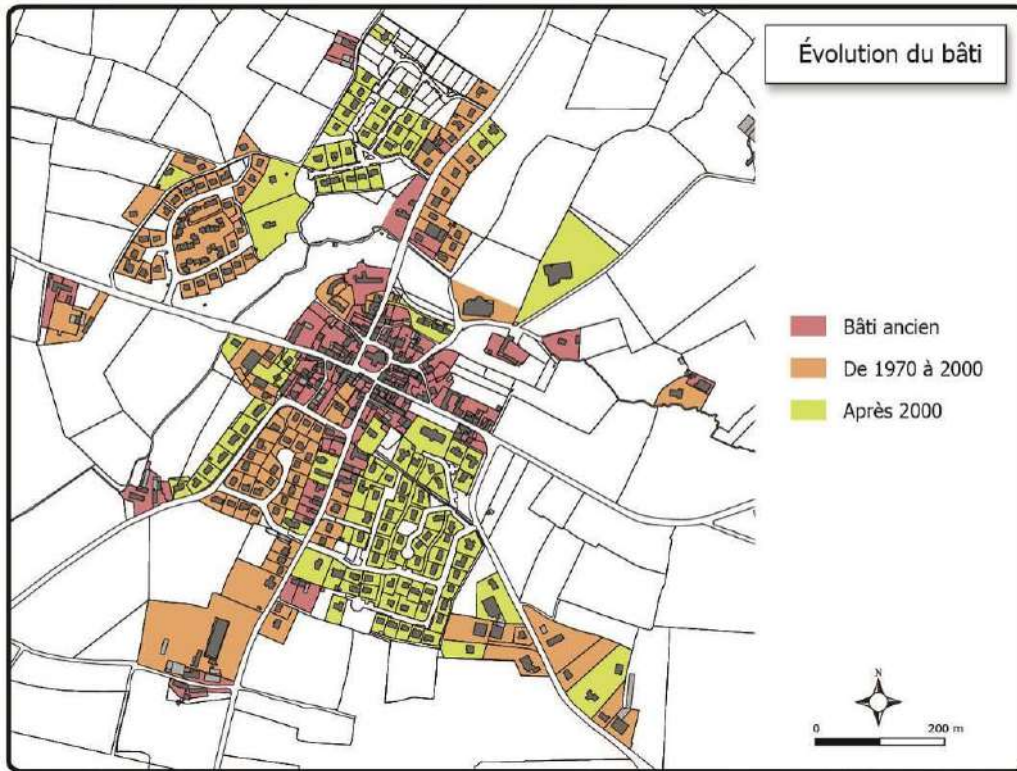
*Extraits du plan d'assemblage du cadastre napoléonien, 1836.*

En 1836 le bourg était constitué autour de la place de l'église. Par la suite, le développement s'est concentré sur quelques fonds de parcelles.

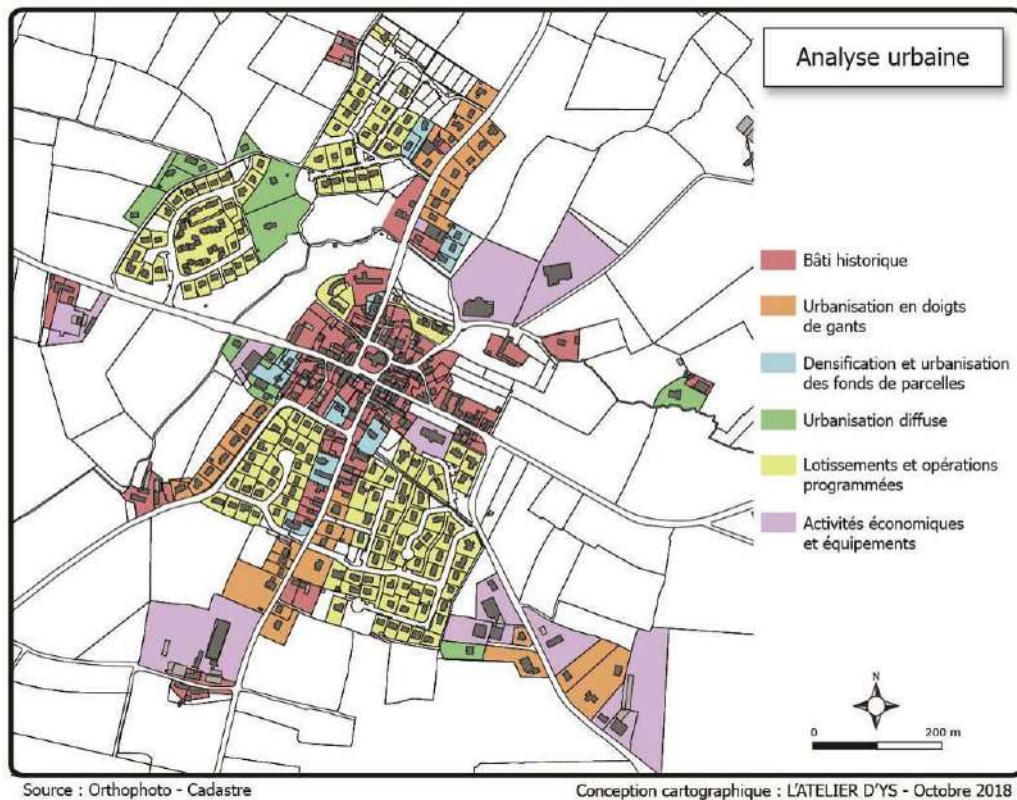
La trame viaire de l'époque est toujours existante aujourd'hui et les voies d'accès au bourg n'ont pas changé à l'exception de la RD 17.



*Évolution du bourg de LA CHAPELLE-JANSON de 1950 à nos jours. Source : IGN.*



## 4.2 L'analyse du tissu bâti



## L'urbanisation historique



*Place de l'Église.*

Elle correspond à la trame la plus ancienne du bourg, datant du XIX<sup>ème</sup> ou du début du XX<sup>ème</sup> siècle, développée essentiellement autour de l'église, du presbytère et le long de la rue de Rennes. Les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement des voies et très imbriquées. Le bâti est majoritairement en R+1+combles.

## L'urbanisation en doigts de gants



*Rue de Nazareth.*

À quelques exceptions, elle correspond au développement de l'urbanisation de 1970 aux années 2000. L'urbanisation s'est implantée de manière linéaire, le long des axes routiers, sans prendre de profondeur. Le résultat offre un étalement urbain en « drapeaux », étirant les entrées de bourg.

Le bâti est implanté en milieu de parcelle, un murêt marquant l'alignement de la rue.

Deux types de bâtis se distinguent :

- le R+1 ou R+combles dédiés entièrement à l'habitation,
- le R+1 avec un rez-de-chaussée technique et l'espace logement au premier étage.

### **L'urbanisation en profondeur des parcelles**

L'urbanisation s'est faite en dents creuses ou en profondeur en arrière des constructions implantées le long des voies, au plus près du bourg historique. La trame urbaine est plus resserrée et offre un paysage urbain plus concentré.

### **L'urbanisation diffuse**

Elle correspond à une implantation spatialement plus anarchique qui s'est vraisemblablement faite au gré des opportunités foncières.

La très faible densité résulte des implantations du bâti sur de très grandes parcelles.

### **Les lotissements et les opérations groupées**

Le premier lotissement est apparu à la fin des années 1970. Ce développement urbain a permis de combler l'ensemble du secteur entre la rue Bel Orient et la rue de Cimette.

La division parcellaire géométrique donne des implantations bâties linéaires le long des voies de dessertes. Le bâti prend la forme de constructions individuelles implantées en milieu de parcelles ou en léger retrait de la voie.

Les lotissements les plus anciens se distinguent par une largeur de voirie importante doublée d'espaces de stationnement publics et de larges trottoirs de chaque côté (les emprises au sol atteignent 12 à 13 mètres de large).

La résidence des Coteaux est en cours au nord du bourg, quelques lots sont actuellement construits.



*Résidence des Vallées*

### **Le bâti d'activités économiques et d'équipements**

Le bâti d'activités dans le bourg s'est implanté soit au gré des opportunités foncières, soit dans un secteur dédié aux artisans au sud-est du bourg.

Les équipements sont regroupés au nord du presbytère dans un secteur dédié à proximité du centre-bourg.

### 4.3 Les densités

Les différents types de tissus urbains présentent des densités variables.

**Le tissu historique :** Place de l'Église, rue du Bas Bourg et RD 109.



**Densité nette :** 73 logements/hectare.

**Type :** maisons de ville accolées de niveau R+1+combles.

**Parcellaire :** moyenne de 150 m<sup>2</sup>.

**Observations :** maisons mitoyennes à l'alignement de la voie avec petite cour arrière ou jardinet.

**L'urbanisation en doigts de gants :** 12 à 24 lotissement de Bel Orient.



**Densité nette :** 10 logements/hectare.

**Type :** maisons individuelles de niveau R+combles (aménagés ou non).

**Unité foncière :** moyenne de 970 m<sup>2</sup>.

**Observations :** maisons individuelles implantée en milieu de parcelle.

**L'urbanisation des fonds de parcelles :** rue du Bas Bourg



**Densité nette :** 8,5 logements/hectare.

**Type :** maisons individuelles de niveau R+combles (aménagés ou non).

**Unité foncière :** moyenne de 1 165 m<sup>2</sup>.

**Observations :** maisons individuelles implantées en milieu de parcelles.

**L'urbanisation diffuse :**

**Densité nette** : 5,5 logement/hectare.

**Type** : maisons individuelles de niveau R+combles (aménagés ou non).

**Parcellaire** : moyenne de 1 770 m<sup>2</sup>.

**Observations** : maisons individuelles implantées sur de très grandes parcelles.

**Les lotissements :**

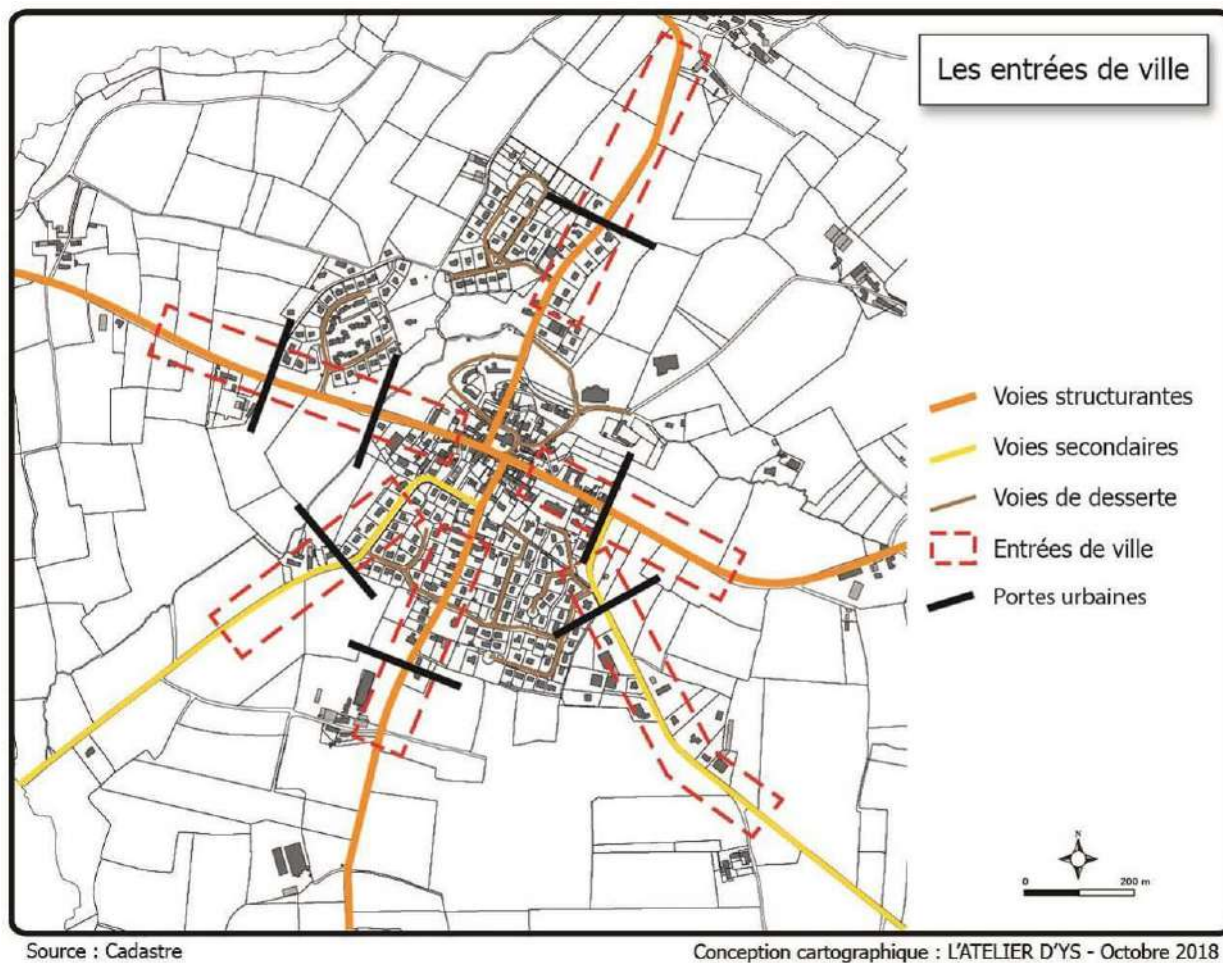
**Densité nette** : 11 logements/hectare.

**Type** : maisons individuelles de niveau R+combles (aménagés ou non).

**Parcellaire** : moyenne de 920 m<sup>2</sup> comprenant 20% d'espaces publics

**Observations** : maisons individuelles implantées en milieu de parcelles.

## 4.4 Les entrées de ville



**L'entrée ouest** par la RD 17, venant de Fougères offre une vue légèrement plongeante sur le bourg. La densité du bâti est immédiatement perceptible cependant l'entrée de bourg se fait en deux temps. Le lotissement des Vallées constitue une première porte urbaine offrant un paysage résidentiel soigné mais il faut atteindre le bourg constitué pour percevoir un environnement urbain dense.

### **Enjeu :**

Conserver cet environnement de transition et ainsi que la qualité du paysage urbain associé.



*Entrée ouest.*

**L'entrée Nord** depuis la RD 109 est similaire par la vue plongeante qu'elle offre sur le bourg.

La porte urbaine intervient au niveau du panneau d'agglomération. Elle est représentée par les premières maisons le long de la voie qui forment un environnement urbain constitué. Cependant cette urbanisation en doigts de gants tend à allonger l'entrée de bourg et l'environnement résidentiel proposé tarde à laisser la place à l'urbanisation plus dense du bourg.

**Enjeu :**

Mettre fin à l'urbanisation en doigts de gants pour permettre une densification des entrées de bourg et la construction d'un paysage urbain moins monotone.



*Entrée nord depuis la RD 109.*

**L'entrée est** par la RD 17 est différente puisqu'elle offre une vue en contre-plongée sur le bourg.

Les premiers pignons et les premières toitures fournissent les indices visuels de la présence d'une agglomération alors que l'environnement est encore rural et bocager.

La porte urbaine est située au sommet de la côte alors que l'alignement d'u bâti de la rue du Relais marque clairement l'environnement urbain.

**Enjeux :**

Conserver cette rupture paysagère franche au sommet de la côte pour favoriser l'association de chaque entité paysagère à un relief (le bourg au sommet et le paysage rural sur le coteau) et permettre la découverte de chaque paysage.

Favoriser l'intégration paysagère des pignons des bâtiment visibles depuis la RD 109.



*Entrée est.*



*Porte est.*

**L'entrée sud-est** est la plus difficilement lisible.

Le processus d'entrée est long puisqu'il longe l'ensemble du secteur d'activités économiques sans proposer de densité assez importante permettant de considérer qu'on entre dans une agglomération. La suite du processus d'entrée de ville offre un visuel sur le lotissement à gauche et un point de vue lointain sur le paysage rural à droite, laissant cette même impression « d'entre-deux ». C'est le mur d'enceinte du cimetière associé aux maisons de la rue des Prunus qui constituent la porte urbaine.

**Enjeu :**

Favoriser la densité du bâti du secteur réservé aux activités économiques.



*Porte urbaine sud-est.*

**L'entrée sud** depuis la RD 109.

L'entrée est nettement lisible. Le processus d'entrée est rapide et la porte urbaine intervient au niveau des premières maisons agglomérées, immédiatement après le panneau d'entrée d'agglomération.

**Enjeu :**

Conserver la densité bâtie.



*Entrée sud.*

### L'entrée sud-ouest

Elle offre un point de vue sur le bourg constitué et le point de vue proposé favorise la perception de la densité du bâti.

La porte urbaine est nettement marquée par les premières maisons et une fois franchie l'environnement rural laisse place à un environnement urbain résidentiel.

#### **Enjeu :**

Conserver la densité bâtie.



*Entrée sud-ouest.*

## 4.5 Les hameaux

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.

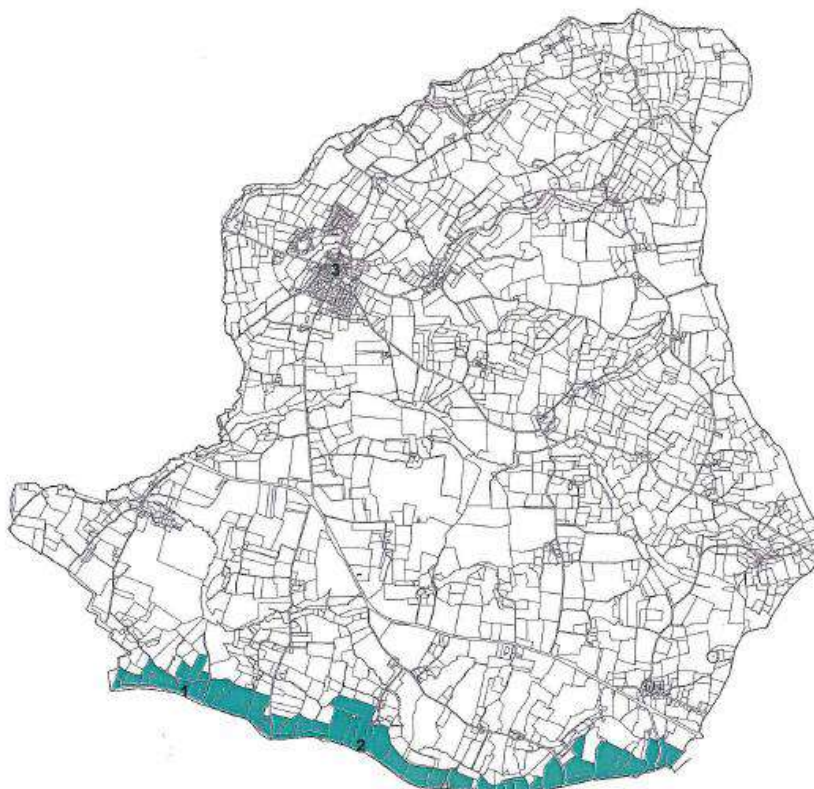
## 4.6 Le patrimoine

Aucun édifice de la commune ne fait l'objet d'une protection relative aux monuments historiques.

Néanmoins, LA CHAPELLE-JANSON possède un patrimoine qu'il convient de préserver :

- l'église Saint-Lézin (XI<sup>ème</sup> siècle) est un élément patrimonial intéressant compte tenu de son architecture datant du Moyen-Âge pour les parties les plus anciennes.
- d'autres éléments bâtis tels l'ancienne école des filles, le presbytère et des manoirs.
- enfin, LA CHAPELLE-JANSON possède également un patrimoine vernaculaire : puits, fours, croix, fontaine...

### 4.7 Les entités archéologiques



N° de zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2017 / AY. 57	6986 / 35 062 0001 / LA CHAPELLE-JANSON / LA TABLE DU ROI / LES RECULAIS / encinta / Epoque indéterminée ?
2	2017 / AY.58;AY.60;AY.63;AY.64;AY.67;AY.68;AY.69;AY.70;AY.71;AY.72;AY.73;AY.74;AY.75;AY.76;AY.77;AY.78;AY.79;AY.80;AY.81;AY.82;AY.83;AY.84;AY.85;AY.86;AY.87;AY.88;AY.89;AY.90;AY.91;AY.92;AY.93;AY.94;AY.95;AY.96;AY.97;AY.98;AY.99;AY.100;AY.101;AY.102;AY.103;AY.104;AY.105;AY.106;AY.107;AY.108;AY.109;AY.110;AY.111;AY.112;AY.113;AY.114;AY.115;AY.116;AY.117;AY.118;AY.119;AY.120;AY.121;AY.122;AY.123;AY.124;AY.125;AY.126;AY.127;AY.128;AY.129;AY.130;AY.131;AY.132;AY.133;AY.134;AY.135;AY.136;AY.137;AY.138;AY.139;AY.140;AY.141;AY.142;AY.143;AY.144;AY.145;AY.146;AY.147;AY.148;AY.149;AY.150;AY.151;AY.152;AY.153;AY.154;AY.155;AY.156;AY.157;AY.158;AY.159;AY.160;AY.161;AY.162;AY.163;AY.164;AY.165;AY.166;AY.167;AY.168;AY.169;AY.170;AY.171;AY.172;AY.173;AY.174;AY.175;AY.176;AY.177;AY.178;AY.179;AY.180;AY.181;AY.182;AY.183;AY.184;AY.185;AY.186;AY.187;AY.188;AY.189;AY.190;AY.191;AY.192;AY.193;AY.194;AY.195;AY.196;AY.197;AY.198;AY.199;AY.200;AY.201;AY.202;AY.203;AY.204;AY.205;AY.206;AY.207;AY.208;AY.209;AY.210;AY.211;AY.212;AY.213;AY.214;AY.215;AY.216;AY.217;AY.218;AY.219;AY.220;AY.221;AY.222;AY.223;AY.224;AY.225;AY.226;AY.227;AY.228;AY.229;AY.230;AY.231;AY.232;AY.233;AY.234;AY.235;AY.236;AY.237;AY.238;AY.239;AY.240;AY.241;AY.242;AY.243;AY.244;AY.245;AY.246;AY.247;AY.248;AY.249;AY.250;AY.251;AY.252;AY.253;AY.254;AY.255;AY.256;AY.257;AY.258;AY.259;AY.260;AY.261;AY.262;AY.263;AY.264;AY.265;AY.266;AY.267;AY.268;AY.269;AY.270;AY.271;AY.272;AY.273;AY.274;AY.275;AY.276;AY.277;AY.278;AY.279;AY.280;AY.281;AY.282;AY.283;AY.284;AY.285;AY.286;AY.287;AY.288;AY.289;AY.290;AY.291;AY.292;AY.293;AY.294;AY.295;AY.296;AY.297;AY.298;AY.299;AY.300;AY.301;AY.302;AY.303;AY.304;AY.305;AY.306;AY.307;AY.308;AY.309;AY.310;AY.311;AY.312;AY.313;AY.314;AY.315;AY.316;AY.317;AY.318;AY.319;AY.320;AY.321;AY.322;AY.323;AY.324;AY.325;AY.326;AY.327;AY.328;AY.329;AY.330;AY.331;AY.332;AY.333;AY.334;AY.335;AY.336;AY.337;AY.338;AY.339;AY.340;AY.341;AY.342;AY.343;AY.344;AY.345;AY.346;AY.347;AY.348;AY.349;AY.350;AY.351;AY.352;AY.353;AY.354;AY.355;AY.356;AY.357;AY.358;AY.359;AY.360;AY.361;AY.362;AY.363;AY.364;AY.365;AY.366;AY.367;AY.368;AY.369;AY.370;AY.371;AY.372;AY.373;AY.374;AY.375;AY.376;AY.377;AY.378;AY.379;AY.380;AY.381;AY.382;AY.383;AY.384;AY.385;AY.386;AY.387;AY.388;AY.389;AY.390;AY.391;AY.392;AY.393;AY.394;AY.395;AY.396;AY.397;AY.398;AY.399;AY.400;AY.401;AY.402;AY.403;AY.404;AY.405;AY.406;AY.407;AY.408;AY.409;AY.410;AY.411;AY.412;AY.413;AY.414;AY.415;AY.416;AY.417;AY.418;AY.419;AY.420;AY.421;AY.422;AY.423;AY.424;AY.425;AY.426;AY.427;AY.428;AY.429;AY.430;AY.431;AY.432;AY.433;AY.434;AY.435;AY.436;AY.437;AY.438;AY.439;AY.440;AY.441;AY.442;AY.443;AY.444;AY.445;AY.446;AY.447;AY.448;AY.449;AY.450;AY.451;AY.452;AY.453;AY.454;AY.455;AY.456;AY.457;AY.458;AY.459;AY.460;AY.461;AY.462;AY.463;AY.464;AY.465;AY.466;AY.467;AY.468;AY.469;AY.470;AY.471;AY.472;AY.473;AY.474;AY.475;AY.476;AY.477;AY.478;AY.479;AY.480;AY.481;AY.482;AY.483;AY.484;AY.485;AY.486;AY.487;AY.488;AY.489;AY.490;AY.491;AY.492;AY.493;AY.494;AY.495;AY.496;AY.497;AY.498;AY.499;AY.500;AY.501;AY.502;AY.503;AY.504;AY.505;AY.506;AY.507;AY.508;AY.509;AY.510;AY.511;AY.512;AY.513;AY.514;AY.515;AY.516;AY.517;AY.518;AY.519;AY.520;AY.521;AY.522;AY.523;AY.524;AY.525;AY.526;AY.527;AY.528;AY.529;AY.530;AY.531;AY.532;AY.533;AY.534;AY.535;AY.536;AY.537;AY.538;AY.539;AY.540;AY.541;AY.542;AY.543;AY.544;AY.545;AY.546;AY.547;AY.548;AY.549;AY.550;AY.551;AY.552;AY.553;AY.554;AY.555;AY.556;AY.557;AY.558;AY.559;AY.560;AY.561;AY.562;AY.563;AY.564;AY.565;AY.566;AY.567;AY.568;AY.569;AY.570;AY.571;AY.572;AY.573;AY.574;AY.575;AY.576;AY.577;AY.578;AY.579;AY.580;AY.581;AY.582;AY.583;AY.584;AY.585;AY.586;AY.587;AY.588;AY.589;AY.590;AY.591;AY.592;AY.593;AY.594;AY.595;AY.596;AY.597;AY.598;AY.599;AY.600;AY.601;AY.602;AY.603;AY.604;AY.605;AY.606;AY.607;AY.608;AY.609;AY.610;AY.611;AY.612;AY.613;AY.614;AY.615;AY.616;AY.617;AY.618;AY.619;AY.620;AY.621;AY.622;AY.623;AY.624;AY.625;AY.626;AY.627;AY.628;AY.629;AY.630;AY.631;AY.632;AY.633;AY.634;AY.635;AY.636;AY.637;AY.638;AY.639;AY.640;AY.641;AY.642;AY.643;AY.644;AY.645;AY.646;AY.647;AY.648;AY.649;AY.650;AY.651;AY.652;AY.653;AY.654;AY.655;AY.656;AY.657;AY.658;AY.659;AY.660;AY.661;AY.662;AY.663;AY.664;AY.665;AY.666;AY.667;AY.668;AY.669;AY.670;AY.671;AY.672;AY.673;AY.674;AY.675;AY.676;AY.677;AY.678;AY.679;AY.680;AY.681;AY.682;AY.683;AY.684;AY.685;AY.686;AY.687;AY.688;AY.689;AY.690;AY.691;AY.692;AY.693;AY.694;AY.695;AY.696;AY.697;AY.698;AY.699;AY.700;AY.701;AY.702;AY.703;AY.704;AY.705;AY.706;AY.707;AY.708;AY.709;AY.710;AY.711;AY.712;AY.713;AY.714;AY.715;AY.716;AY.717;AY.718;AY.719;AY.720;AY.721;AY.722;AY.723;AY.724;AY.725;AY.726;AY.727;AY.728;AY.729;AY.730;AY.731;AY.732;AY.733;AY.734;AY.735;AY.736;AY.737;AY.738;AY.739;AY.740;AY.741;AY.742;AY.743;AY.744;AY.745;AY.746;AY.747;AY.748;AY.749;AY.750;AY.751;AY.752;AY.753;AY.754;AY.755;AY.756;AY.757;AY.758;AY.759;AY.760;AY.761;AY.762;AY.763;AY.764;AY.765;AY.766;AY.767;AY.768;AY.769;AY.770;AY.771;AY.772;AY.773;AY.774;AY.775;AY.776;AY.777;AY.778;AY.779;AY.780;AY.781;AY.782;AY.783;AY.784;AY.785;AY.786;AY.787;AY.788;AY.789;AY.790;AY.791;AY.792;AY.793;AY.794;AY.795;AY.796;AY.797;AY.798;AY.799;AY.800;AY.801;AY.802;AY.803;AY.804;AY.805;AY.806;AY.807;AY.808;AY.809;AY.810;AY.811;AY.812;AY.813;AY.814;AY.815;AY.816;AY.817;AY.818;AY.819;AY.820;AY.821;AY.822;AY.823;AY.824;AY.825;AY.826;AY.827;AY.828;AY.829;AY.830;AY.831;AY.832;AY.833;AY.834;AY.835;AY.836;AY.837;AY.838;AY.839;AY.840;AY.841;AY.842;AY.843;AY.844;AY.845;AY.846;AY.847;AY.848;AY.849;AY.850;AY.851;AY.852;AY.853;AY.854;AY.855;AY.856;AY.857;AY.858;AY.859;AY.860;AY.861;AY.862;AY.863;AY.864;AY.865;AY.866;AY.867;AY.868;AY.869;AY.870;AY.871;AY.872;AY.873;AY.874;AY.875;AY.876;AY.877;AY.878;AY.879;AY.880;AY.881;AY.882;AY.883;AY.884;AY.885;AY.886;AY.887;AY.888;AY.889;AY.890;AY.891;AY.892;AY.893;AY.894;AY.895;AY.896;AY.897;AY.898;AY.899;AY.900;AY.901;AY.902;AY.903;AY.904;AY.905;AY.906;AY.907;AY.908;AY.909;AY.910;AY.911;AY.912;AY.913;AY.914;AY.915;AY.916;AY.917;AY.918;AY.919;AY.920;AY.921;AY.922;AY.923;AY.924;AY.925;AY.926;AY.927;AY.928;AY.929;AY.930;AY.931;AY.932;AY.933;AY.934;AY.935;AY.936;AY.937;AY.938;AY.939;AY.940;AY.941;AY.942;AY.943;AY.944;AY.945;AY.946;AY.947;AY.948;AY.949;AY.950;AY.951;AY.952;AY.953;AY.954;AY.955;AY.956;AY.957;AY.958;AY.959;AY.960;AY.961;AY.962;AY.963;AY.964;AY.965;AY.966;AY.967;AY.968;AY.969;AY.970;AY.971;AY.972;AY.973;AY.974;AY.975;AY.976;AY.977;AY.978;AY.979;AY.980;AY.981;AY.982;AY.983;AY.984;AY.985;AY.986;AY.987;AY.988;AY.989;AY.990;AY.991;AY.992;AY.993;AY.994;AY.995;AY.996;AY.997;AY.998;AY.999;AY.1000	21554 / 35 062 0002 / LA CHAPELLE-JANSON / VOIE RENNES/ULAINS / Section unique du sud de La Couite au Bois-Joli / route / Gallo-romain - Période récente
3	2017 / AB.76; AB.78	25418 / 35 062 0004 / LA CHAPELLE-JANSON / EGLISE SAINT-LEZIN / RUE DE L'EGLISE / église / Epoque moderne <i>Eglise et terrain autour jusqu'aux rues non archées</i>

Source : DRAC Bretagne.

Trois sites ou indices de sites archéologiques sont recensés sur le territoire de LA CHAPELLE-JANSON :

Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

## 4.8 Les espaces publics

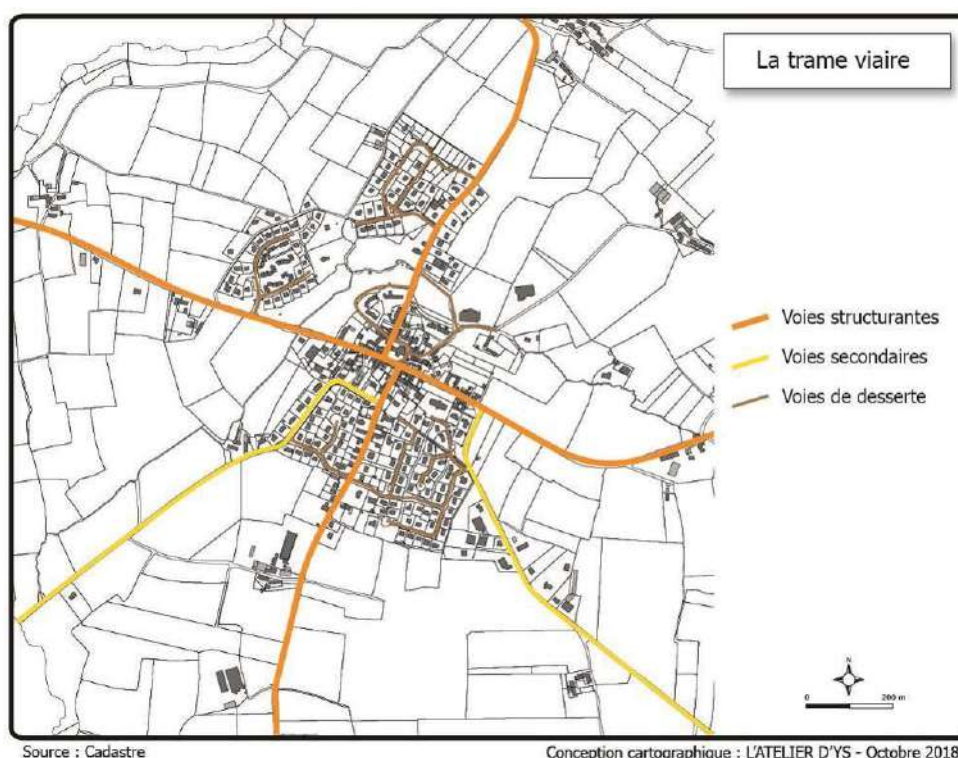
Le centre ancien du bourg a connu des aménagements autour de l'église et sur les deux routes départementales. Le traitement est exclusivement minéral.

LA CHAPELLE-JANSON propose des espaces verts dans les lotissements et autour de l'étang.

Les espaces publics autour des équipements publics se résument essentiellement à des aires de stationnement.

## 4.9 Les mobilités

### Le réseau viaire



Le bourg de LA CHAPELLE-JANSON est traversé par deux départementales : la RD 17 d'est en ouest et la RD 109 du nord au sud.

Le réseau de voiries secondaires et les voies de dessertes des lotissements irriguent l'ensemble des secteurs habités.

### Les déplacements doux

Il existe plusieurs liaisons douces sur la commune. Elles permettent l'accès aux équipements scolaires ou aux espaces sportifs et de loisirs.

Des liaisons douces sont également présentes dans les lotissements.

### Les transports en commun

En termes de transports en commun, LA CHAPELLE-JANSON n'est pas desservie.

### Le stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense plus de 270 places dans le bourg de LA CHAPELLE-JANSON :

- 15 et 12 places autour de l'étang,
- 6 places à côté de l'école,
- 8 places autour de l'église,
- plus de 110 places à proximité des équipements sportifs,
- plus de 70 places autour de la maison médicale,
- une dizaine de places au cimetière,
- environ 40 places dispersées dans les lotissements.

Les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement sont quasiment nulles étant donné leurs faibles capacités et leur dispersion en dehors du cœur de bourg. En outre, les plus grandes aires de stationnements du centre-bourg sont déjà regroupées autour des équipements sportifs et de la maison de santé.

## 5. La gestion des ressources naturelles

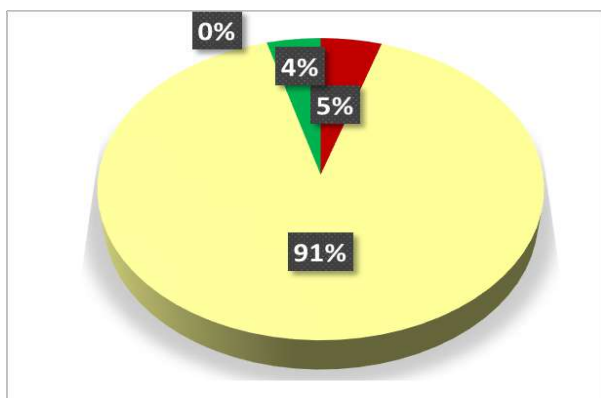
### 5.1. La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

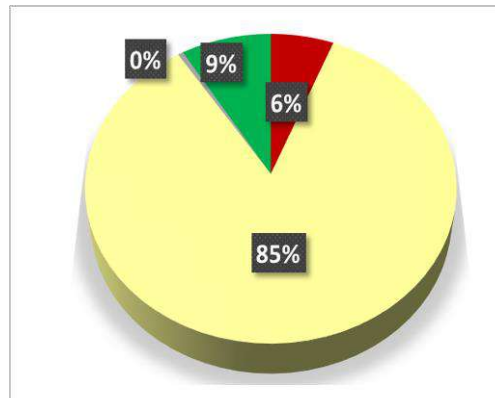
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

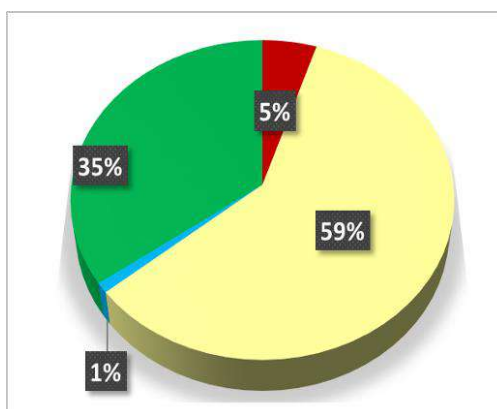
**Fougères Agglomération**



**Département de l'Ille-et-Vilaine**



**Territoire national**

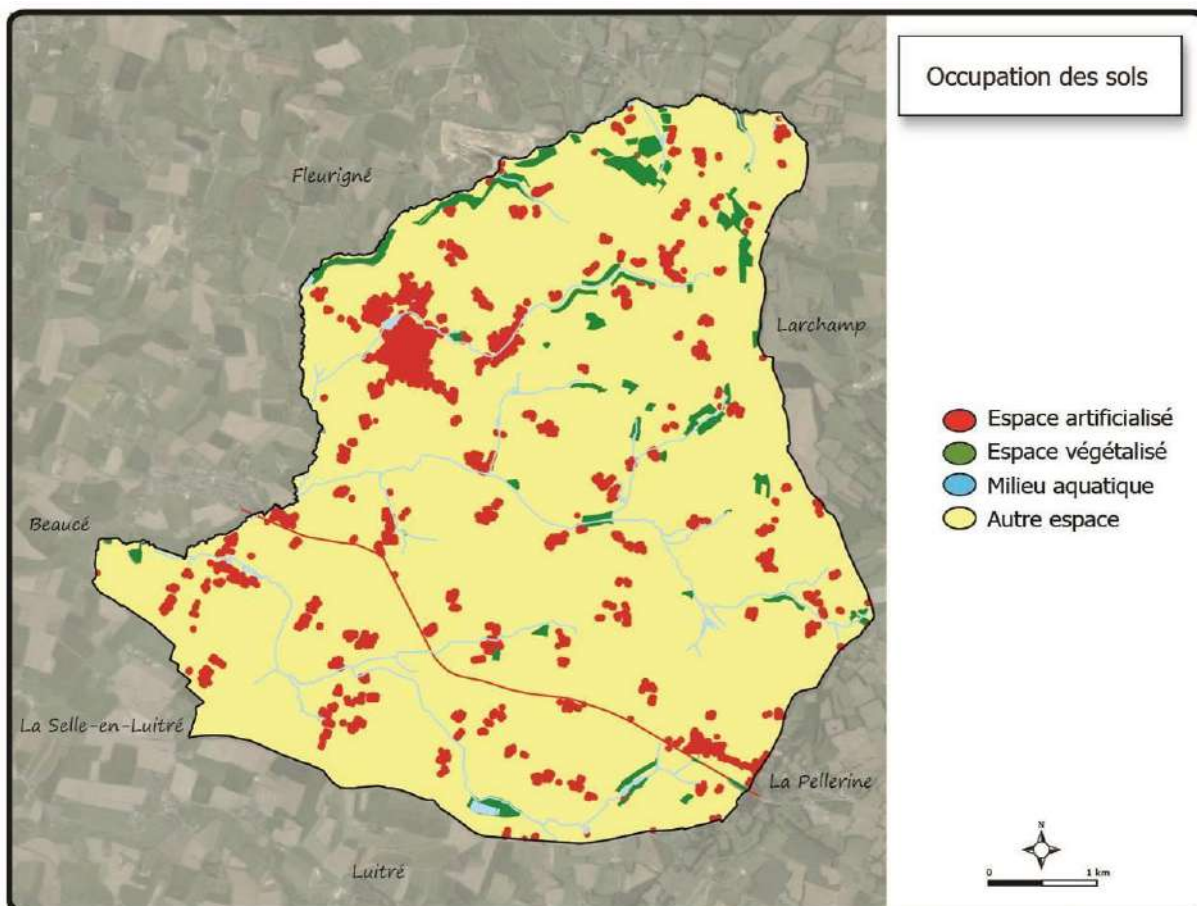
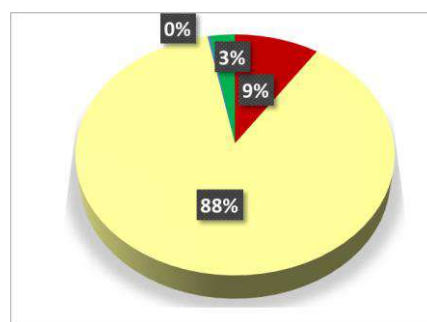


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de LA CHAPELLE-JANSON Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

Destination des sols de LA CHAPELLE-JANSON	Ha
Artificialisés	253
Agricoles et autres	2361
Milieux aquatiques	8
Forêts et milieux semi-naturels	74
<b>Total</b>	<b>2 696</b>

	Artificialisés (cadastre 2018)
	Agricoles et autres (cadastre 2018)
	Milieux aquatiques (cadastre 2018)
	Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2019)



Source : SAGE Couesnon - Cadastre - Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juillet 2021

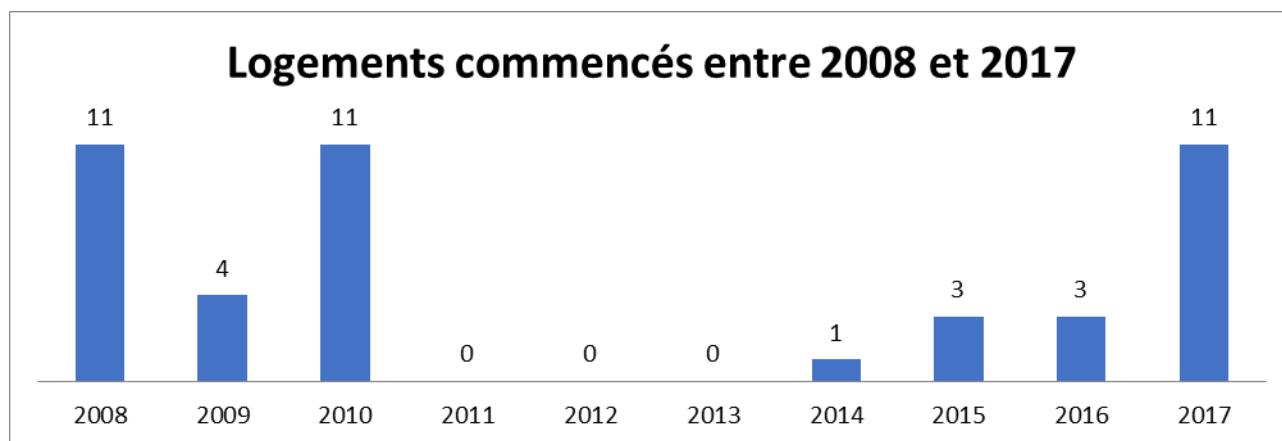
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, plus de 9% des sols de LA CHAPELLE-JANSON ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de **253 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 209 ha, soit 83% de l'artificialisation communale). Le bourg couvre environ **44 ha** et la RN 12 recouvre environ 8 ha du territoire communal.

Les forêts et milieux semi-naturels sont peu représentés sur la commune et occupent 2,7% du territoire communal (environ **74 ha**). Les boisements les plus conséquents sont situés aux abords des cours d'eau.

L'activité agricole est toujours présente et couvre plus de 87% des sols de LA CHAPELLE-JANSON. Ce taux tend à diminuer au profit de l'artificialisation autour du bourg.

### Une évolution contrastée de l'usage des sols

La commune de LA CHAPELLE-JANSON a enregistré une évolution contrastée de la destination de ses sols entre 2008 et 2017. Lors de cette période, 44 logements ont été commencés (environ 4,4 par an), essentiellement de l'habitat individuel (source SITADEL<sup>8</sup>). Seuls 5 logements collectifs ont été commencés en 2017.



<sup>8</sup> Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

## **5.2. La gestion des déchets**

Cf annexes sanitaires réalisées par DM EAU p 35, en annexe du PLU.

## **5.3. La gestion de l'eau potable**

Cf. annexes sanitaires réalisées par DM EAU p 32, en annexe du PLU.

## **5.4. La gestion des eaux usées**

### **L'assainissement collectif**

Cf. annexes sanitaires réalisées par DM EAU p 19, en annexe du PLU.

### **L'assainissement non collectif**

Cf. annexes sanitaires réalisées par DM EAU p 23, en annexe du PLU.

## **5.5. La gestion des eaux pluviales**

Cf. annexes sanitaires réalisées par DM EAU p 28, en annexe du PLU.

## 5.6. La gestion de l'énergie

### La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne.

#### Electricité : ERDF

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

#### Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.

#### Réseaux de chaleur

- UIOM et autres réseaux hors biomasse : données de vente déclarées par les exploitants (source : enquête GIP Bretagne environnement).
- Chaufferies bois et biogaz : consommation prévisionnelle des installations (source : AILE chaufferies bois et biogaz).

#### Traitement des données : GIP BE - OREGES

Les données départementales pour le gaz et l'électricité sont toujours connues (données réelles transmises par ERDF et GrDF au GIP Bretagne environnement).

Au niveau communal, une partie des données n'est pas connue pour le gaz et l'électricité. Lorsque 3 consommateurs (ou moins) ou lorsqu'un consommateur représente plus de 80% des consommations, la donnée ne peut être diffusée par ERDF et GrDF.

La consommation est donc estimée sur la base des consommations des années précédentes, des consommations des autres communes, et de la consommation réelle au niveau départemental.

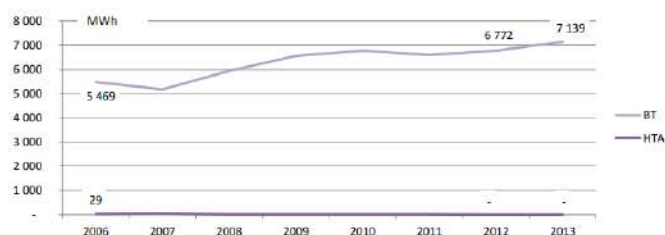
Les consommations de gaz et d'électricité à l'EPCI et au Pays sont données à titre indicatif, puisque constituées de données réelles et estimées.

Des compléments peuvent être demandés à ERDF et GrDF.

#### Consommation d'électricité sur le réseau ERDF

Année	Consommation en MWh			Nombre de clients		
	BT	HTA	Total	BT	HTA	Total
2006	5 469	29	5 498	-	-	613
2007	5 172	60	5 232	-	-	637
2008	5 944	21	5 965	-	-	653
2009	6 567	26	6 593	-	-	662
2010	6 772	22	6 794	-	-	675
2011	6 602	22	6 624	674	1	675
2012	6 772	-	6 772	678	-	678
2013	7 139	-	7 139	674	-	674

Attention, la répartition BT et HTA en MWh 2011 est estimée par le GIP Bretagne environnement



### La production d'énergie renouvelable

**Clés de lecture** : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

**UIOM** : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

**Solaire thermique** : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

**Bois bûche** : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

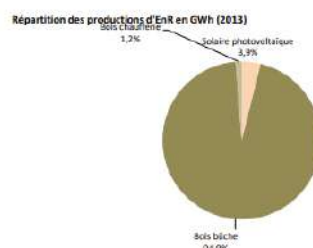
**Bois déchiqueté des chaufferies** : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel)).

**Sources des données** : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

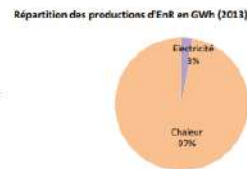
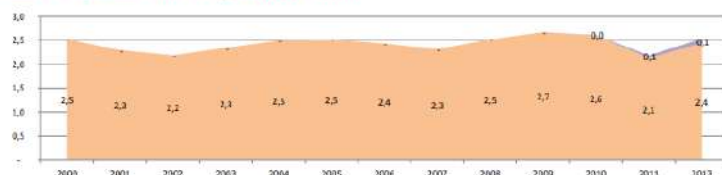
#### Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

La production d'EnR en 2013

Type	Filière	Electricité			Chaleur			Total production (GWh)
		Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	Nombre	Puissance (MW)	Production (GWh)	
ENR électrique	Solaire	-	-	-	-	-	-	-
	Hydroélectrique	-	-	-	-	-	-	-
	Energies marines (La Rance)	-	-	-	-	-	-	-
	Solaire photovoltaïque	25,6	0,1	0,1	-	-	-	0,1
<b>Sous-total</b>		<b>25,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	-	-	-	<b>0,1</b>
ENR thermique	UIOM	-	-	-	nd	nd	nd	-
	Solaire thermique	-	-	-	1,0	0,0	0,0	0,0
	Biogaz	-	-	-	-	nd	-	-
	Bois bûche	-	-	-	-	-	2,4	2,4
	Bois chaufferie	-	-	-	1,0	nd	0,0	0,0
	Usines bois	-	-	-	-	nd	-	-
<b>Sous-total</b>		<b>2,0</b>	<b>nd</b>	<b>2,4</b>	<b>2,0</b>	<b>nd</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>
<b>TOTAL</b>		<b>27,6</b>	<b>0,1</b>	<b>2,5</b>	<b>2,0</b>	<b>nd</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>



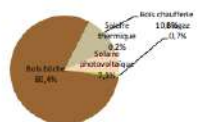
Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh



#### La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

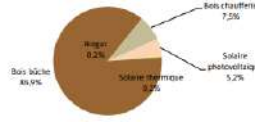
CC Fougères Communauté

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Solaire	-
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	4,0
<b>Sous-total</b>		<b>4,0</b>
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,1
	Biogaz	0,3
	Bois bûche	40,5
	Bois chaufferie	5,4
	Usines bois	-
<b>Sous-total</b>		<b>46,4</b>
<b>TOTAL</b>		<b>50,4</b>



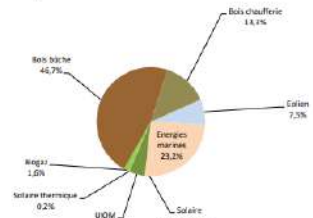
Pays de Fougères

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Solaire	-
	Hydroélectrique	-
	Energies marines (La Rance)	-
	Solaire photovoltaïque	7,7
<b>Sous-total</b>		<b>7,7</b>
ENR thermique	UIOM	-
	Solaire thermique	0,2
	Biogaz	0,3
	Bois bûche	127,3
	Bois chaufferie	11,8
	Usines bois	-
<b>Sous-total</b>		<b>146,9</b>
<b>TOTAL</b>		<b>154,6</b>

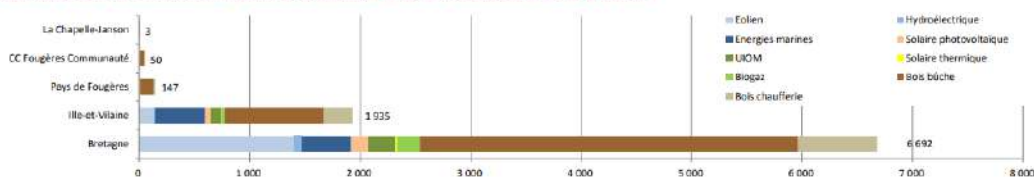


Ile-et-Vilaine

Type	Filière	Total production (GWh)
ENR électrique	Solaire	-
	Hydroélectrique	345,0
	Energies marines (La Rance)	448,7
	Solaire photovoltaïque	53,8
<b>Sous-total</b>		<b>847,5</b>
ENR thermique	UIOM	4,2
	Solaire thermique	4,4
	Biogaz	50,5
	Bois bûche	904,0
	Bois chaufferie	258,3
	Usines bois	-
<b>Sous-total</b>		<b>1 269,4</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 916,9</b>



Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne



## 6. Les pollutions et nuisances

### 6.1. Les pollutions

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

#### BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à LA CHAPELLE-JANSON.

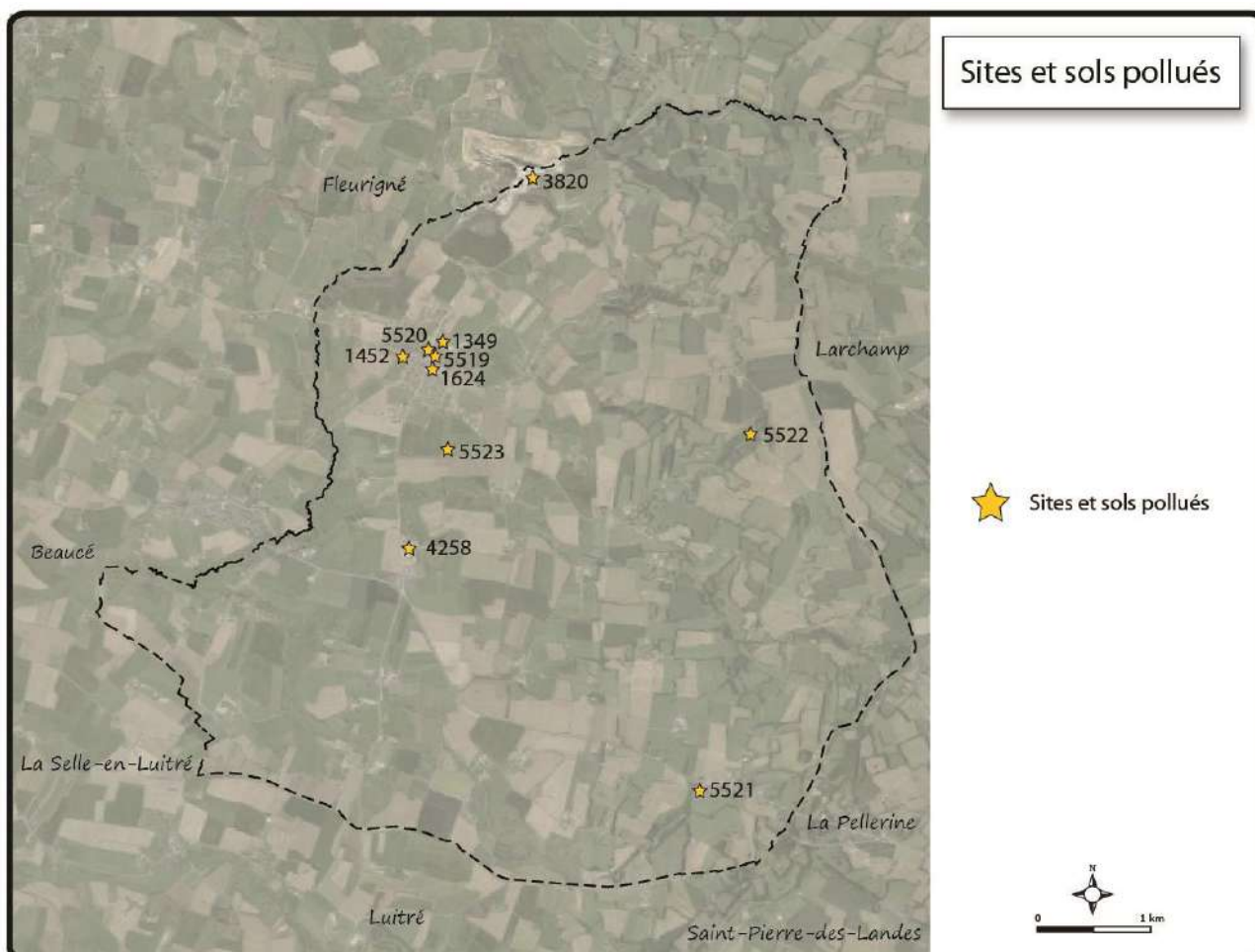
#### BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 10 sites inscrits dans la base BASIAS sur la commune de LA CHAPELLE-JANSON.

Identifiant	Nom	Activité	État
<b>BRE3501349</b>	GUINEBAULT Hyacinthe	Garage	Activité terminée
<b>BRE3501452</b>	LEBRETON	Garage	En activité
<b>BRE3501624</b>	PEUDENIER Marie	Dépôt de carburant	Activité terminée
<b>BRE3503820</b>	SCREG Ouest	Dépôt de matières bitumineuses	En activité
<b>BRE3504258</b>	SOTRADIN	Stockage de matières plastiques	Activité terminée

<b>BRE3505519</b>	LEBRETON	Station-service	Activité terminée
<b>BRE3505520</b>	GUINEBAULT Yves	Garage de machines agricoles	Activité terminée
<b>BRE3505521</b>	LA CHAPELLE-JANSON	Captage d'AEP abandonné (La Templierie)	Activité terminée
<b>BRE3505522</b>	LA CHAPELLE-JANSON	Captage d'AEP abandonné (La Houdiniais)	Activité terminée
<b>BRE3505523</b>	LA CHAPELLE-JANSON	Captage d'AEP abandonné (La Planche)	Activité terminée



Source : BASIAS

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Septembre 2018

## 6.2. Les nuisances sonores

La loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores.

L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit.

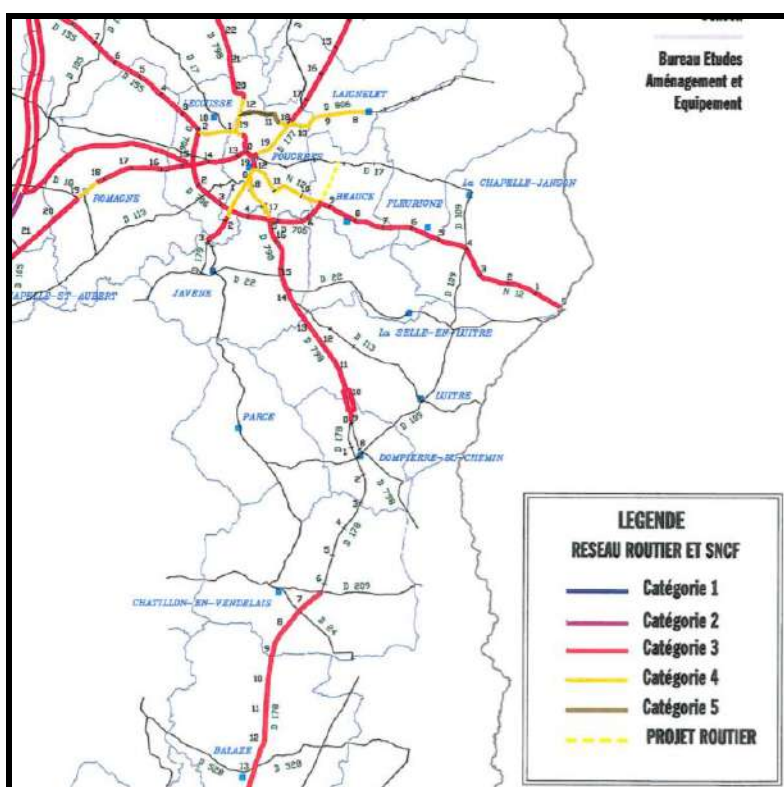
Ce recensement porte sur :

- l'ensemble des voies routières ayant un trafic existant ou prévu à l'étude d'impact supérieur à 5 000 véhicules/jour ;
- les voies ferroviaires interurbaines avec un trafic moyen supérieur à 50 trains/jour ;
- les voies de transport en commun en site propre avec un trafic moyen journalier de plus de 100 bus ou trains.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures et l'isolement acoustique des bâtiments.

Il est ainsi prévu que les voies seront classées en 5 catégories en fonction de l'intensité du trafic et des nuisances produites selon la topographie et la configuration des lieux.

En ce qui concerne la commune de LA CHAPELLE-JANSON, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, approuvé le 6 juin 2012, s'applique à la RN 12 (classée en catégorie 3).



Source : Porter à connaissance de l'État

## 7. Les risques majeurs

### 7.1. Les risques naturels

La commune de LA CHAPELLE-JANSON a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles :

Inondations, coulées de boue et glissements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF20200011	09/05/2020	09/05/2020	06/07/2020	29/07/2020

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19990073	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF20180038	04/06/2018	04/06/2018	23/07/2018	15/08/2018

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
35PREF19870060	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

### Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

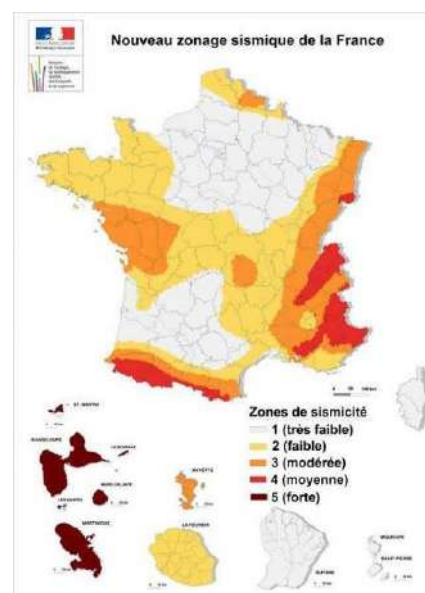
Le département de l'Ille-et-Vilaine (et par conséquent la commune de LA CHAPELLE-JANSON) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

#### Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, h > 28 m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

#### Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;



- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.

A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

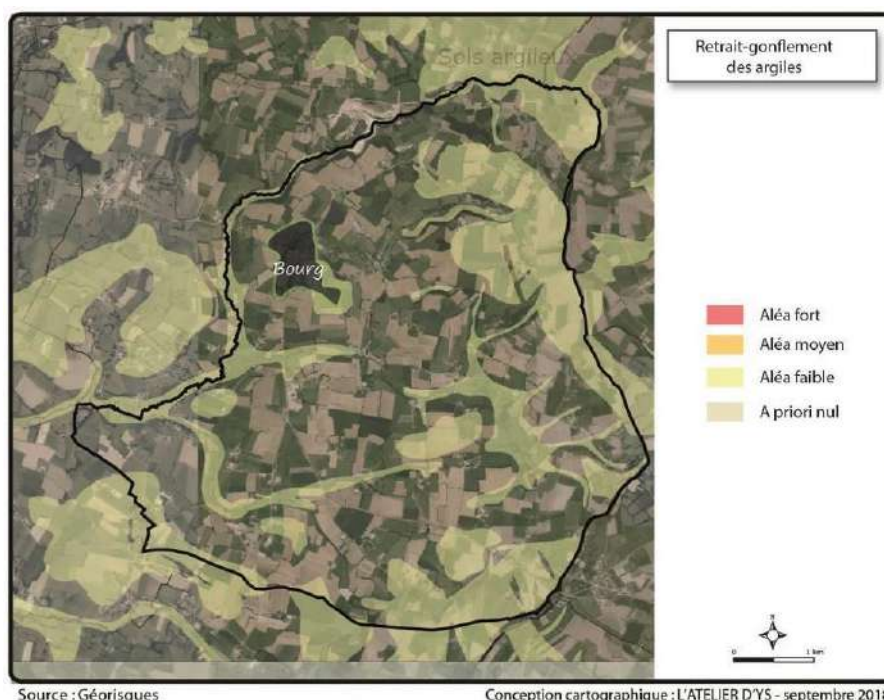
- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds... ) ;
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

### Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

L'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département d'Ille-et-Vilaine a été finalisée en janvier 2011 et les résultats obtenus sont disponibles sur le site internet [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département de l'Ille-et-Vilaine. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune de LA CHAPELLE-JANSON est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible.



Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

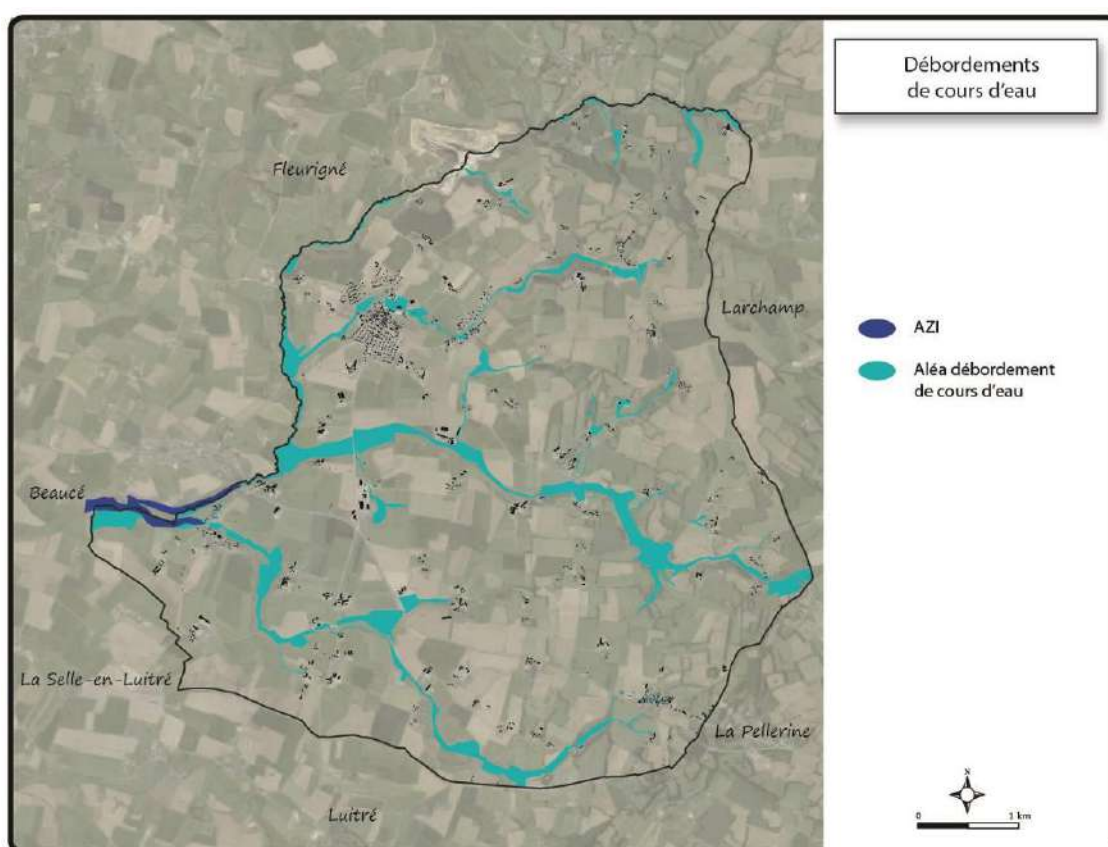
## Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

Il existe en Ile-et-Vilaine un atlas des zones inondables (AZI) sur les bassins du Couesnon et de la Vilaine. Cet atlas, dépourvu de caractère réglementaire, est un outil de référence qui permet d'améliorer la connaissance. Il a pour vocation de cartographier les zones potentiellement inondables.

La commune de LA CHAPELLE-JANSON est couverte par l'Atlas des Zones Inondables PHEC 95 du 01/01/1995.

Fougères Agglomération a réalisé un inventaire de l'aléa débordement des cours d'eau qui complète l'aléa de l'AZI.



Source : Fougères Agglomération

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2021

## Le risque lié aux tempêtes et grains

La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction...). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

Toutes les communes du département sont concernées.

## Le risque lié au radon

Ce gaz radioactif d'origine naturelle est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans la croûte terrestre, depuis la création de notre planète. Il est présent partout à la surface de la planète, à des concentrations variables selon les régions, et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés.

Des mesures effectuées sur tout le territoire ont classé LA CHAPELLE-JANSON en zone 3 par arrêté en date du 27 juin 2018. Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

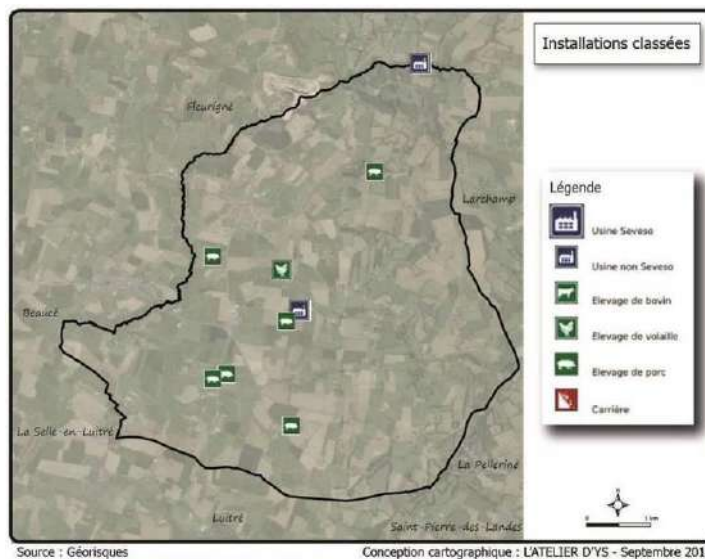


Source : Géorisques

## 7.2. Les risques technologiques

### Les installations classées et industrielles

La commune de LA CHAPELLE-JANSON compte neuf installations classées. Six de type de type élevage de porcs (GAEC Duhamel, GAEC des Deux Provinces, GAEC Leguerinel-Chemin, EARL Delaunay, EARL de la Mayennerie, Dominique Deshayes), un élevage de volailles (GEAC Legrand Martinais), deux installations industrielles non SEVESO (EARL La Massurie et Dominique Guesdon).



### Le risque lié à la rupture de barrage

La sécurité des ouvrages hydrauliques est un élément important de la politique de prévention des risques. Le décret 2007-1735 du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques a introduit, pour les barrages et les digues, une notion de classement. Ce classement s'articule en quatre niveaux (A, B, C ou D) définis selon des critères techniques précis (hauteur de l'ouvrage, nombre d'habitants résidant dans la zone protégée (pour les digues), volume de la retenue (pour les barrages...)).

La commune de LA CHAPELLE-JANSON est concernée par une exposition classée « moyenne » à la rupture de barrages et digues pour le Moulin de Montbault, le Chemin Charles et Grenouillet.

### Les cavités souterraines

Une cavité souterraine est recensée au nord du territoire communal, au lieu-dit « La Lande ». C'est un ouvrage civil identifié « BREAW001223 ».

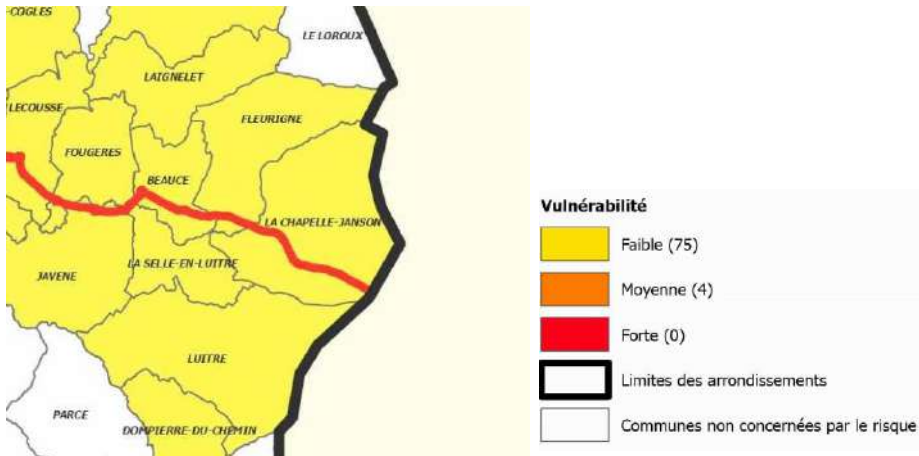


Source : géorisques

## Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

La commune de LA CHAPELLE-JANSON est concernée par le TMD au titre du transport routier pour la RN 12.



*TMD routier*

---

## **CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS**

---

## **1 Rappel réglementaire**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

## 2 Identification du potentiel de densification et de mutation

### 2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre au moins deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement (une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

## 2.2 Méthodologie d'identification

### Détermination de l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.



*Enveloppe urbaine.*

## Identification du potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.



*Partie nord du bourg.*



*Partie sud du bourg.*

Secteur	Localisation	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements potentiels	Remarques
<b>1</b>	Rue du Bas Bourg	2 130	3	
<b>2</b>	Lotissement des Vallées	1 120	2	
<b>3</b>	Lotissement des Vallées	2 080	3	
<b>4</b>	Rue de Nazareth	5 100	10	Projet de résidence sénior. Création d'une dizaine de petits logements.
<b>5</b>	Le Petit Bois Haye	520	-	Rejeté : espace vert et aire de jeux pour enfants.
<b>6</b>	Rue de Nazareth	3 700	-	Rejeté : terrain de foot.
<b>7</b>	Rue bel Orient	333	1	
<b>8</b>	Rue bel Orient	420	-	Rejeté : maison déjà en construction.
<b>9</b>	Impasse des Acacias	1 200	3	
<b>10</b>	Rue des Prunus	660	-	Liaison douce et espace vert du lotissement.
<b>11</b>	Rue des Prunus	750	1	
<b>12</b>	Rue des Acacias	690	1	
<b>13</b>	Rue des Acacias	560	-	Rejeté : aire de jeux pour enfants.
<b>14</b>	Rue des Charmilles	740	-	Rejeté : maison déjà en construction.
<b>15</b>	Rue de Cimette	860	2	
<b>16</b>	Rue de Cimette	380	1	
<b>17</b>	Rue des Noisetiers	1 260	-	Rejeté : maison déjà en construction.
<b>18</b>	Rue des Noisetiers	1 780	-	Rejeté : bassin d'orage.
<b>19</b>		1 036	2	
<b>20</b>	Lotissement des Vallées	1 027	2	
<b>21</b>	Impasse du Grenouillet	680	1	
<b>22</b>	Rue de Nazareth	4 065	-	Rejeté : projet d'espace détente et parcours santé.

Le cumul des différents sites potentiels de densification fait apparaître la possibilité (théorique) d'implanter une trentaine de logements dans le centre bourg de LA CHAPELLE-JANSON. Selon les caractéristiques de chaque site (topographie, accès, vocation actuelle des parcelles, rétention foncière...) on peut considérer que les deux tiers de ce potentiel de densification pourraient vraisemblablement accueillir des logements au cours de la prochaine décennie : soit **une vingtaine de logements**.

En outre, le lotissement des Coteaux est en cours au nord du bourg, il reste **6 lots disponibles**.



*Emprise du lotissement des Coteaux.*

### **3 Analyse de la consommation d'espace**

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de LA CHAPELLE-JANSON lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2008 et 2018 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

<b>Localisation</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface artificialisée (en ha)</b>
LA CHAPELLE-JANSON	41	3,3

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>.

---

## **CHAPITRE 4 - BILAN DU PRÉCÉDENT PLU**

---

Le précédent PLU a été approuvé le 24 janvier 2008. Il a fait l'objet de deux modifications approuvées le 24 janvier 2019 et le 4 juillet 2019.

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur LA CHAPELLE-JANSON, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

Le précédent PLU avait mis en place un projet axé sur le développement au nord et au sud de la zone agglomérée du bourg. Plusieurs secteurs d'extension à court terme de l'habitat avaient été définis, sous la forme de zones 1AUE. Le secteur au nord est en cours d'urbanisation (lotissement des Coteaux), son urbanisation se termine actuellement et il reste 6 lots à vendre. Les autres secteurs 1AUE n'ont pas été urbanisés.

Par ailleurs, de larges secteurs d'extensions à long terme avaient également été définis, en zone 2AUE, au nord et au sud du bourg. Ces zones n'ont pas été urbanisées.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire.

- Développement de l'activité économique :

Le précédent PLU avait également anticipé le développement économique de la commune. Notamment avec les extensions des zones d'activités de l'Épine et de Cimette (1AUA et 2AUA). Si les zones d'activités existantes ont connu des évolutions au niveau des activités présentes, seule une extension 1AUA de la ZA de l'Épine a été urbanisée au nord-ouest de la zone d'activités, pour accueillir une entreprise artisanale.

- Équipements et loisirs :

Les zones à vocation d'équipements et de loisirs avaient été classées en zone UL. Elles couvraient les équipements sportifs et de loisirs. La salle polyvalente « Prélude » a été construite sur ce secteur.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole était en zone A, ce qui le préservait d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles NPa et NPb correspondaient aux secteurs bénéficiant d'une forte protection paysagère et patrimoniale, ce sont essentiellement des boisements, les milieux humides et aquatiques et les coteaux.

Les zones NPi autorisaient les installations liées aux activités de loisirs, de détente et de plein air.

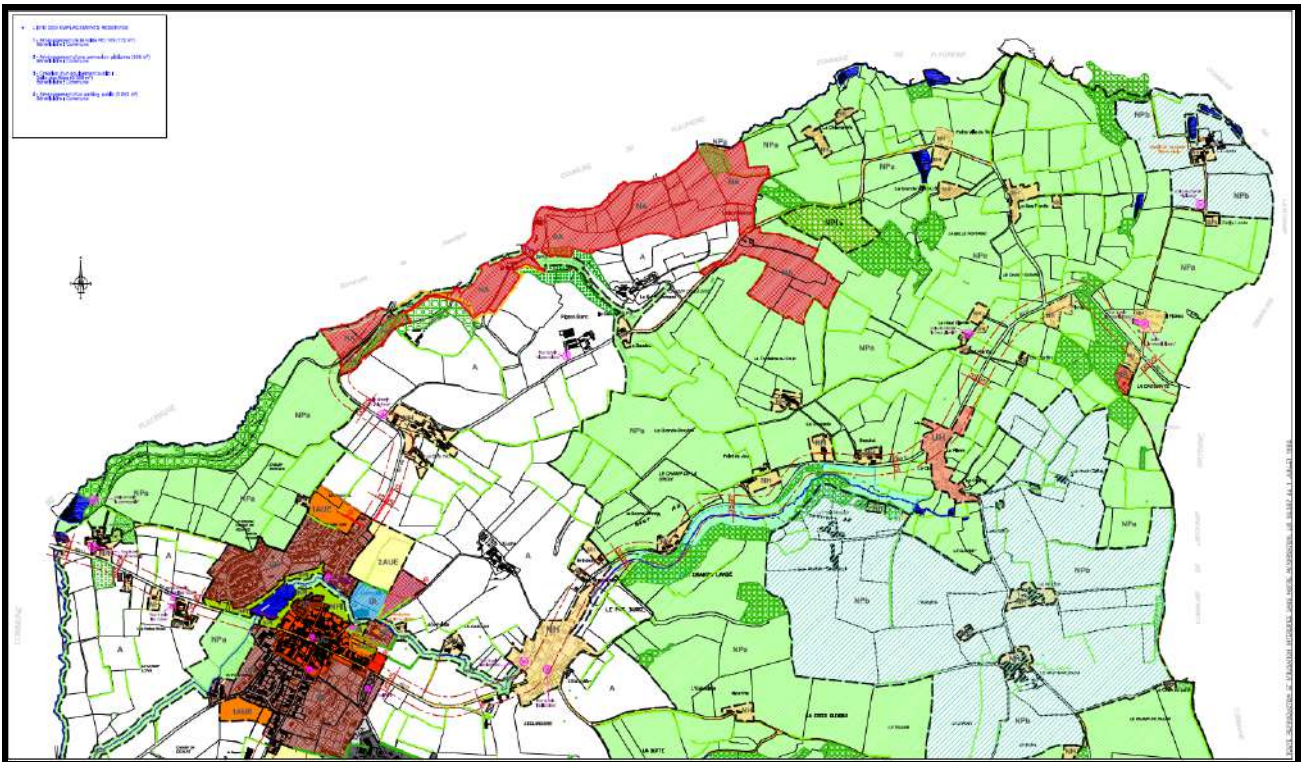
Des hameaux et des écarts étaient classés en zone NH. Le règlement n'y autorisait pas les nouvelles constructions mais uniquement les évolutions du bâti existant.

La zone NA autorisait l'exploitation des ressources du sous-sol par la carrière.

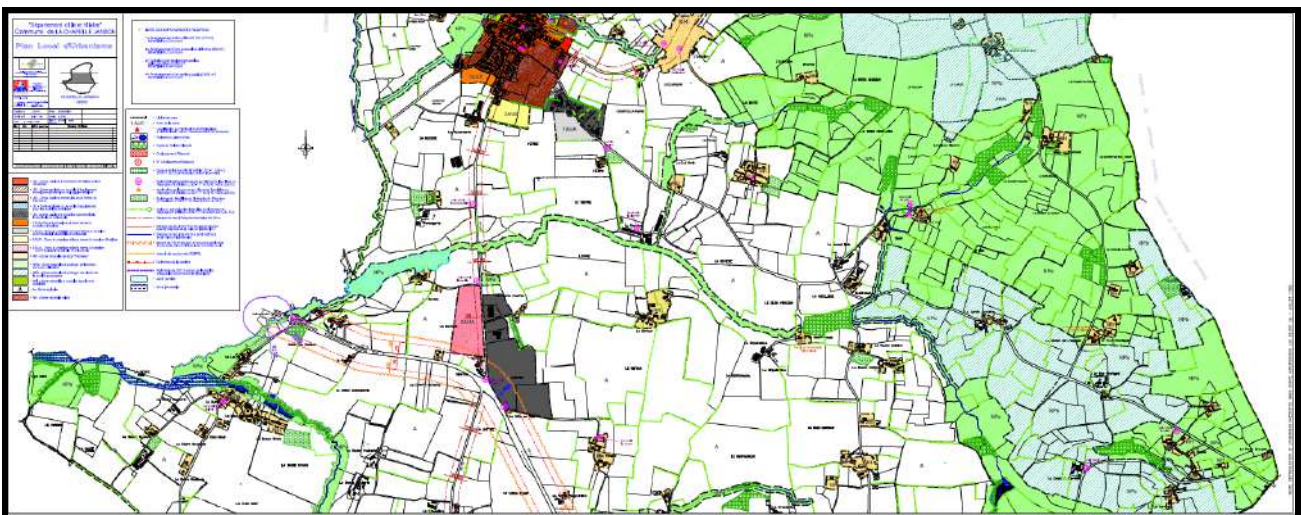
Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

### Plan de zonage du précédent PLU

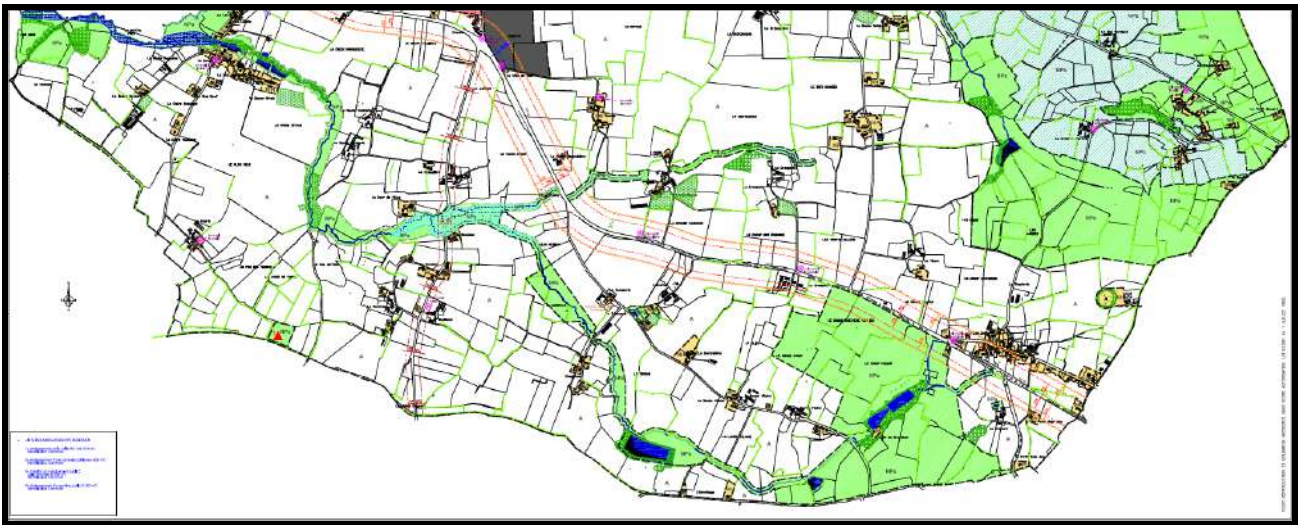
#### Secteur nord



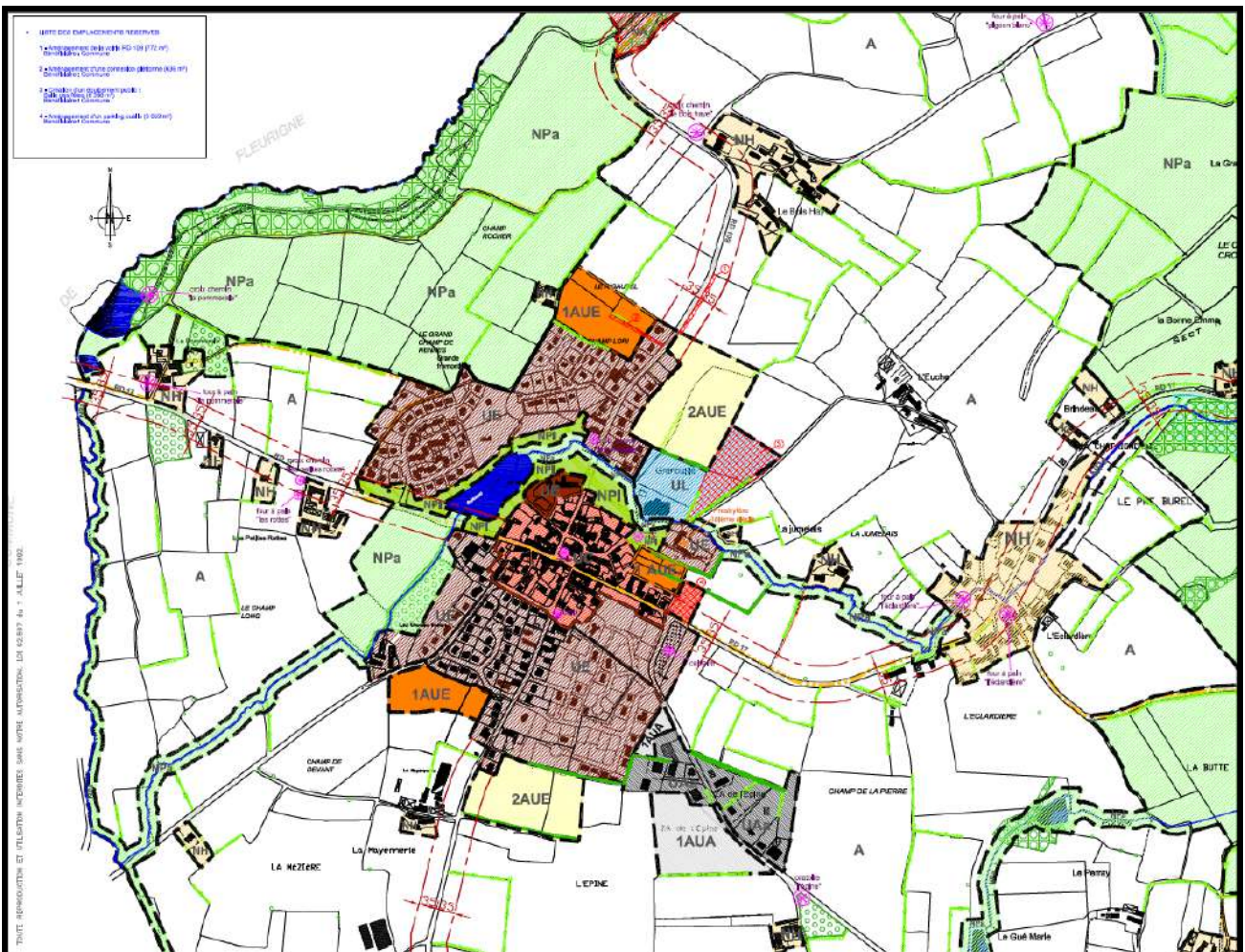
#### Secteur centre



Secteur sud



Zoom sur le bourg



---

# **CHAPITRE 5 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

---

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses. Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## **1. Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs**

### **1.1. 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**

#### **Traduction réglementaire :**

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UC, UE, 1AUE) qui permettront l'implantation d'environ 100 nouveaux logements.
2. Parmi ces 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.
3. 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 rendus à l'agriculture.
4. 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).
5. Il n'y a pas de hameaux constructibles. Cependant, le règlement écrit de la zone AA offre des possibilités d'évolution pour les habitations situées en dehors de la zone agglomérée : extensions, annexes, réfections, réhabilitations...
6. Les zones constructibles du PLU autorisent la mixité des fonctions urbaines et des types d'habitat.

## **1.2. Conforter le cadre de vie en favorisant la proximité**

### **Objectifs :**

- 1. Conforter les équipements de la commune**
- 2. Conserver la nature en ville**
- 3. Favoriser la mobilité à l'échelle de l'agglomération**
- 4. Encourager et sécuriser les déplacements alternatifs**
- 5. Accompagner le développement des énergies renouvelables**
- 6. Permettre le développement des communications numériques**

### **Traduction règlementaire :**

1. Le zonage délimite plusieurs zones constructibles à vocation d'équipements collectifs (UL et 1AUL). En outre, le PLU prévoit la création d'un espace intergénérationnel en centre-bourg.
2. Le zonage prévoit la création d'espaces naturels de loisirs permettant de conserver la nature dans le centre-bourg.
3. Le zonage affiche le futur tracé de la déviation de la RN12.
4. Le zonage favorise la création de liaisons douces, notamment par la définition d'emplacements réservés.
5. Le règlement littéral favorise l'utilisation des énergies renouvelables.
6. En centralisant l'habitat, le zonage favorise le développement des communications numériques.

### **1.3. 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**

#### **Traduction règlementaire :**

1. Les extensions des ZA de l'Épine et de Cimette permettront l'accueil de nouvelles entreprises souhaitant s'installer sur la commune.
2. Le zonage détermine un périmètre de centralité commerciale qui constituera le secteur préférentiel d'implantation des futurs commerces et services de proximité. En outre, le changement de destination des locaux commerciaux ciblés sera soumis à autorisation.
3. 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.
4. Une part importante du territoire communal est classé en zone agricole pour permettre le développement de l'activité agricole.
5. Des STECAL ont été définis pour permettre l'évolution des entreprises installées en campagne.
6. La carrière pourra continuer l'exploitation des ressources du sous-sol au nord de la commune.

## 1.4. 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**

### Traduction réglementaire :

1. Les réservoirs de biodiversité identifiés sont protégés par plusieurs trames réglementaires affichées sur le zonage (zone NP, loi paysage...)
2. Le zonage protège les cours d'eau par une zone tampon de 35 mètres classée NP (Naturelle stricte) et interdisant toutes constructions. Les zones humides sont affichées par une trame spécifique.
3. L'ensemble des boisements surfaciques sont préservés par une zone naturelle et la trame bocagère est protégée au titre de la loi paysage (L 151-23).
4. Les paysages agro-naturels sont préservés par les zones agricoles et naturelles. De plus, le zonage, en centralisant l'habitat et en limitant les extensions urbaines du bourg contribue à la pérennité de ces espaces.
5. Le zonage identifie les éléments du patrimoine vernaculaire et les protège au titre de la loi paysage.

## 2. Le développement de l'habitat

### 2.1. Les prévisions démographiques

#### 2.1.1. Rappel de l'évolution démographique récente

Population en 2017

<b>1450</b>
-------------

Taux de croissance annuelle	99-09	09-15	15-17
	<b>1,5%</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,6%</b>

Nombre de personnes par ménage	2017
	<b>2,4</b>

LA CHAPELLE-JANSON se caractérise par une croissance démographique soutenue jusqu'en 2015. La croissance ralentit entre 2015 et 2017 en raison d'un solde migratoire négatif sur cette période (conséquence de la crise de 2008). On observe un desserrement des ménages depuis 1990 (3 personnes par logement en 1980, 2,4 personnes par logement en 2008) qui se stabilise depuis 2008 (2,4 personnes par logement en 2017).

#### 2.1.2. Le desserrement des ménages

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, nous ajoutons aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (cf. paragraphe suivant 2.1.3) les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages.

En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France est ainsi passée de 3,1 personnes en 1968 à 2,2 personnes en 2016.

À LA CHAPELLE-JANSON, ce phénomène est important. Sur la période 1999-2017, la taille moyenne des ménages est passée de 2,65 à 2,4.

Il a donc été estimé raisonnablement **une taille moyenne des ménages à 2,3** pour la prochaine décennie. Ce qui correspond sur la période des 10 ans du PLU à considérer qu'il faut **près de 3 logements par an (2,8 logts/an) pour répondre au desserrement des ménages.**

### 2.1.3. Les scénarios de développement démographique

Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour la prochaine décennie :

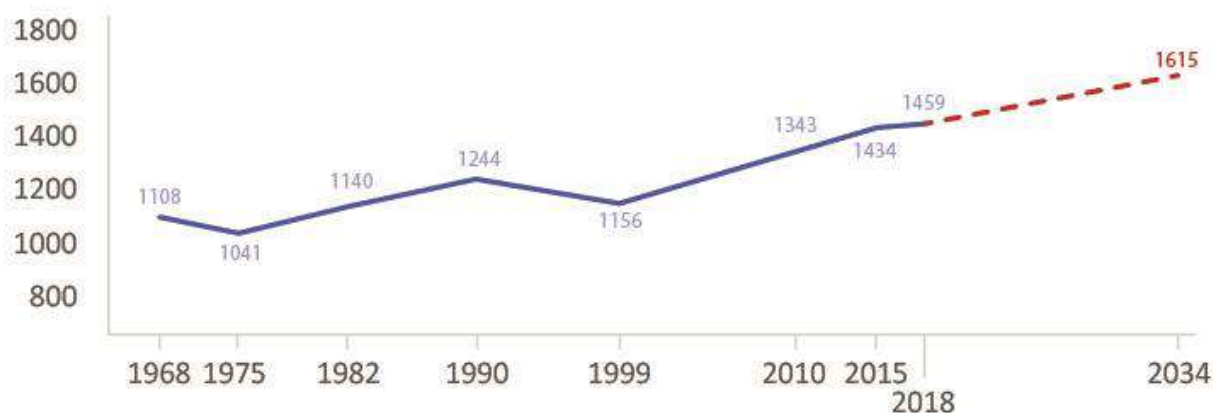
- ✓ **Hypothèse n°1** : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5% par an. Ce taux correspond à la continuité de la baisse de la croissance démographique. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 80 habitants d'ici 2034 (12 ans), inférieure aux objectifs du SCoT en cours de révision. Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **70 logements**.
- ✓ **Hypothèse n°2** : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 0,8% par an. Ce taux, correspondant aux objectifs du SCoT en cours de révision et du PLH en cours d'élaboration, correspond à un dynamisme démographique équilibré en fonction des observations faites lors des dernières décennies. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 155 habitants d'ici 2034 (12 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **100 logements**.
- ✓ **Hypothèse n°3** : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,0% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 190 habitants d'ici 2034 (12 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **116 logements**.

Un apport de population trop important sur LA CHAPELLE-JANSON entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère. En conséquence, l'hypothèse N°3 est trop ambitieuse et ne correspond pas au profil de la commune.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment. En conséquence, l'hypothèse N°1 n'est pas retenue puisqu'elle prévoit une production de 5,8 logements par an (sur 12 ans) ce qui est trop faible pour assurer la pérennité de l'école.

De ce fait, **les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2**, à savoir un objectif d'environ 1 615 habitants à l'horizon 2034 (12 ans) avec 100 logements (8,3 logements par an).

Évolution de la population de LA CHAPELLE-JANSON



**Cet objectif de 100 logements est évalué comme suit :**

Le desserrement des ménages observé (2,6 personnes par ménage en 1999 et 2,4 en 2015) conduit les élus à anticiper une taille des ménages équivalente à 2,3 en 2034. Rapporté au nombre de résidences principales actuellement existantes sur la commune, LA CHAPELLE-JANSON nécessitera environ 33 logements supplémentaires pour assurer le point mort (maintenir la population sur le territoire communal). Soit environ 2,8 logements par an sur 12 ans.

Les élus envisagent une croissance démographique de 0,8%/an. Sur 12 ans, cet objectif conduira à accueillir 154 nouveaux habitants. Sur la base de 2,3 personnes par ménage en 2034, ces 154 nouveaux habitants nécessiteront 67 nouveaux logements.

Au total, LA CHAPELLE-JANSON nécessitera 100 nouveaux logements dans les 12 prochaines années pour assurer les objectifs du PLU : 33 logements faire face au desserrement des ménages et 67 logements pour accueillir les nouveaux habitants.

**Ces prévisions sont justifiées par :**

- La position favorable de LA CHAPELLE-JANSON, à proximité de Fougères et de ses zones d'activités. La position de la commune sur la RN 12.
- La croissance démographique soutenue observée au cours des dernières décennies. Malgré un ralentissement depuis 2015 elle se maintient au-dessus de 0,6% /an
- Les objectifs du SCoT (en cours de révision) et du PLH (en cours d'élaboration) qui estiment qu'un taux de croissance annuel de 0,8% est raisonnable pour LA CHAPELLE-JANSON.
- La présence de commerces, services et équipements collectifs sur la commune.
- La situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager patrimonial (bocage, vallons, patrimoine bâti...) de qualité.

## 2.2. Les objectifs de production de logements

### 2.2.1. La densification du bourg de LA CHAPELLE-JANSON

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de LA CHAPELLE-JANSON (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique **d'environ 50 logements soit 50% des logements à produire**. Elle comprend :

- les dents creuses du bourg : 22 logements soit 22% (en jaune),
- le lotissement en cours : 6 logements soit 6% (hachures vertes),
- les logements vacants mobilisables : 8 logements soit 8%,
- les changements de destination : 14 logements soit 14%.



*Potentiel théorique de densification*

### 2.2.1.1. Les dents creuses du bourg

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisions (parfois peu probables) de parcelles.
- certaines parcelles ciblées constituent les jardins de logements situés sur un autre îlot de propriété.
- certains secteurs présentent des caractéristiques telles qu'il est assez peu probable que de nouvelles constructions s'y implantent.

Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr. Les délais ne sont pas maîtrisables.

Vu l'ensemble de ces contraintes, les élus de LA CHAPELLE-JANSON estiment que les dents creuses du bourg pourraient accueillir **un potentiel de 22 logements soit 22% des futurs logements.**

### 2.2.1.2. La production de logements dans les opérations en cours.

#### Le lotissement des Coteaux

Par ailleurs, le lotissement des Coteaux, est en cours de livraison. Ce lotissement propose encore 6 lots à vendre.

Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 12 prochaines années, **6 logements soit 6% des futurs logements** pourront être réalisées au sein de ce lotissement.

### 2.2.2. La production de logements dans le parc existant

Le SCoT du Pays de Fougères (en cours de révision) et le PLH de fougères agglomération (en cours d'élaboration) imposeront une diversité de l'offre de logements. Ainsi, ils demandent de mobiliser les logements vacants...

Lorsque le diagnostic du PLU a été réalisé les données publiées par l'INSEE dataient de 2015, le taux de logements vacants était alors de 4,9%. Par soucis de clarté nous mettons à jour les données essentielles lors de l'arrêt du PLU ainsi selon les données de 2018 le taux de logements vacants a diminué et représente désormais 3,8% à LA CHAPELLE-JANSON. Malgré ce faible taux les élus ont repéré quelques logements en centre-bourg qui pourraient être remis sur le marché. Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 12 prochaines années, **8 logements soit 8% des futurs logements** pourront être réalisées au sein du parc existant.

### 2.2.3. La production de logements dans la rénovation du bâti en campagne en changement de destination

Le règlement du PLU autorise le changement de destination en habitation pour le bâti patrimonial repéré en campagne.

Les élus n'ont identifié plusieurs bâtiments répondant aux critères de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture pour faire l'objet d'un changement de destination (bâtiment en pierre ou en terre). Ces bâtiments identifiés permettront d'accueillir des populations nouvelles en campagne sans consommer de terres agricoles. Ils permettront également la mise en valeur du bâti patrimonial.

En observant les évolutions du bâti des dernières décennies, les élus estiment raisonnablement que 14 logements pourraient y voir le jour dans les années à venir.

Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 12 prochaines années, **14 logements soit 14% des futurs logements** pourront être réalisées par changement de destination.

### 2.2.4. Aucune construction de logement dans les hameaux

La production de logements nouveaux ne prévoit pas de constructions neuves dans les hameaux. Seules les annexes et extensions des habitations existantes sont autorisées.

Ce choix permet de centraliser l'urbanisation autour du bourg et de préserver la caractère des hameaux.

## 2.2.5. La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité ouest de l'enveloppe bâtie du bourg.

Ces deux zones d'extension de l'urbanisation pourraient accueillir **au minimum 50 logements soit 50% de l'estimation des logements** nécessaires à produire pour les 12 ans à venir.



*Extensions urbaines à vocation d'habitat*

### 2.2.5.1. Secteur ouest

Ce secteur se situe à l'ouest de l'enveloppe agglomérée du centre-bourg, dans la continuité du lotissement des Vallées.

Il couvre entièrement la parcelle cadastrée AC n°23 et partiellement la parcelle cadastrée AC n°126, sur une superficie de **1,5 ha**.

Il accueillera au moins **27 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ **18 logements par hectare**.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

**Impact sur l'activité agricole :**

Les parcelles AC 23 et AC 126 sont cultivées en bail précaire : ce sont des propriétés communales.

Nom de l'exploitation	GAEC Duhamel Sorin
Adresse du siège d'exploitation	Le Petit Beaulot, LA CHAPELLE-JANSON
Âges des exploitants	27 à 46 ans
SAU de l'exploitation	140 ha
Surface totale consommée	1,53 ha
N° section et parcelles	AC 23 et AC 126
% de la SAU consommée	1,1 %
Zonage en vigueur PLU	A
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	2,3 kms

**Justification du choix de ce secteur :**

Le choix de la création de ce secteur en surface urbanisable s'est justifié par :

- Son positionnement en entrée de bourg et en continuité de l'urbanisation du lotissement des Vallées.
- L'absence de valeur paysagère et environnementale de ces parcelles de type openfield.
- La nécessité pour la commune d'urbaniser ce secteur dont elle maîtrise entièrement le foncier afin de pouvoir réaliser un lotissement communal à coûts raisonnés.
- La proximité de l'école qui sera joignable par une liaison douce prévue par le PLU.
- La proximité de l'étang et du secteur naturel de loisir que le PLU entend développer.
- La maîtrise foncière puisque les parcelles sont une propriété communale.

**2.2.5.2. Secteur sud**

Ce secteur se situe au sud-ouest du centre-bourg, dans le prolongement sud du lotissement Bel Orient. Il couvre entièrement la parcelle AB n°266 et partiellement les parcelles cadastrées AB n°263, 534 et 556.

Il s'étend sur une superficie totale d'environ **1,3 ha** et accueillera au moins **23 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ **18 logements par hectare**.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

**Impact sur l'activité agricole :**

Les parcelles AB 534 et 556 sont cultivées par. Les parcelles AB 263 et 266 ne sont pas exploitées par l'agriculture.

L'exploitant des parcelles AB 534 et 556 est M. COUSIN qui est en fin d'activité. L'exploitation de ces parcelles sera reprise par le GAEC Blanchet-Leguerinel

Nom de l'exploitation	GAEC Blanchet-Leguerinel
Adresse du siège d'exploitation	La Courie, LA CHAPELLE-JANSON
Age des exploitants	43 à 58 ans
SAU de l'exploitation	198 ha
Surface totale consommée	1,28 ha
N° section et parcelles	AB 534 et AB 556
% de la SAU consommée	0,65 %
Zonage en vigueur PLU	1AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUE
Distance/siège de l'exploitation	3 kms

### Justification du choix de ce secteur :

Ce secteur était déjà prévu à l'urbanisation au PLU en vigueur.

Le choix du maintien de ce secteur en surface urbanisable s'est justifié par :

- Son positionnement dans la continuité du lotissement Bel Orient,
- L'absence de valeur paysagère et environnementale de cette parcelle de type openfield à part une haie protégée qui sera conservée.
- Le positionnement du secteur à proximité de l'emplacement réservé n°1 destiné à une liaison douce avec le bourg de Fleurigné qui permet une facilité d'accès aux groupes scolaires des deux communes qui sont mutualisés.
- La proximité des commerces du centre bourg joignables par les liaisons douces existantes.

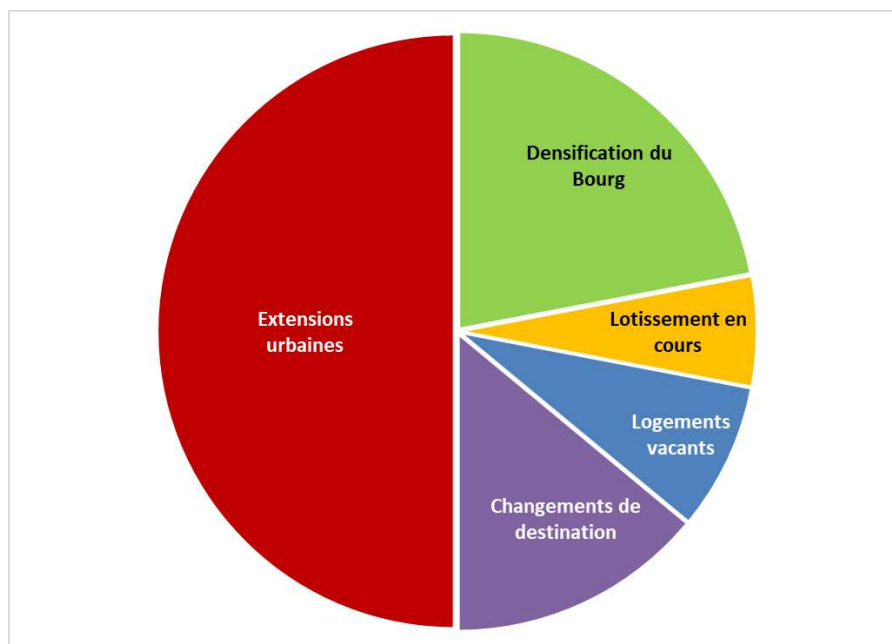
### 2.2.6. Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les 12 ans à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 1 615 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Logements nécessaires sur 12 ans : **100**

<b>22</b>	Densification bourg	22%
<b>6</b>	Lotissement en cours	6%
<b>8</b>	Logements vacants	8%
<b>14</b>	Changements de destination	14%
<b>50</b>	En extension urbaine	<b>50%</b>

À noter : cette répartition ne prévoit **aucun logement à construire dans les hameaux.**



L'objectif initial de la commune de LA CHAPELLE-JANSON ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

## **2.3. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

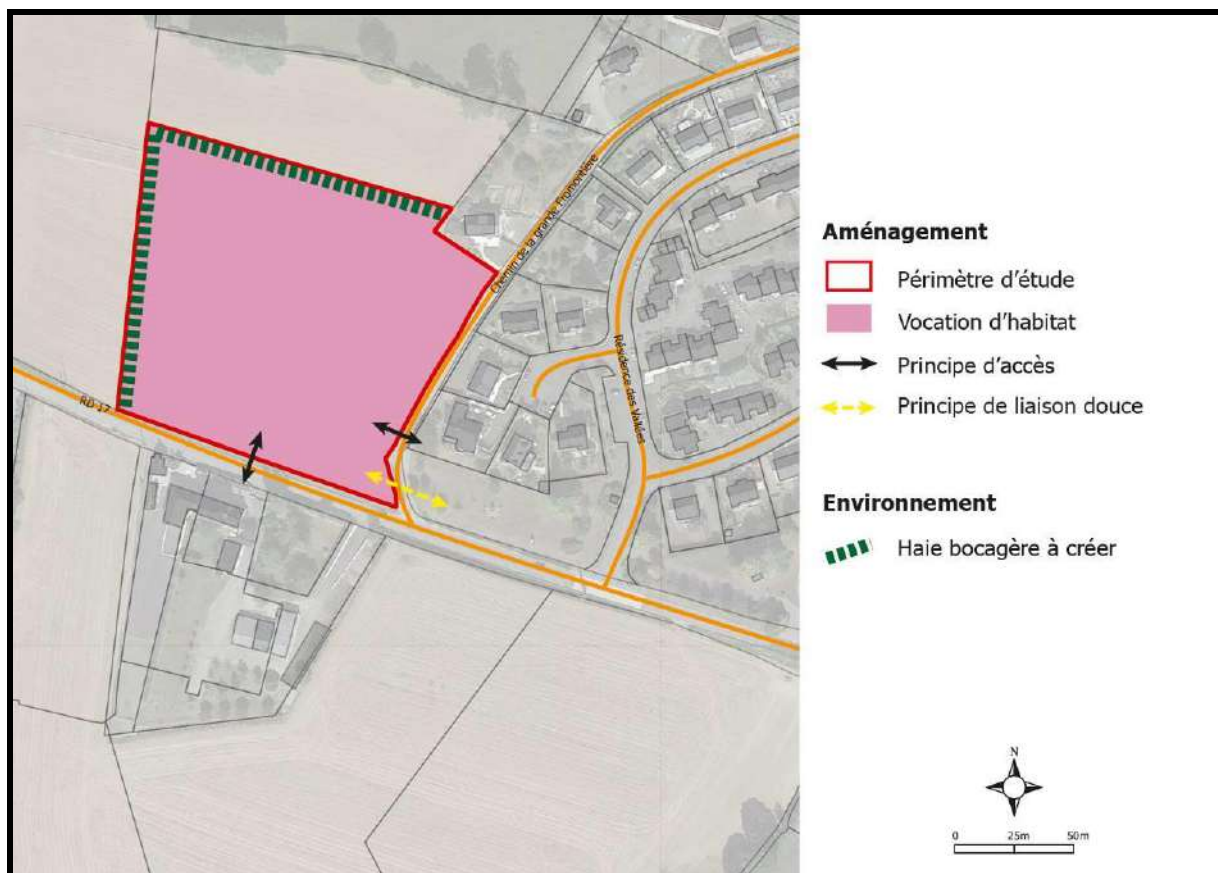
### **2.3.1. Les OAP thématiques**

Les OAP thématiques exposent des principes de construction et d'aménagement favorisant la qualité environnementale des projets d'urbanisme. Elles sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat. Elles concernent :

- L'implantation du bâti,
- L'économie d'espace,
- L'économie d'énergie,
- La limitation du vis-à-vis,
- La mutualisation des accès et du stationnement,
- La division parcellaire,
- D'autres principes d'aménagement (mixité urbaine, mixité des typologies d'habitat, adapter le dimensionnement des voies aux besoins, créer des déplacements doux sécurisés et accessibles, ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, privilégier une exposition favorable aux apports thermiques solaires...

## 2.3.2. Les OAP sectorielles

### OAP sectorielle n°1 : extension urbaine



#### PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 1,5 ha

Surface de la zone constructible : 1,5 ha

Secteur à vocation principale d'habitat.

Nombre minimum de logements : 27 (densité de 18 logements/ha).

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par le chemin de la grande Fromontière et/ou par la RD 17.

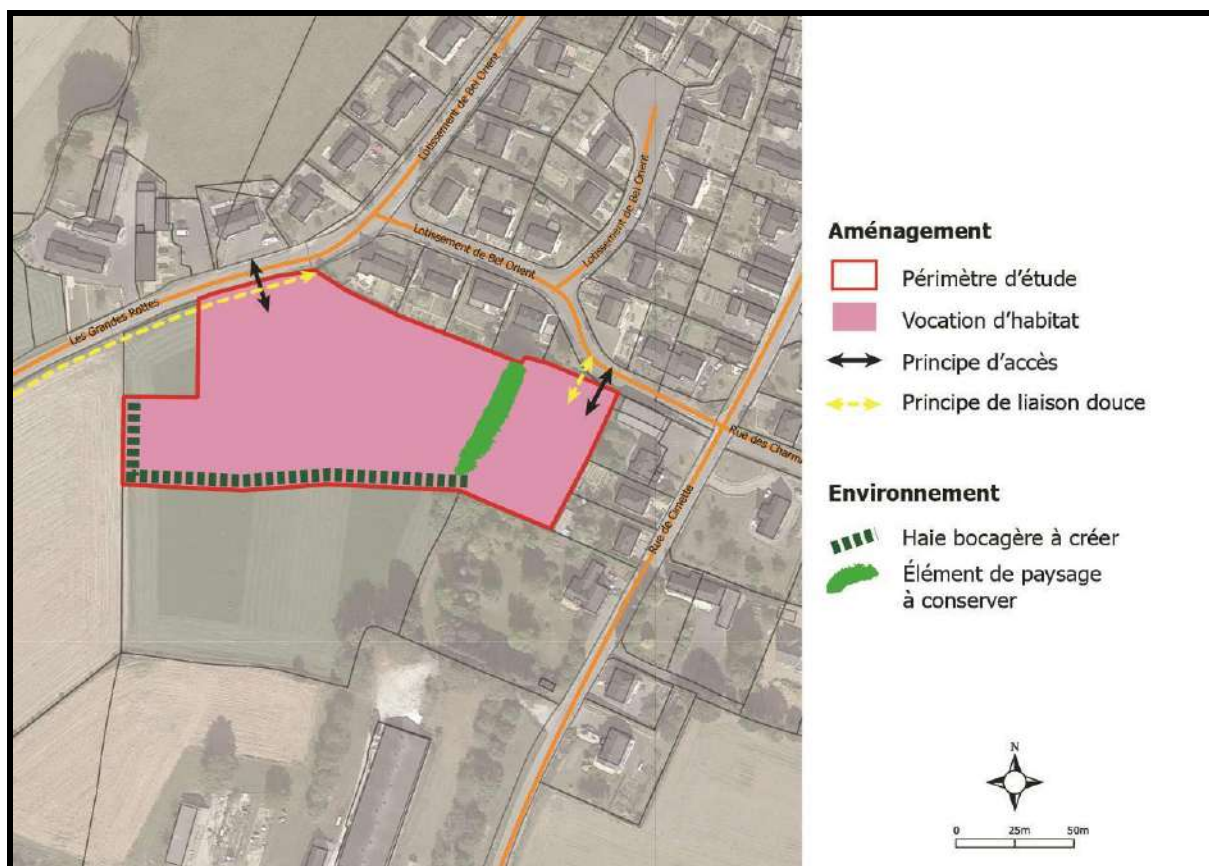
Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

#### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des haies bocagères devront être créées en limites ouest et nord du site pour favoriser l'intégration paysagère des constructions et permettre une transition plus douce entre l'urbanisation du secteur et l'activité agricole environnante.

Les entrées de villes doivent être aménagées qualitativement et harmonieusement.

## OAP sectorielle n°2 : extension urbaine



### PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 1,3 ha

Surface de la zone constructible (hors emplacement réservé) : 1,3 ha

Secteur à vocation principale d'habitat.

Nombre minimum de logements : 23 (densité de 18 logements/ha).

Nombre minimum de logements sociaux : 10 (40% du total de logements).

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la route des Grandes Rottes et par le lotissement Bel Orient.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

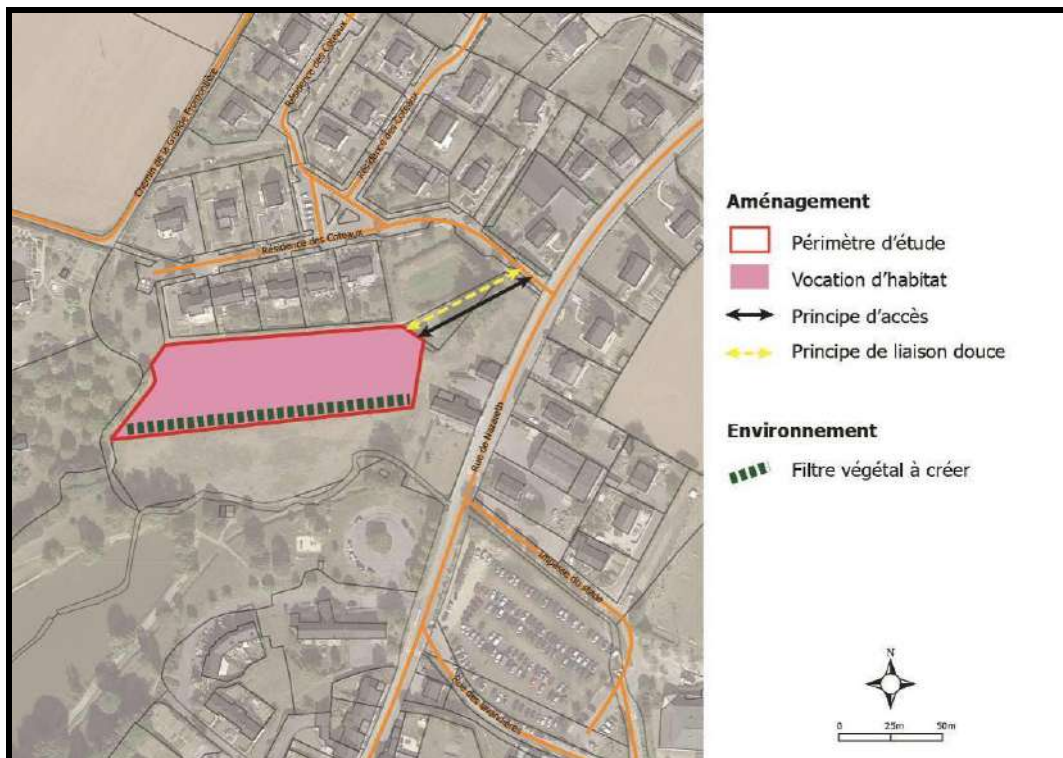
### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie existante devra être intégrée au projet.

Des haies bocagères seront créées en limites ouest et sud du site pour favoriser l'intégration paysagère des constructions et permettre une transition plus douce entre l'urbanisation du secteur et l'activité agricole environnante.

Les entrées de villes doivent être aménagées qualitativement et harmonieusement.

**OAP sectorielle n°3 : densification**



**PROGRAMMATION**

Surface du périmètre d'étude : 0,5 ha

Surface de la zone constructible : 0,5 ha

Secteur à vocation principale d'habitat.

Nombre minimum de logements : 8 (densité de 16 logements/ha).

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ**

L'accès se fera par le lotissement des Coteaux.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

**ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES**

Un filtre bocager sera créé en limites sud du site pour favoriser l'intégration paysagère et permettre une transition plus douce entre l'urbanisation du secteur et la zone naturelle de loisirs à proximité.

### 2.3.3. Synthèse des logements programmés dans les OAP

La moyenne globale de l'ensemble des secteurs **d'OAP est de 18 logements/ha.**

Les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat (1AUE) sont soumis à **une densité minimum de 18 logements/ha.** Le secteur en densification est soumis à une densité minimum de 16 logements/ha.

Les OAP intègrent un tableau récapitulatif de la programmation de logements :

Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés	Ouverture à l'urbanisation
OAP n°1 - Secteur ouest	1AUE	1,5	18	27	/	En dernier lieu
OAP n°2 - Secteur sud	1AUE	1,3	18	23	10	Immédiate
OAP n°3 - Secteur centre	UE	0,5	16	8	/	Immédiate
<b>TOTAL</b>		<b>3,3</b>	<b>18</b>	<b>58</b>	<b>10</b>	

### 3. Le développement de l'activité économique

#### 3.1. Conforter les zones d'activités

Deux zones d'activités sont présentes à LA CHAPELLE-JANSON :

- la zone d'activité de l'Épine, au sud-est du bourg,
- la zone d'activités de Cimette à 1,5 km u sud du bourg à proximité de la RN12.

##### 3.1.1. La zone d'activité de l'Épine

La zone d'activités de l'Épine est prévue pour accueillir des activité artisanales, nécessitant de petites emprises foncières. Ne disposant plus de foncier disponible, les élus souhaitent l'étendre sur 0,7 ha.



*ZA de l'Épine*

#### Impact sur l'activité agricole :

Le secteur occupe partiellement la parcelle cadastrée AN n° 176.

La parcelle est exploitée par l'EARL La Mayennerie.

**Détail de l'exploitation impactés par la zone 1AUAb :**

<b>Nom de l'exploitation</b>	<b>EARL La Mayennerie</b>
Adresse du siège d'exploitation	La Mayennerie
Âges des exploitants	50 à 53 ans
SAU de l'exploitation	107 ha
Surface totale consommée	0,72 ha
N° section et parcelles	AN 176
% de la SAU consommée	0,7%
Zonage en vigueur PLU	1AUA
Zonage dans le projet de PLU	1AUAb
Distance/siège de l'exploitation	0,5 km

### 3.1.2. La zone d'activité de Cimette

La zone d'activités de Cimette est prévue pour accueillir des activités économiques nécessitant des emprises foncières importantes. Ne disposant plus de foncier disponible, les élus souhaitent l'étendre sur 5,4 ha.

La zone d'activité de Cimette est d'importance communautaire et l'extension urbaine programmée est située sur une parcelle appartenant à Fougères Agglomération.



*Zones à vocation économique*

#### Impact sur l'activité agricole :

Le secteur occupe partiellement la parcelle cadastrée BH n° 157.

La parcelle est exploitée par Dominique Deshayes en bail précaire. La parcelle est une propriété de Fougères Agglomération

#### **Détail de l'exploitation impactés par la zone 1AUAa :**

<b>Nom de l'exploitation</b>	DESHAYES Dominique
Adresse du siège d'exploitation	La Micaudière
Age de l'exploitant	51 ans
SAU de l'exploitation	65 ha
Surface totale consommée	5,38 ha

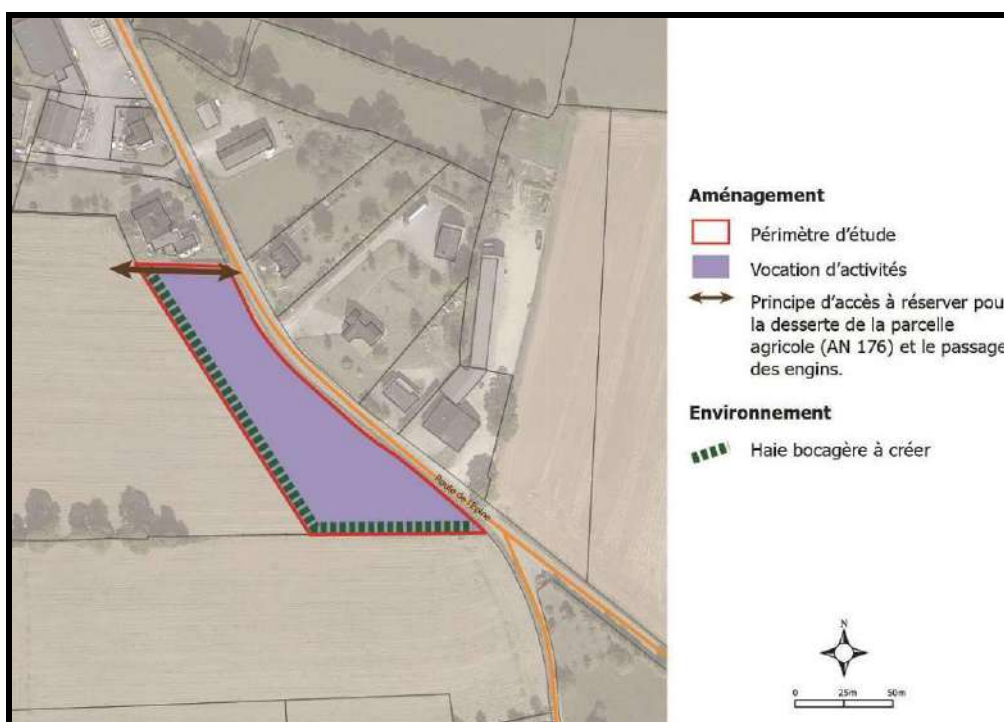
N° section et parcelles	BH 157
% de la SAU consommée	8,3%
Zonage en vigueur PLU	1AUA
Zonage dans le projet de PLU	1AUAb
Distance/siège de l'exploitation	0,9 km

## 3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

Chaque secteur ouvert à l'urbanisation à vocation d'activités économiques bénéficie d'une OAP.

### 3.2.1. La ZA de L'Épine

Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur ce secteur d'extension de la ZA de l'Épine.



#### PROGRAMMATION

Le secteur mesure 0,7 ha.

#### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la voie communale existante. Ils pourront se faire à la parcelle.

Un passage sera prévu pour desservir la parcelle agricole AN 176.

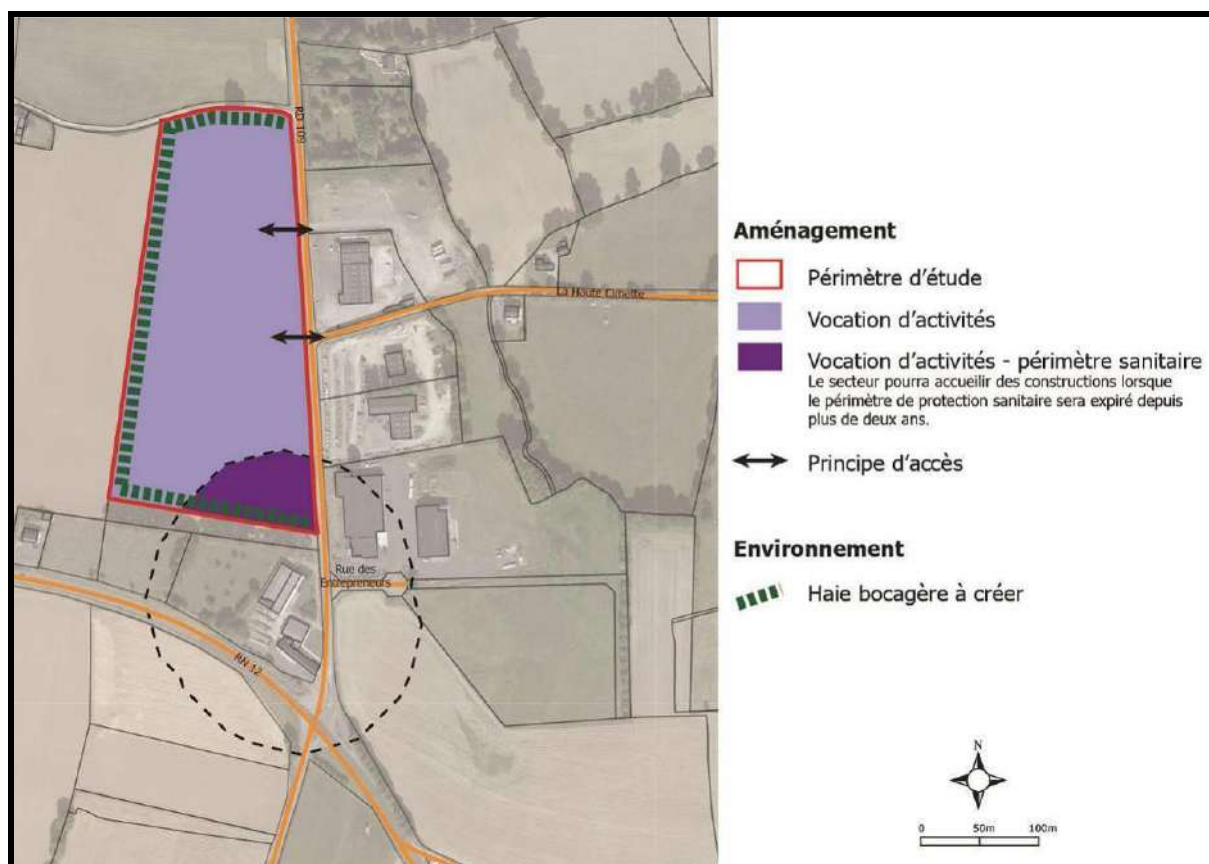
### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des haies bocagères seront créées en limites ouest et sud du site pour favoriser l'intégration paysagère des futurs bâtiments et favoriser la transition avec l'activité agricole environnante.

Les entrées de villes doivent être aménagées qualitativement et harmonieusement.

#### 3.2.2. La ZA de Cimette

Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur ce secteur d'extension du de la ZA de Cimette.



### PROGRAMMATION

Le site (5,37 ha) pourra être ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.

Les constructions nouvelles sont interdites dans le périmètre de réciprocité des bâtiments agricole tant que l'activité agricole y est présente. Selon la doctrine de la Chambre d'Agriculture, le périmètre sanitaire expirera lorsque toute activité agricole aura cessé depuis plus de deux ans.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la RD 109.

Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des haies bocagères seront créées en limites nord, ouest et sud du site pour favoriser l'intégration paysagère des futurs bâtiments, limiter l'écoulement des eaux pluviales sur les parcelles agricoles environnantes et favoriser la transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles.

Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables sera favorisé auprès des entreprises et sur les installations publiques de la zone.

### 3.3. Le projet de village vacances

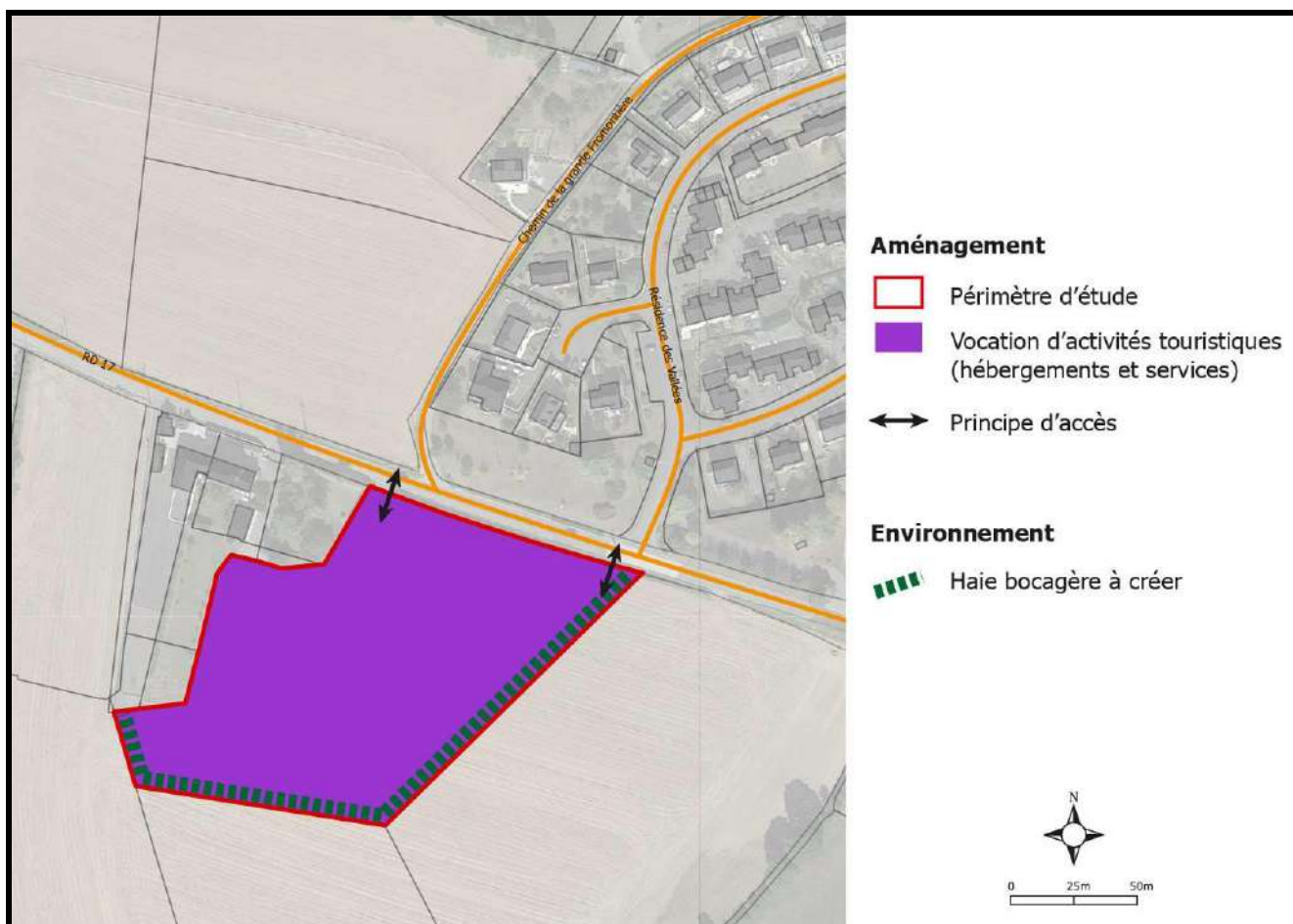
Un porteur de projet souhaite créer un village vacances aux Petites Rottes, face au lotissement des Vallées.

Le projet comprend la création d'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'y a pas de plan de politique touristique supra communale, que ce soit au niveau de Fougères Agglomération ou du Pays de Fougères. Cependant, les élus jansonnais souhaitent favoriser l'activité touristique sur le territoire. Ce projet viendra s'ajouter l'offre touristique existante (gîtes ruraux, gîtes en centre-bourg) en proposant une offre complémentaire (locations de standing avec services : piscine, salle de sports...) pour accueillir une autre clientèle. Ce projet permettra de mettre en avant les paysages jansonnais (crêtes des hauteurs de marches de Bretagne et les vallons), les sentiers du PDIPR, de pérenniser les commerces et de favoriser le tourisme rural et les équipements communaux.



**Une OAP a été définie pour ce projet :**



**PROGRAMMATION**

Le secteur mesure 1,4 ha

**ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ**

Les accès se feront par la RD 17.

**ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des haies bocagères seront créées en limites nord, ouest et sud du site pour favoriser l'intégration paysagère des futurs bâtiments, limiter l'écoulement des eaux pluviales sur les parcelles agricoles environnantes et favoriser la transition ente espaces urbanisés et espaces agricoles.

**Impact sur l'activité agricole :**

Le secteur occupe partiellement les parcelles cadastrées AC n° 66, 295, 296 et 298.

Les parcelles AC 295 et 298 ne sont pas exploitées par l'agriculture.

Les parcelles AC 66 et 296 sont exploités par le GAEC Blanchet-Leguerinel.

**Détail de l'exploitation impactés par la zone 1AUT :**

<b>Nom de l'exploitation</b>	<b>GAEC Blanchet-Leguerinel</b>
Adresse du siège d'exploitation	La Courie

Age de l'exploitant	42 à 58 ans
SAU de l'exploitation	198 ha
Surface totale consommée	1,14 ha
N° section et parcelles	AC 66, AC 296
% de la SAU consommée	0,7%
Zonage en vigueur PLU	A et NPa
Zonage dans le projet de PLU	1AUT
Distance/siège de l'exploitation	3,2 km

### 3.4. Les gîtes « Côté cour, Côté Jardin »

Des gîtes sont présents en centre-bourg dans l'ancien presbytère. Les propriétaires souhaitent pouvoir développer leurs activités. Le secteur étant en centre-bourg ils sont classés en zone UEt et le règlement du PLU autorise la diversification des types d'hébergements.

La propriété des Gîtes s'étend sur 1,05 ha et occupe entièrement les parcelles AB n°92, 93, 94, 97, 513 et 515.



#### **Impact sur l'activité agricole :**

Aucune parcelle exploitée n'est concernée

## 3.5. La définition de STECAL à vocation économique

### 3.5.1. Présentation

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

À LA CHAPELLE-JANSON, 11 STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale cumulée de 3,94 ha.

L'objectif est de conforter des entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



*Localisation des STECAL*

**De nombreux secteurs ont été étudiés** comme STECAL potentiels sur la commune. Après avoir contacté chaque entrepreneur pour évoquer leurs projets et l'avenir de leurs activités, les élus ont retenu 11 STECAL.

### 3.5.2. STECAL Sottile Funéraire

Ce STECAL, d'une superficie de 1 600 m<sup>2</sup>, est situé à environ 250 m à l'ouest du bourg, au lieu-dit des Petites Rottes. Trois bâtiments sont présents, ils mesurent 44 m<sup>2</sup>, 41 m<sup>2</sup> et 160 m<sup>2</sup>.

Il couvre une entreprise de négoce de matériel funéraire.



*STECAL Sottile Funéraire*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AIs. Cette zone est destinée à la sous-destination « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

L'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ou 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'édification de bâtiments d'activité nouveaux est autorisée dans la limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La loge de gardiennage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.

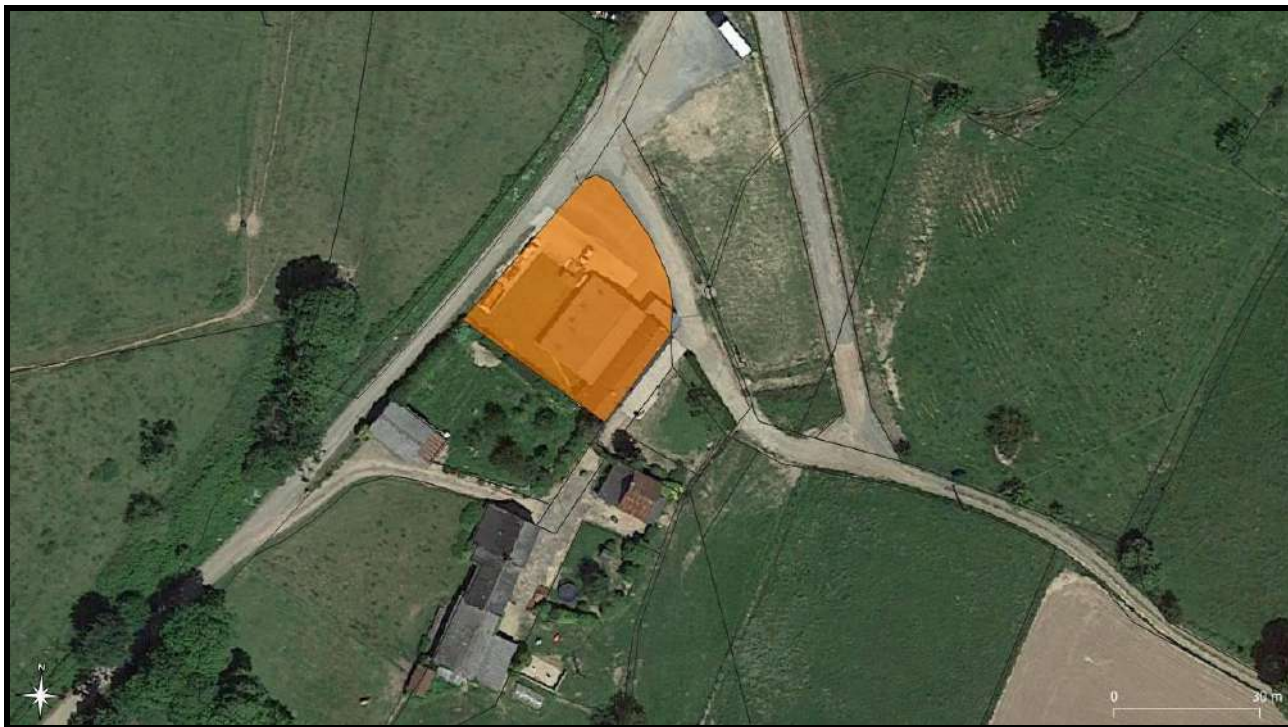
#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.5.3. STECAL SARL Prime

Ce STECAL, d'une superficie de 1 230 m<sup>2</sup>, est situé à environ 2 km à l'est du bourg, au lieu-dit Ducé. Il comprend un bâtiment de 380 m<sup>2</sup>.

Il couvre une entreprise de maçonnerie.



*STECAL SARL Prime*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AIi. Cette zone est destinée à la sous-destination « Industrie ».

L'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ou 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'édification de bâtiments d'activité nouveaux est autorisée dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La loge de gardiennage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.5.4. STECAL La Petite Auberge

Ce STECAL, d'une superficie de 500 m<sup>2</sup>, est situé à environ 4 km au sud-est du bourg, au lieu-dit La Templerie. Il comprend deux bâtiments de 160 m<sup>2</sup> et 32 m<sup>2</sup>.

Il couvre un restaurant gastronomique.



*STECAL La Petite Auberge*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AIr. Cette zone est destinée à la sous-destination « Restauration ».

Seule l'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ou 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

La loge de gardiennage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.5.5. STECAL L'Icare Club

Ce STECAL, d'une superficie de 2 400 m<sup>2</sup>, est situé à environ 2,8 km au sud du bourg, au lieu-dit La Cour à l'eau. Il comprend un bâtiment de 400 m<sup>2</sup>.

Il couvre une discothèque.



*STECAL L'Icare Club*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AIs. Cette zone est destinée à la sous-destination « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

L'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ou 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'édification de bâtiments d'activité nouveaux est autorisée dans la limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La loge de gardiennage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.5.6. STECAL Joyeaux maçonnerie

Ce STECAL, d'une superficie de 1 550 m<sup>2</sup>, est situé à environ 2,8 km au sud du bourg, au lieu-dit La Cour à l'eau. Il comprend un bâtiment de 360 m<sup>2</sup>.

Il couvre une entreprise de maçonnerie.



*STECAL Joyeaux maçonnerie*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AIi. Cette zone est destinée à la sous-destination « Industrie ».

L'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ou 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'édification de bâtiments d'activité nouveaux est autorisée dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La loge de gardiennage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.5.7. STECAL La Petite Vallée des Chiens

Ce STECAL, d'une superficie de 2 800 m<sup>2</sup>, est situé à environ 3 km au sud du bourg, au lieu-dit La Reculais. Il comprend deux bâtiments de 170 m<sup>2</sup> et 15 m<sup>2</sup>.

Il couvre une pension canine et un élevage de chiens.



*STECAL La Petite Vallée des Chiens*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AIs. Cette zone est destinée à la sous-destination « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

L'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ou 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'édification de bâtiments d'activité nouveaux est autorisée dans la limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La loge de gardiennage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.5.8. STECAL FC Peinture

Ce STECAL, d'une superficie de 850 m<sup>2</sup>, est situé à environ 2,5 km au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Rivais. Il comprend un bâtiment de 115 m<sup>2</sup>.

Il couvre une entreprise de peinture en bâtiment.



*STECAL FC Peinture*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AIi. Cette zone est destinée à la sous-destination « Industrie ».

L'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ou 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'édification de bâtiments d'activité nouveaux est autorisée dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La loge de gardiennage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.5.9. STECAL SARL Seb-Elec

Ce STECAL, d'une superficie de 1 010 m<sup>2</sup>, est situé à environ 2,5 km au sud-ouest du bourg, au lieu-dit La Rivais. Il comprend trois bâtiments de 245 m<sup>2</sup>, 47 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>.

Il couvre une entreprise d'électricité.



*STECAL Seb-Elec*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AIi. Cette zone est destinée à la sous-destination « Industrie ».

L'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ou 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'édification de bâtiments d'activité nouveaux est autorisée dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La loge de gardiennage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.

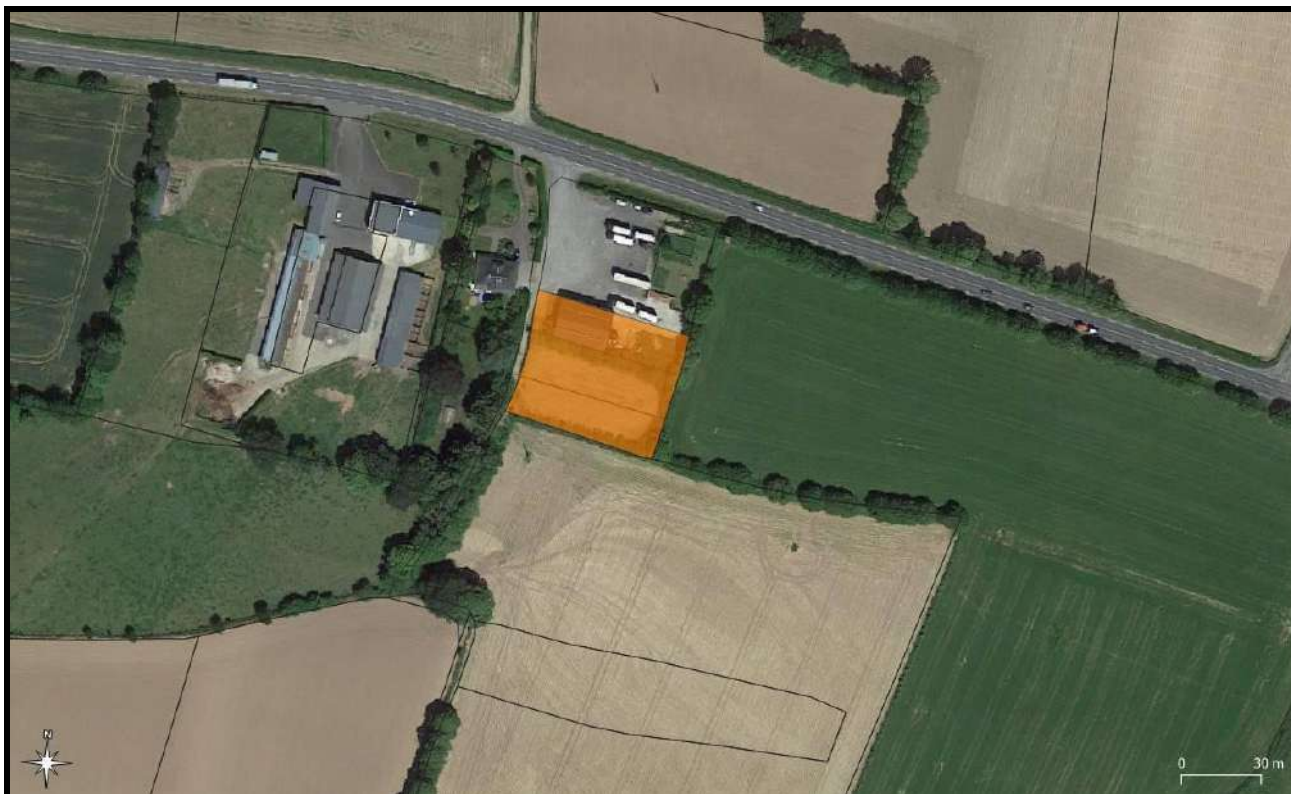
#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.5.10. STECAL Transport Lajoie

Ce STECAL, d'une superficie de 2 780 m<sup>2</sup>, est situé à environ 3,5 km au sud-est du bourg, au lieu-dit La Crespelle. Il comprend un bâtiment de 310 m<sup>2</sup>.

Il couvre une entreprise de transport routier.



*STECAL Transport Lajoie*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AIi. Cette zone est destinée à la sous-destination « Entrepôt ».

Seule l'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ou 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

La loge de gardiennage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.5.11. STECAL Entreprise JLPAC

Ce STECAL, d'une superficie de 170 m<sup>2</sup>, est situé à environ 2,5 km au nord-est du bourg, au lieu-dit Le Haut Plantis. Il comprend un bâtiment de 25 m<sup>2</sup>.

Il couvre une entreprise d'installation de pompes à chaleur.



*STECAL Entreprise JLPAC*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AIi. Cette zone est destinée à la sous-destination « Entrepôt ».

Seule l'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ou 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

La loge de gardiennage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.5.12. STECAL « Milie et une patte »

Ce STECAL, d'une superficie de 3 534 m<sup>2</sup>, est situé à environ 2 km au sud du bourg, au lieu-dit La Laurie. Il comprend deux bâtiments de 40 et 50 m<sup>2</sup>.

Il couvre une entreprise de médiation par l'animal en faveur des personnes handicapées et fragilisées.



*STECAL Milie et une patte*

#### **Le règlement applicable**

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AIs. Cette zone est destinée à la sous-destination « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

L'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ou 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'édification de bâtiments d'activité nouveaux est autorisée dans la limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La loge de gardiennage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

Le STECAL occupe une superficie conséquente, cependant, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul puisque les parcelles concernées sont la propriété de l'entreprise présente.

## 3.6. La préservation des commerces

### 3.6.1. La protection des commerces existants

En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Le PLU a donc identifié cinq bâtiments dont le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée sera soumis à autorisation du conseil municipal.



*Localisation des locaux commerciaux protégés d'un changement de destination.*

### 3.6.2. La centralité commerciale

Toujours en application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Ainsi le PLU prévoit un périmètre de centralité commerciale pour accueillir les futurs commerces et services de proximité afin de conforter la diversité commerciale du bourg.



*Localisation de la centralité commerciale favorisant l'accueil des futurs commerces et services de proximité.*

### 3.7. La carrière

Une partie de la carrière de Pilet (Fleurigné) est présente au nord du territoire communal de LA CHAPELLE-JANSON. Les élus souhaitent permettre à cette activité de se développer, conformément à l'arrêté d'autorisation d'exploitation.

Les parcelles concernées bénéficient d'un zonage spécifique AC qui autorise les affouillement et exhaussement, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol.

Conformément à l'article L151-34 2° du code de l'urbanisme le zonage fait apparaître la servitude carrière qui autorise les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.



*Emprise foncière de la carrière de Pilet présente sur le territoire de LA CHAPELLE-JANSON*

### 3.8. La protection de l'activité agricole

Lors de la permanence agricole, 32 exploitations ont été recensées, pour une surface agricole utilisée de 1 776 ha.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit environ 2 297 hectares.



*Zone agricole du PLU*

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus de LA CHAPELLE-JANSON souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité de 18 logements par hectare, contre 12,5 logements par hectare lors de la dernière décennie).

Enfin, le dimensionnement des zones constructibles est diminué par rapport au précédent PLU (cf. paragraphe 4 du chapitre 7).

## 4. La préservation du cadre de vie

### 4.1. Les équipements collectifs

#### 4.1.1. Le nécessaire développement des équipements collectifs

Etant donné les perspectives de croissance démographique, LA CHAPELLE-JANSON se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipement. C'est pourquoi une zone à vocation d'équipements est prévue, dans le prolongement des équipements sportifs.

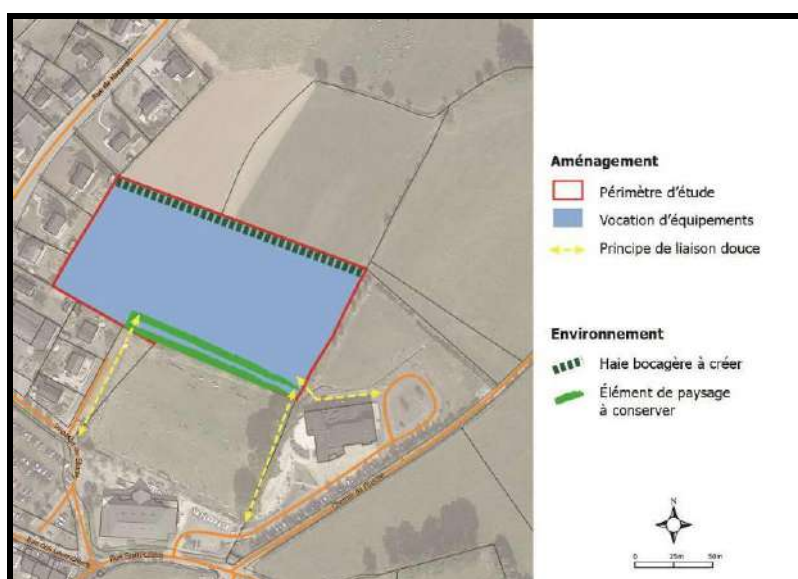


*Zones à vocation d'équipements (UL) et extension urbaine prévue (1AUL)*

Le secteur d'extension est d'une superficie d'environ 1,4 ha, est situé dans le prolongement nord des équipements sportifs actuels. Il couvre entièrement les parcelles cadastrées AM n°369 et 371 et partiellement les parcelles cadastrées AM n°370 et 372.

**Impact sur l'activité agricole :**

Nom de l'exploitation	EARL CP2
Adresse du siège d'exploitation	L'Euche
Age de l'exploitant	48 ans
SAU de l'exploitation	57 ha
Surface totale consommée	1,4 ha
N° section et parcelles	AM 369, AM 370, AM 371, AM 372
% de la SAU consommée	2,5%
Zonage en vigueur PLU	2AUE
Zonage dans le projet de PLU	1AUL
Distance/siège de l'exploitation	0,5 km

**4.1.2. L'orientation d'aménagement et de programmation***OAP à vocation d'équipements collectifs***ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ**

Les accès se feront par les voies de desserte des équipements actuels.

Des liaisons douces devront irriguer le secteur.

Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

**ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES**

Une haie bocagère sera réalisée en limite nord pour intégrer les futurs bâtiments dans le paysage et permettre une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

## 4.2. La zone naturelle de loisirs

Les élus ont fait le choix de préserver la nature en ville en maintenant des espaces naturels en centre-bourg.



La zone NL couvre l'étang et l'aire de jeux situé à l'est. Les élus souhaitent y ajouter la moitié sud de la prairie située au nord de l'aire de jeux pour développer le secteur en aménageant des espaces de détente et un parcours santé.



*Vue sur l'étang*

### 4.3. Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 2 emplacement réservé au PLU :

- N°1 : aménagement d'une liaison douce pour relier le bourg de LA CHAPELLE-JANSON et le Bourg de Fleurigné, distants de moins de 2km. Cette liaison douce est essentielle puisque les écoles de LA CHAPELLE-JANSON et de Fleurigné sont mutualisées : elle permettra aux élèves et aux parents de se rendre à l'école, à pied ou à vélo, de manière sécurisée.
- N°2 : aménagement d'un accès à un secteur de densification identifié et règlementé par une OAP.
- N°3 : aménagement d'une liaison douce permettant de relier l'OAP n°1 et le futur village vacances au bourg.

N°	Destination	Bénéficiaire	Référence cadastrale	Largeur (pour routes et chemins)	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	Liaison douce	Commune	AB : 258 AC : 207 BH : 50, 99, 100	3 mètres	2 125
2	Voie d'accès	Commune	AC : 226, 233, 253	-	582
3	Liaison douce	Commune	AC : 159	3 mètres	259



*Localisation des emplacements réservés*

## 5. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager

### 5.1. La protection du patrimoine naturel

#### 5.1.1. La protection de la trame verte

##### Les éléments protégés

Le PLU en vigueur avait opté pour le classement de certains boisements surfaciques en EBC, régime strict pouvant être très contraignant puisqu'il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement. D'autres boisements étaient classés en au titre de la loi paysage (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Ce nouveau PLU introduit une protection de la trame verte au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, permettant une plus grande souplesse. La trame verte concernée correspond :

- À toutes les haies bocagères communales identifiées dans le cadre de l'inventaire réalisé par Fougères Agglomération en 2019 et actualisé en 2020. Les haies méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...

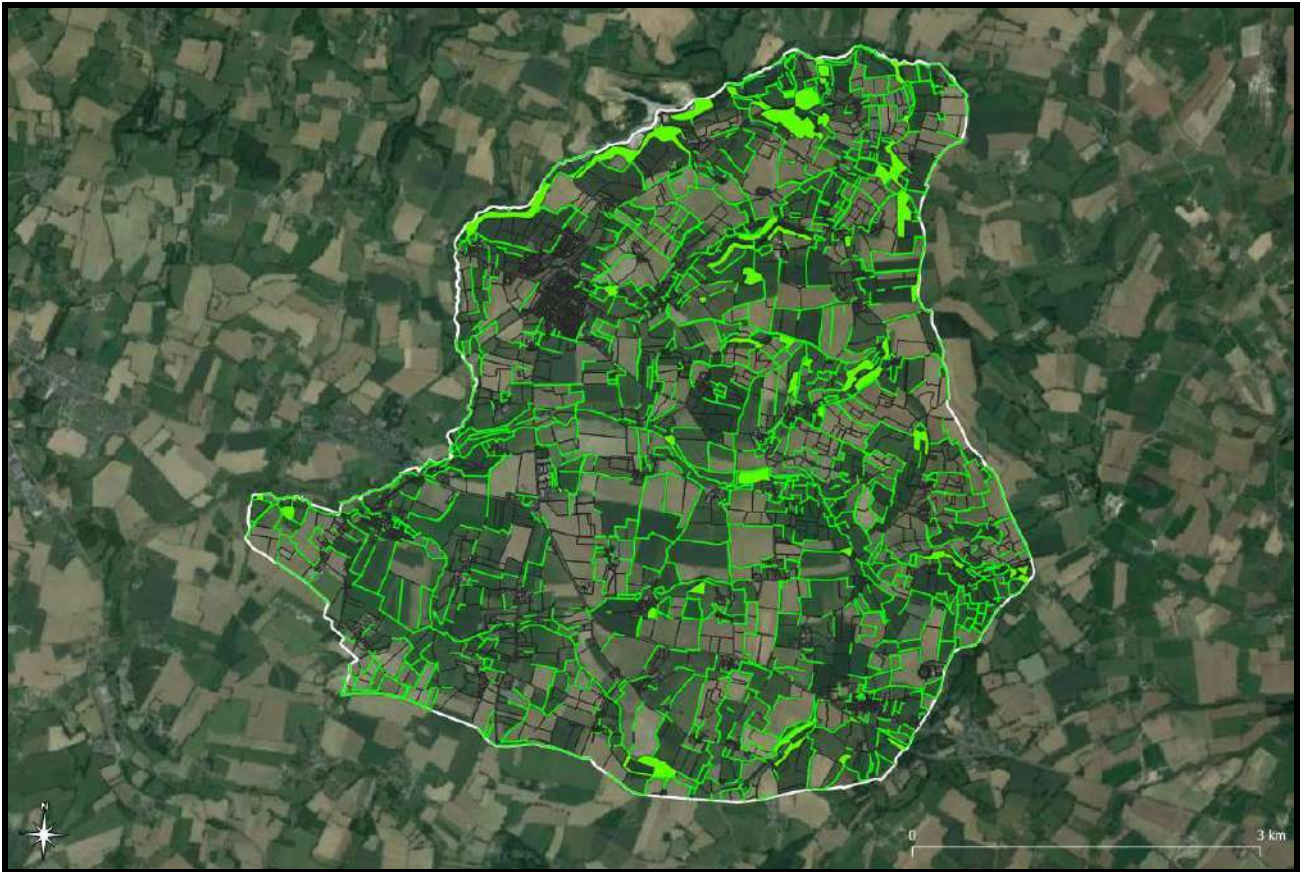
Ainsi, ce sont finalement un peu plus **211 km de haies** qui sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

De plus, 74 ha de boisements surfaciques sont repérés et classés en zone naturelle. Les seules constructions autorisées sont celles à destination des activités sylvicole et agricoles (sous conditions). Ils sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

**Le règlement applicable :** La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- La surface ou le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

La procédure détaillée est expliquée en complément dans une annexe du règlement.



*Localisation de la trame verte protégée*

Une OAP thématique est dédiée à la préservation de la trame verte, à sa restauration et à sa prise en compte dans les opérations d'aménagement.

## 5.1.2. La protection de la trame bleue

### 5.1.2.1. La protection des cours d'eau

#### Les éléments protégés :

L'inventaire des cours d'eau a été réalisé par le SAGE Couesnon. Le règlement permet la protection des cours d'eau, conformément au SAGE.

#### Le règlement applicable aux cours d'eau :

Les cours d'eau inventoriés sont repérés au titre du L.151-23 au règlement graphique du PLU. Une déclaration préalable est nécessaire pour tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer.

Les 37 km de cours d'eau repérés sont protégés conformément au SAGE Couesnon. Une protection stricte est appliquée pour préserver la ressource en eau du bassin versant. Ces cours d'eau sont donc protégés par une **zone tampon de 35 mètres : la zone NP (naturelle stricte) au PLU. Le règlement de la zone NP interdit toutes constructions et installations.**

Les dispositions générales du règlement écrit interdisent également tous types de travaux sur les berges.

Cette double réglementation permet de créer de véritables continuités protégées autour des cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal.



*Localisation des cours d'eau*

Une OAP thématique est dédiée à la préservation de la trame bleue, à sa restauration et à sa prise en compte dans les opérations d'aménagement.

### 5.1.2.2. La protection des zones humides

#### Les éléments protégés :

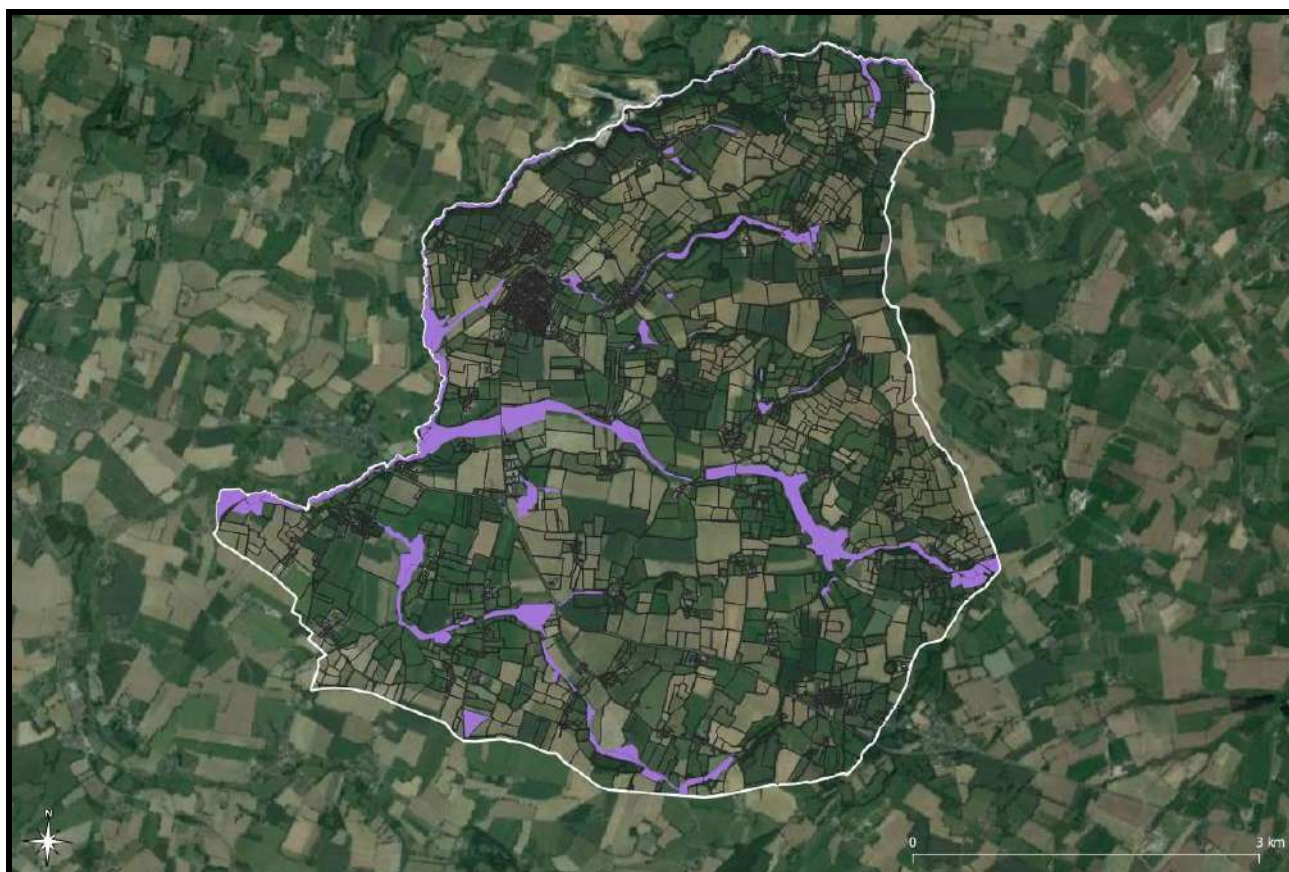
Le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire du SAGE Couesnon mis à jour en 2018. **Au total, 139 ha de zones humides sont repérés.**

#### Le règlement applicable :

Le règlement permet la protection des zones humides, conformément au SAGE. Les dispositions générales du règlement écrit interdisent toute destruction d'une zone humide dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup>.

En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, dans les zones humides identifiées au document graphique, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et les aménagements susceptibles d'entraîner leur destruction ou de compromettre leurs fonctionnalités, y compris les déblais, remblais, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau, les affouillements et exhaussements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont donc admis.



*Localisation des zones humides*

Les élus ont souhaité réaliser un inventaire plus précis des zones humides sur les zones à urbaniser pour s'assurer de ne porter atteinte à aucun espace sensible.

L’inventaire complémentaire des zones humides sur les zones à urbaniser du PLU à été réalisé en février 2021 au titre de la police de l’eau. Aucune zone humide n’a été inventoriée dans les secteurs d’extension à vocation d’habitat ou d’équipements, ni sur l’extension de la ZA de L’Épine (1AUAb). Le rapport d’inventaire est annexé au PLU.



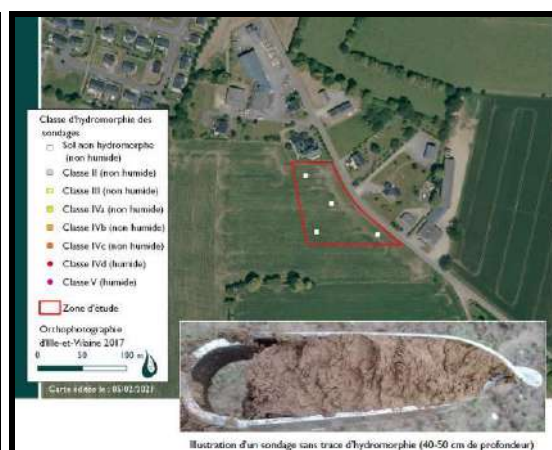
Zones 1AUE et 1AUT



Zone 1AUE



Zone 1AUE

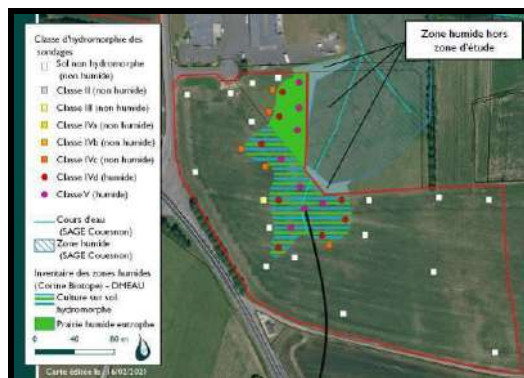


Zone 1AUAb

Seule l’extension sud de la ZA de Cimette est concernée par des zones humides inventoriées. Après concertation avec les personnes publiques associées il a été décidé de retirer le secteur des zones constructibles du PLU pour préserver la zone humide et le cours d’eau.



ZA de Cimette extension ouest



ZA de Cimette Extension sud

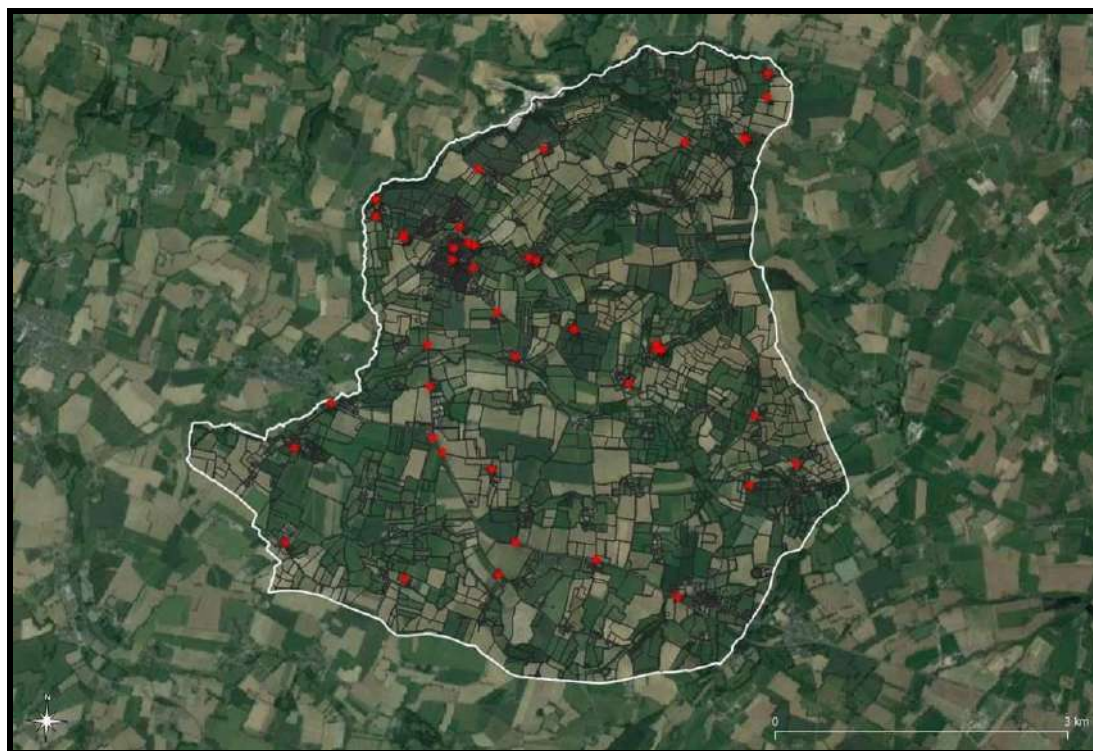
## 5.2. La protection du patrimoine paysager

### 5.2.1. La protection du patrimoine bâti

Conformément à l'article 151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

La commune de LA CHAPELLE-JANSON a souhaité prévoir une protection sur les éléments du petit patrimoine sur l'ensemble de la commune permet de préserver **42 éléments**. Il s'agit de manoirs, de croix, de puits, de fours...

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver, comme le précise le règlement du PLU.



*Protection du petit patrimoine bâti.*

Par ailleurs, la commune de LA CHAPELLE-JANSON est concernée par un périmètre de protection établi autour d'un **monument historique** : L'église Saint-Martin à Fleurigné.

Ce périmètre de 500 m est représenté aux plans des servitudes. Le règlement du PLU rappelle que tous les travaux à l'intérieur de ce périmètre ou susceptibles de modifier l'aspect des abords, doivent avoir recueilli l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Celui-ci vérifie au cas par cas la situation dans le champ de la visibilité.

Une OAP thématique est dédiée à la préservation des paysages, de la crête et à l'intégration du bâti (notamment agricole) dans le grand paysage.

### 5.2.2. La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de LA CHAPELLE-JANSON.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les 24 km de circuits de randonnée inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) d'Ille-et-Vilaine.



*Localisation des chemins protégés.*

### 5.3. Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

La commune de LA CHAPELLE-JANSON a souhaité permettre le changement de destination de **87 constructions** situées en zone agricole, répondant à ces critères :

- le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- le bâtiment présente une emprise au sol minimum de 50 m<sup>2</sup>.

Parmi ces 87 constructions :

- certaines concernent les tiers car elles sont en dehors d'un périmètre sanitaire de 100 m d'une exploitation agricole,
- d'autres sont dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole, ainsi le changement de destination n'est possible que pour un logement de fonction, des gîtes ruraux ou de la diversification liée à l'activité agricole tant que l'exploitation n'aura pas cessé son activité.

Les fiches détaillées de ces changements de destination sont consultables dans les annexes du dossier PLU.

Ces constructions concernées sont identifiées sur le plan de zonage.

---

## **CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL**

---

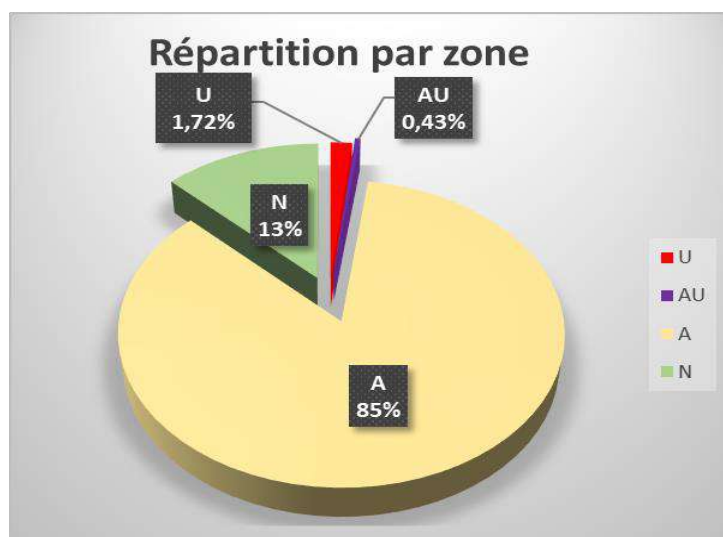
## 1. Le règlement graphique

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en onze zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UC, UE, UL et UA.
- ✓ 4 zones à urbaniser : 1AUE, 1AUL, 1AUA et 1AUT
- ✓ 3 zones agricoles : A, AC et AI.
- ✓ 2 zones naturelles : NL et NP.



Zones	Superficies en ha	Pourcentage
<b>U</b>	<b>46,3</b>	<b>1,72%</b>
UC	4,2	0,16%
UE	29,6	1,10%
UL	3,2	0,12%
UA	9,3	0,34%
<b>AU</b>	<b>11,7</b>	<b>0,43%</b>
1AUE	2,8	0,10%
1AUL	1,4	0,05%
1AUA	6,1	0,23%
1AUT	1,4	0,05%
<b>A</b>	<b>2 297</b>	<b>85,20%</b>
AA	2 286,5	84,80%
AC	6,6	0,25%
AI	3,9	0,15%
<b>N</b>	<b>341,0</b>	<b>12,65%</b>
NL	2,9	0,11%
NP	338,1	12,54%
<b>TOTAL</b>	<b>2 696</b>	<b>100,00%</b>

## 2. Le règlement littéral

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
  - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

### 2.1. Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte quatre zones urbaines :

- deux zones résidentielles mixtes UC et UE,
- une zone à vocation d'équipements (UL),
- une zone à vocation d'activité économique (UA).

**Zone UC**



La **zone UC** correspond au secteur d'habitat ancien du bourg de LA CHAPELLE-JANSON. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'objectif du règlement de cette zone est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins.

**Les objectifs des règles applicables en zone UC**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations « Habitation » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».  Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où	Favoriser la mixité des fonctions.  Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.

Interdiction et limitation	<p>s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Bureau ».</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.</p>	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Implantation des nouveaux commerces dans le périmètre de centralité commerciale.</p> <p>Changement de destination des locaux commerciaux identifiés soumis à autorisation.</p>	Préserver le commerce.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur maximale : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9,5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> </ul> <p>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation par rapport aux voies : <p>Implantation (des constructions nouvelles) à l'alignement de la voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas.</p> <p>Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale.</p> </li> <li>• Implantation par rapport aux limites séparatives : <p>Implantation sur au moins une limite, pour au moins une façade.</p> <p>Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum pour les autres façades ; implantations différentes si justification architecturale.</p> <p>Annexes : il n'est pas fixé de règles d'implantation.</p> </li> </ul>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions. Règles pour les façades.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies	Assurer des conditions

	publiques. Règles pour le stationnement des vélos.	satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. Favoriser les mobilités douces.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

**Zone UE**



La **zone UE** correspond aux extensions pavillonnaires du bourg de LA CHAPELLE-JANSON ainsi qu'aux gîtes « Côté cour, Côté jardin » (UEt).

L'objectif du règlement de cette zone est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins.
- Favoriser l'accueil touristique.

**Les objectifs des règles applicables en zone UB**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations « Habitation » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques »,	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, des activités de services dans des secteurs ciblés.

	<p>« Bureau ».</p> <p>Est autorisée sous-conditions la sous-destination « Industrie ».</p>	<p>Préserver les zones pavillonnaires des nuisances liées aux activités.</p>
Interdiction et limitation	<p>Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants.</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.</p> <p><b>En zone UEt</b></p> <p>Sont autorisées sous conditions l'installations d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.</p>	<p>Réduire les risques de nuisances.</p> <p>Favoriser l'accueil touristique.</p>
Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Implantation des nouveaux commerces dans le périmètre de centralité commerciale.</p> <p>Changement de destination des locaux commerciaux identifiés soumis à autorisation.</p>	<p>Préserver le commerce.</p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- ,95 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions nouvelles et annexes : à l'alignement ou minimum 3 m. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas.</li> <li>- Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale.</li> </ul> </li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions nouvelles : en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale.</li> <li>- Pour les annexes : pas de règle particulière.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Encadrer le développement des annexes.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions. Règles pour les façades.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Répondre aux critères de l'ABF au sein des périmètres des abords des monuments</p>

		historiques.
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Règles de stationnement pour les logements individuels et collectifs.</p> <p>Règles de stationnements pour les vélos.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Favoriser les mobilités douces.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

**Zone UL**



La **zone UL** couvre la zone urbaine déjà équipée ou destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

**Les objectifs des règles applicables en zone UL**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	

<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Non réglementé.	
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## Zone UA



La **zone UA** est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Deux sous-zones sont règlementées :

- une zone UAa destinée à accueillir des entreprises nécessitant des emprises foncières importantes,
- une zone UAb destinée à accueillir des entreprises artisanales.

L'objectif du règlement de la zone UA est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions et conserver des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

### Les objectifs des règles applicables en zone UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations	<b>En toutes zones</b>	Favoriser l'installation d'activités

autorisées	Destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics » Sous-destinations « commerces de gros », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ». <b>En zone UAa</b> Sous-destinations « Restauration », « Entrepôt ».	sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités. Permettre l'évolution des activités existantes.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Est autorisée sous conditions la sous-destination « Logement ».	Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<b>En zone UAa</b> • <u>Hauteur</u> : - 10 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 14 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes : 7 m au point le plus haut. <b>En zone UAb</b> • <u>Hauteur</u> : - 7 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes : 3,5 m au point le plus haut. <b>En toutes zones</b> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Respect des marges de recul des RD. Implantation en limite ou à au moins 5 mètres des autres voies. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou à une distance de ces limites de à 5 mètres minimum.	Favoriser l'implantation des entreprises. Préserver l'impact visuel sur le paysage en entrée de bourg. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (matériaux) pour les façades. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdite.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Limiter l'utilisation de l'espace public.

	Favoriser les stationnements mutualisés.	Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.  Prévoir le très haut débit.

## 2.2. Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU de LA CHAPELLE-JANSON sont divisées en trois sous-secteurs :

- ✓ La zone 1AUE, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUL, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'équipements.
- ✓ La zone 1AUA, urbanisable immédiatement, à vocation d'activités économiques.
- ✓ La zone 1AUT, urbanisable immédiatement, à vocation d'activités économiques touristiques.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

### Zone 1AUE



La zone **1AUE** correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat. Elle dispose des réseaux suffisants pour desservir les constructions et installations à implanter.

L'objectif du règlement de la zone 1AUE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Permettre l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions.
- Mettre en place des règles de stationnement pour limiter l'utilisation de l'espace public.

## Les objectifs des règles applicables en zones 1AUE

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Destinations « Habitation » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».</p> <p>Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Bureau ».</p> <p>Est autorisée sous-conditions la sous-destination « Industrie ».</p>	<p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, des activités de services dans des secteurs ciblés.</p> <p>Préserver les zones pavillonnaires des nuisances liées aux activités.</p>
Interdiction et limitation	<p>Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants.</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.</p>	<p>Réduire les risques de nuisances.</p> <p>Favoriser l'accueil touristique.</p>
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- ,95 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions nouvelles et annexes : à l'alignement ou minimum 3 m. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas.</li> <li>- Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale.</li> </ul> </li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions nouvelles : en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale.</li> <li>- Pour les annexes : pas de règle particulière.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Encadrer le développement des annexes.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale des constructions. Règles pour les façades.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier</p>

		<p>l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> <p>Répondre aux critères de l'ABF au sein des périmètres des abords des monuments historiques.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	<p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Règles de stationnement pour les logements individuels et collectifs.</p> <p>Règles de stationnements pour les vélos.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Favoriser les mobilités douces.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

**Zone 1AUL**



La zone **1AUL** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l’urbanisation à vocation principale d’équipements collectifs.

L’objectif du règlement de la zone 1AUL est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement des équipements collectifs de la commune.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d’une architecture contemporaine et en particulier l’architecture s’inscrivant dans des démarches environnementales.

**Les objectifs des règles applicables en zone 1AUL**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destination « Équipements d’intérêt collectif et services publics ».	Favoriser l’installation et l’évolution d’équipements d’intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Favoriser l’installation et l’évolution d’équipements d’intérêt collectif.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		

Volumétrie et implantation	Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Non réglementé.	
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.

## Zone 1AUA



La zone **1AUA** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation d'activités.

Elle comprend le secteur de l'extension de la zone d'activités de Cimette (1AUAa) et le secteur d'extension de la zone d'activités de l'Épine (1AUAb).

L'objectif du règlement de la zone 1AUZ est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

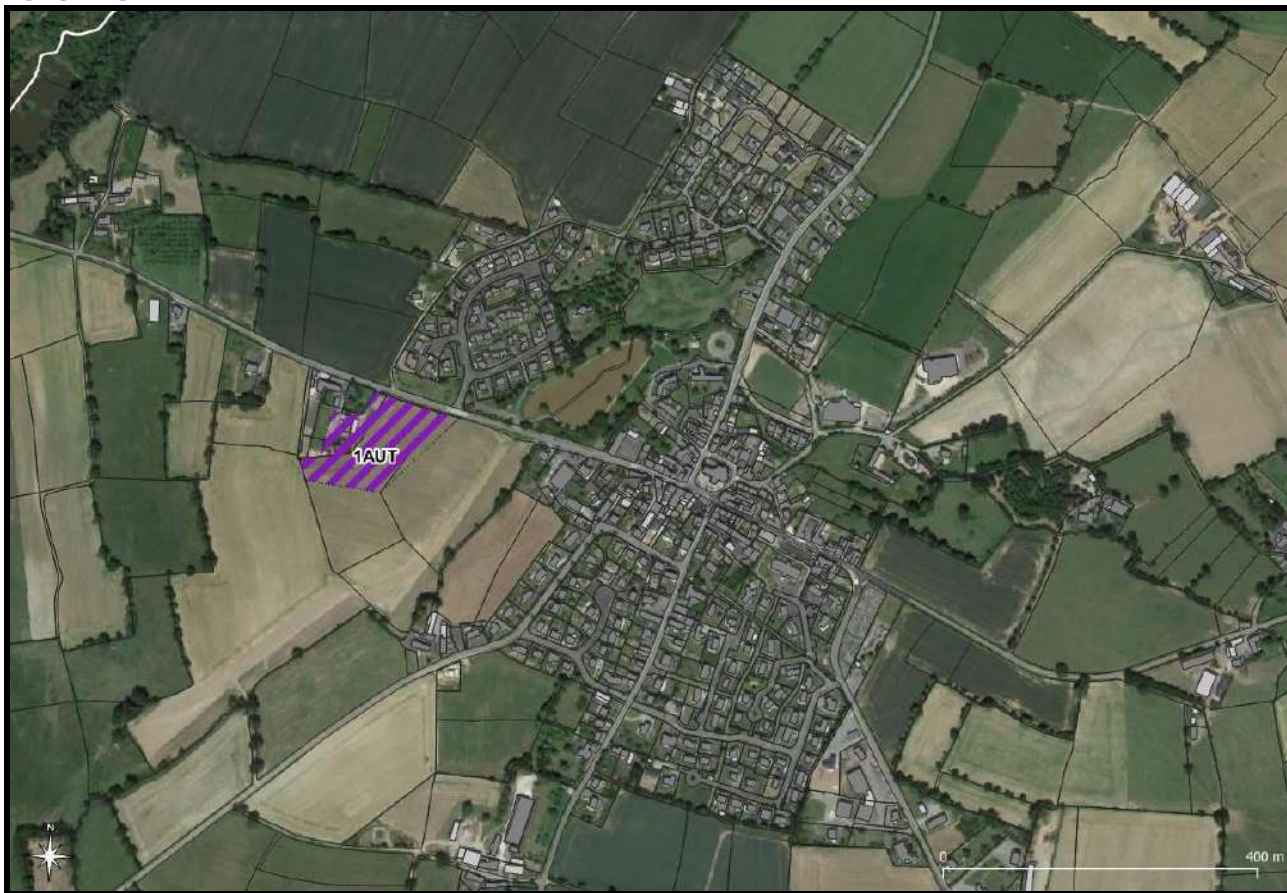
- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions et conserver des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

## Les objectifs des règles applicables en zone 1AUA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p><b>En toutes zones</b></p> <p>Destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics »</p> <p>Sous-destinations « commerces de gros », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ».</p> <p><b>En zone 1UAa</b></p> <p>Sous-destinations « Restauration », « Entrepôt »,</p>	<p>Favoriser l'installation d'activités sur la commune.</p> <p>Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.</p> <p>Permettre l'évolution des activités existantes.</p>
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Est autorisée sous conditions la sous-destination « Logement ».</p>	<p>Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.</p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<p><b>En zone 1UAa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur</u> :</li> <li>- 10 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 14 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> <p>Règles particulières pour les annexes : 7 m au point le plus haut.</p> <p><b>En zone 1UAb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur</u> :</li> <li>- 7 mètres au point le plus haut.</li> </ul> <p>Règles particulières pour les annexes : 3,5 m au point le plus haut.</p> <p><b>En toutes zones</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> :</li> <li>Respect des marges de recul des RD.</li> <li>Implantation en limite ou à au moins 5 mètres des autres voies.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :</li> <li>Implantation en limite ou à une distance de ces limites de à 5 mètres minimum.</li> </ul>	<p>Favoriser l'implantation des entreprises.</p> <p>Préserver l'impact visuel sur le paysage en entrée de bourg.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale de la construction.</p> <p>Règles (matériaux) pour les façades.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>

Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	<p>Stationnement en dehors des voies publiques.</p> <p>Favoriser les stationnements mutualisés.</p>	<p>Limiter l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée.</p> <p>Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

**Zone 1AUT**



La zone **1AUT** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l’urbanisation, avec une vocation d’activités économiques touristiques.

L’objectif du règlement de la zone 1AUT est de faciliter la réalisation d’un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l’accueil et l’hébergement touristique sur la commune.
- Imposer des règles d’implantation pour les constructions et conserver des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l’offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l’utilisation de l’espace public.

**Les objectifs des règles applicables en zone 1AUT**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Destinations « Équipements d’intérêt collectif et services publics » Sous-destinations « activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle », « Autres hébergements touristiques », et « Bureau ».	Favoriser l’hébergement touristique sur la commune. Permettre l’évolution des activités existantes.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Est autorisée sous conditions la sous-destination	Limiter les conflits d’usage.

« Logement ».		
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur</u> : - 8 mètres au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes : 5 m au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Respect des marges de recul des RD. Implantation à au moins 5 mètres des autres voies.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou à une distance de ces limites de 2 mètres minimum.</li> </ul>	<p>Favoriser l'implantation des hébergements.</p> <p>Préserver l'impact visuel sur le paysage en entrée de bourg.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Harmonie générale de la construction.</p> <p>Règles (matériaux) pour les façades.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	<p>Stationnement en dehors des voies publiques.</p>	<p>Limiter l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La desserte en réseaux est assurée.</p> <p>Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>	<p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>

## 2.3. Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU de LA CHAPELLE-JANSON comporte deux zones agricoles :

- ✓ la zone AA qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole,
- ✓ la zone AC qui couvre la carrière de Pilet,
- ✓ la zone Ai qui couvre les STECAL à vocation économique.

### Zone AA



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone AA est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

**Les objectifs des règles applicables en zone AA**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p>Sous-destinations « Exploitation agricole ».</p> <p>Sont autorisées sous conditions les destinations « Habitation » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».</p>	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
Interdiction et limitation	<p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et existantes.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions, Le changement de destination d'un bâtiment agricole, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> <p><b>Sont autorisées sous conditions :</b></p> <p><u>Pour l'activité agricole :</u></p> <p>le changement d'usage des bâtiments agricoles, les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité agricole ou aux activités de diversification, les logements de fonction et leurs annexes.</p> <p><u>Pour l'intérêt général :</u></p> <p>Les constructions et infrastructures poursuivant un but d'intérêt général ou de service public.</p> <p><u>Pour les tiers :</u></p> <p>Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants.</p>	<p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Protéger la zone agricole et les conflits d'usages.</p>
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteurs maximale :</u></li> </ul> <p>Non réglementé pour les bâtiments agricoles.</p> <p>Pour les habitations/logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9,5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> <p>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies :</u></li> </ul> <p>Implantation au-delà des marges de recul. Si</p>	<p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Limiter l'implantation des annexes dans un rayon de 25 mètres.</p> <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant.</p>

	<p>aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :</li> </ul> <p>Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :</li> </ul> <p>Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions et les annexes.</p>	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Intégrer les constructions à l'environnement.</p> <p>Règles (aspect) pour les clôtures.</p>	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p>
Traitement environnemental et paysager	<p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.</p> <p>Plantations en accompagnement des constructions et installations.</p>	<p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>
Stationnement	<p>Stationnement en dehors des voies publiques.</p>	<p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	<p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>	<p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>
Desserte par les réseaux	<p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>	<p>Préserver l'espace agricole.</p>

**Zone AC**



La **zone AC** est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre le site de la carrière de Pilet.

L'objectif du règlement de la zone AC est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

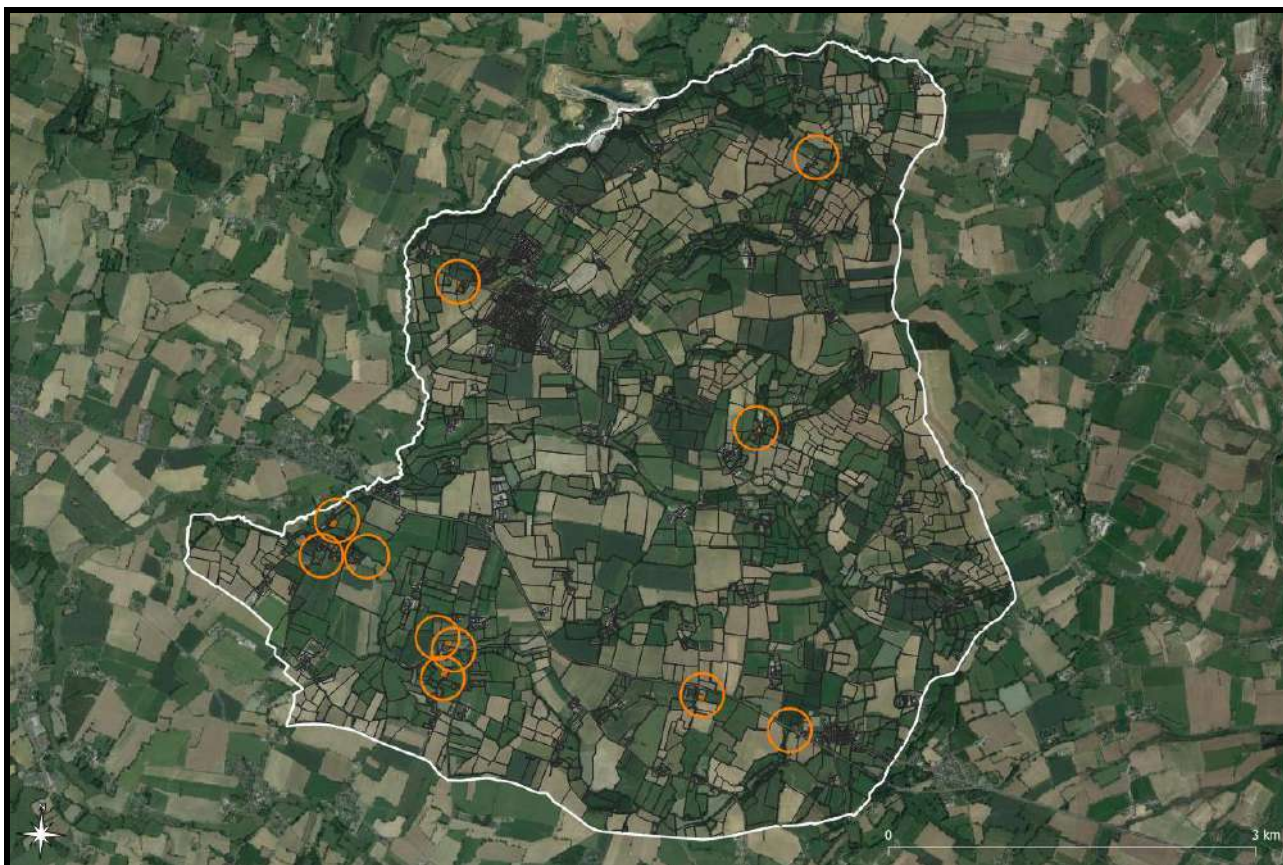
- Favoriser l'exploitation des ressources du sous-sol.

**Les objectifs des règles applicables en zone AC**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Est autorisée sous conditions l'ouverture ou l'extension de carrières et les constructions, installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol.	Favoriser l'exploitation des ressources du sous-sol.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et existantes.	Favoriser l'exploitation des ressources du sous-sol.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	Non réglementé.	

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Non réglementé.	
Traitement environnemental et paysager	Non réglementé.	
Stationnement	Non réglementé.	
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	

**Zone AI**



La **zone AI** est située dans des secteurs à dominante agricole. Elle recouvre les STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AI est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'évolution des activités économiques installées en campagne.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économiques.

La zone Ai se décline en quatre sous zones : AIe, AIi, AIr et AIs.

**Les objectifs des règles applicables en zone AI**

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	<p><b>En zone AIe</b> La sous-destination « Entrepôt ».</p> <p><b>En zone AIi</b> La sous-destination « Industrie ».</p> <p><b>En zone AIr</b> La sous-destination « Restauration ».</p> <p><b>En zone AIs</b></p>	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.

	La sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».	
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et existantes.  Est autorisée, sous conditions, la sous-destination « Habitation »	Protéger la zone agricole et les conflits d'usages.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteurs maximale</u> : - 10 mètres au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> <li>• <u>Emprise au sol</u> : <b>En toutes zones</b> Extensions des bâtiments existants dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ou 50 de l'emprise au sol de la construction initiale. Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions, les annexes et les piscines. <b>En zones AII</b> Nouveaux bâtiments dans la limite de 300 m<sup>2</sup> maximum. <b>En zones AIs</b> Nouveaux bâtiments dans la limite de 400 m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul>	<p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Favoriser le développement de activités existantes.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Intégrer les constructions à l'environnement.  Règles (aspect) pour les clôtures.	<p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p>
Traitement environnemental	Application de l'article L.151-23 du code de	Maintenir et protéger les haies et

et paysager	l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

## 2.4. La zone naturelle et forestière N

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Ainsi, le règlement du PLU de LA CHAPELLE-JANSON comporte deux zones naturelles :

- ✓ La zone NL qui couvrent le secteur naturel de loisirs dans le bourg.
- ✓ la zone NP qui couvre la trame verte et bleue représentée par la zone tampon de 35 mètres autour des cours d'eau, les boisements, les zones humides, les espaces couverts par l'AZI et les débordements de cours d'eau identifiés par Fougères Agglomération.

### Zone NL



La **zone NL** est située dans un secteur à dominante naturelle, elle couvre :

- l'étang et ses abords,
- l'aire de jeux et le secteur privilégié de développement des aménagement de loisirs.

L'objectif du règlement de la zone NL est de :

- Préserver ces secteurs de l'imperméabilisation pour favoriser la gestion des eaux pluviales par

infiltration et limiter le ruissellement.

- Autoriser la création d'aménagements légers de loisirs et de détente.

### Les objectifs des règles applicables en zone NL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Est autorisée la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés sous conditions les aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification de constructions et installations qui leur sont directement liées et nécessaires (sanitaires...).	Préserver les espaces naturels. Permettre le développement de lieux de détente et de loisirs.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</li> </ul>	Assurer une bonne visibilité sur la voirie. Limiter la consommation d'espace naturel.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.	Favoriser une architecture de bonne tenue. Ne pas altérer l'environnement paysager.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie.

		Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

## Zone NP



La **zone NP** est située dans un secteur à dominante naturelle, elle couvre :

- la zone tampon de 35 mètres autour des cours d'eau,
- les zones humides,
- les boisements,
- l'Atlas des Zones Inondables,
- l'inventaire de débordement de cours d'eau réalisé par Fougères Agglomération.

L'objectif du règlement de la zone NP est de :

- Préserver ces secteurs de toute construction.
- Préserver le caractère naturel de la zone.
- Préserver les corridors écologiques.

## Les objectifs des règles applicables en zone NP

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
<b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées sous condition les sous-destinations « Exploitation forestière » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.	Préserver les espaces naturels.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</li> </ul>	Assurer une bonne visibilité sur la voirie. Limiter la consommation d'espace naturel.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement. Règles (aspect) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue. Ne pas altérer l'environnement paysager.
Traitement environnemental et paysager	Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.
<b>III. Équipement et réseaux</b>		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

---

## **CHAPITRE 7 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

---

## **1. Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie**

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

### **Habitat**

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de LA CHAPELLE-JANSON les chiffres issus du recensement des permis de construire pour des constructions neuves à usage d'habitation sont les suivants sur la période 2008-2018.

<b>Typologie</b>	<b>Surface artificialisée (en ha)</b>
Habitat	3,3
Nombre de logements	41

Au total, 3,3 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Les chiffres issus du portail de l'artificialisation et les données SITADEL des permis de construire sont les suivants sur la période 2009-2019

<b>Typologie</b>	<b>Surface artificialisée (en ha)</b>
Habitat	3,3
Nombre de logements	37

Au total, 3,3 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

### **Activités économiques**

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de LA CHAPELLE-JANSON les chiffres issus du recensement des permis de construire pour des constructions neuves à usage d'activités économiques sont les suivants sur la période 2008-2018.

<b>Typologie</b>	<b>Surface artificialisée (en ha)</b>	<b>Nombres de bâtiments</b>
Activités économiques	1,3 ha	4
Activités agricoles	0,8 ha	2
Station de méthanisation	0,8 ha	1

Le développement économique (toutes activités confondues) a engendré l'artificialisation de 2,9 ha. Il s'agit de l'installation ou du développement d'entreprises dans la ZA de l'Épine, de la construction de bâtiments agricoles et de la construction d'une station de méthanisation.

### **Équipements collectifs**

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de LA CHAPELLE-JANSON les chiffres issus du recensement des permis de construire pour des constructions neuves à usage d'équipements collectifs sont les suivants sur la période 2008-2018.

<b>Typologie</b>	<b>Surface artificialisée (en ha)</b>
Cantine scolaire/salle polyvalente/espace petite enfance/ALSH	1,2 ha
Maison de santé	0,3 ha

Le équipements collectifs ont engendré l'artificialisation de 1,5 ha.

## 2. Bilan de la consommation d'espace à venir

Les zones 1AUE, à **vocation d'habitat**, représentent une surface totale de **2,8 ha**, soit 0,10% de la surface communale.

La zone 1AUL à **vocation d'équipements collectifs** représente une surface de **1,4 ha** soit 0,05% de la surface communale.

La zone 1AUA à **vocation économique** représente une surface de **6,1 ha**, soit 1,80% de la surface communale.

La zone 1AUT à **vocation économique touristique** représente une surface de **1,4 ha**, soit 0,05% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 46,3 ha, soit 1,72% du territoire.

Les espaces constructibles atteindront donc, à terme, environ 58 hectares, soit 2,15% du territoire communal, toutes zones confondues.

Typologie	Surface artificialisée (1AU) par le nouveau PLU		
	en ha	en % du territoire communal	en % de la SAU des exploitants concernés par LA CHAPELLE- JANSON
Habitat	2,8	0,10	0,7
Équipements collectifs	1,4	0,05	2,5
Activité économique	6,1	0,23	3,5
Activité économique touristique	1,4	0,05	0,7

### **3. Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat**

#### **3.1. Selon les données communales**

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de LA CHAPELLE-JANSON lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2008 et 2018 a été effectuée :

	<b>2008-2018</b>	<b>Projection sur 10 ans</b>
Surface artificialisée à vocation d'habitat*	3,3 ha	Densification du bourg+ + Logements vacants + Changements de destination + opération en cours + zone 1AUE (2,8 ha)
Nombre de logements réalisés*	41 logements	100 logements

\*Données communales sur les permis de construire délivrés, ces chiffres ne prennent pas en compte tous les aménagements (VRD et espaces publics liés aux constructions).

Pour l'horizon 2034, le présent PLU prévoit la construction d'environ 100 logements. Sur les secteurs d'extension urbaine, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Ainsi, dans ces secteurs d'extension une densité moyenne de 18 logements à l'hectare devra être respectée et de 16 logements à l'hectare minimum dans les secteurs d'extension.

En conclusion, tandis que la consommation d'espace par nombre de nouveaux logements représentait en moyenne 800 m<sup>2</sup> de terrain (voirie et espaces publics compris) entre 2009 et 2019, la consommation par futur logement les 12 prochaines années sera en moyenne de 556 m<sup>2</sup>.

La consommation d'espace moyenne sera donc réduite de 30,5%.

#### **3.2. Selon les données du portail de l'artificialisation des sols**

Selon le portail de l'artificialisation des sols, LA CHAPELLE-JANSON aurait artificialisé 3,3 ha de terres pour l'habitat, entre 2009 et 2019.

Cette artificialisation concernerait une variation de population de 134 personnes, rapporté à 2,44 personnes par ménages cela représente 55 logements en 10 ans.

	<b>2009-2019</b>	<b>Projection sur 10 ans</b>
Surface artificialisée à vocation d'habitat	3,3 ha	Densification du bourg+ + Logements vacants + Changements de destination + opération en cours + zone 1AUE (2,8 ha)
Nombre de logements réalisés	54 logements	100 logements

Alors que l'artificialisation était de 3,3 ha en 10 ans sur la dernière décennie et que l'artificialisation moyenne sera de 2,8 en 12 ans **nous pouvons conclure que la consommation d'espace sera réduite de 15%**

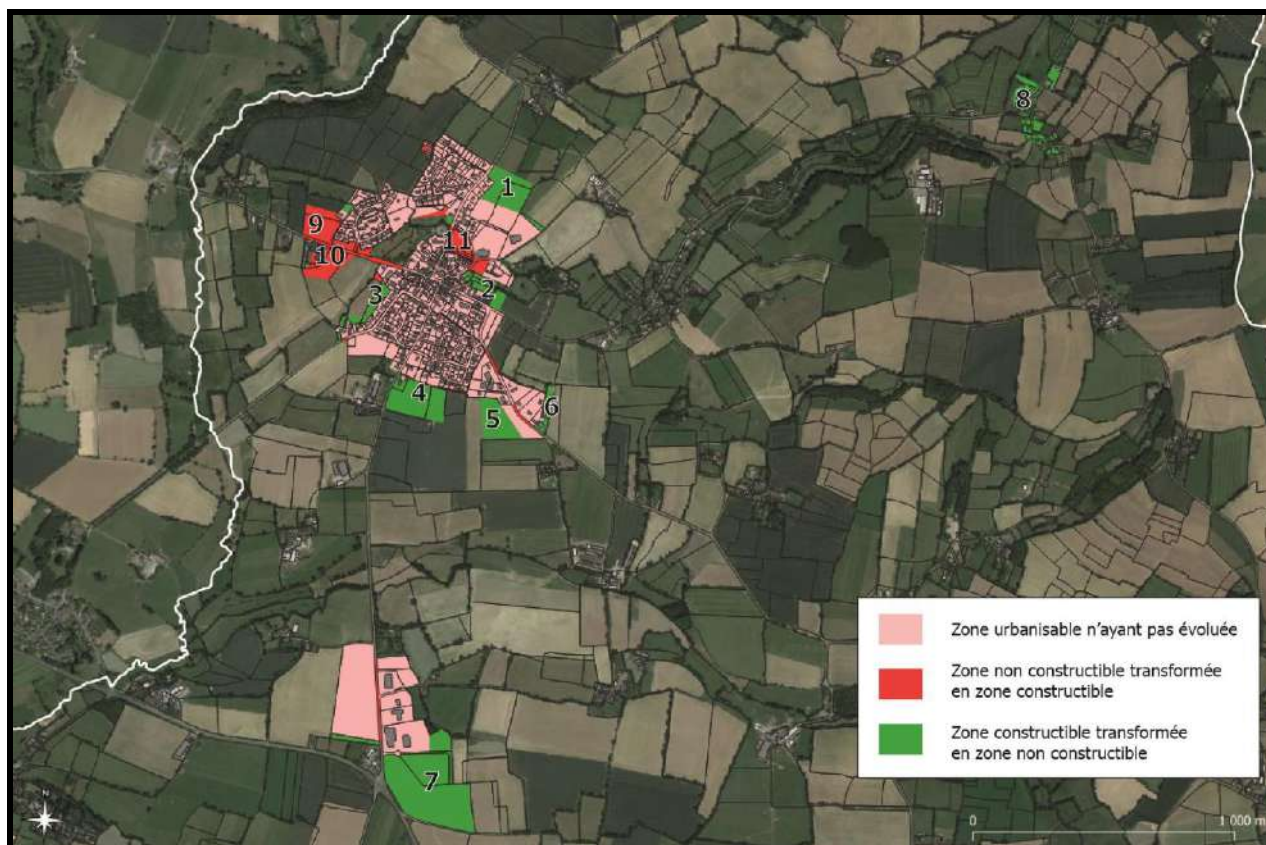
**selon cette source de données**, sur une période plus longue (12 ans pour le futur PLU contre 10 ans pour les données du portail de l'artificialisation).

**À noter qu'en plus de la réduction de l'artificialisation des sols de plus 15%, il sera construit presque deux fois plus de logements.**

## 4. Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Les zones constructibles à vocation d'habitat sont réduites par rapport au précédent PLU.

La cartographie suivante présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution.



Apparaissent en **rose** les secteurs urbanisés n'ayant pas évolué.

Apparaissent en **vert** les secteurs reclassés en zone non constructible (agricole ou naturelle) :

- Le secteur n°1 correspond à une zone 2AUE (extension urbaine à long terme à vocation d'habitat) qui est supprimée.
- Le secteur n°2 correspond au secteur AUE (vocation d'habitat) derrière la mairie qui est supprimé car le dénivelé y est trop important (plus de 15% de pente).
- Les secteurs n°3 correspondent à l'ajustement de la zone UE pour préserver le cours d'eau.
- Le secteur n°4 correspond à une zone 2AUE (extension urbaine à long terme à vocation d'habitat) qui est supprimée.
- Le secteur n°5 correspond à l'extension de la ZA de l'Épine (1AUA) qui est réduite.
- Le secteur n°6 correspond à la CUMA qui est reclassée en zone agricole.
- Le secteur n°7 correspond à une extension de la ZA de Cimette (UAb) qui est réduite. Des contraintes s'appliquent : zones humides, périmètre de réciprocité de bâtiments agricoles, marge de recul de la RN12...
- Le secteur n°8 correspond aux hameaux de la Pierre et du Clairay qui étaient classés en zone urbaine (UH) et sont désormais intégrés à la zone agricole.

- Les autres secteurs verts sont des ajustements à l'urbanisation existante.

Apparaissent en **rouge** les secteurs devenus constructibles :

- Le secteur n°9 correspond à l'extension urbaine à vocation d'habitat. Ce secteur est désormais classé en zone 1AUE (habitat).
- Les secteurs n°10 correspondent au projet de village vacances. Il est classé en zone 1AUT (activités économiques touristiques)
- Le secteur n°11 correspond au secteur de densification identifié au sud du lotissement des Coteaux qui était classé en zone naturelle de loisirs (NPi).
- Les autres secteurs rouges correspondent à des ajustements aux fonds de parcelles ou à l'intégration de la voirie dans les zones constructibles.

### Évolution des surfaces

ZONES	PLU précédent	ZONES	PLU projet	Évolution en hectares précédent/ nouveau PLU
<b>U</b>		<b>U</b>		
UC	5,76	UC	4,2	-1,56
UE	25,99	UE	29,6	+3,61
UH	2,75	/	/	-2,75
UL	2,68	UL	3,2	+0,52
UA	17,1	UA	9,3	-7,80
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>54,28</b>		<b>46,3</b>	<b>-7,98</b>
<b>AU</b>		<b>AU</b>		
1AUE	3,75	1AUE	2,8	-0,95
1AUA	2,74	1AUA	6,1	+3,36
2AUE	6,26	/	/	-6,26
2AUA	5,70	/	/	-5,70
/	/	1AUL	1,4	+1,4
/	/	1AUT	1,4	+1,4
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>18,45</b>		<b>11,7</b>	<b>-6,75</b>
<b>N</b>		<b>N</b>		
NPa	828,00	NP	338,1	-489,90
NPb	249,90	/	/	-249,90
NPi	6,49	NL	2,9	-3,59
NA	31,88	/	/	-31,88
NH	72,15	/	/	-72,15
<b>Total des zones naturelles</b>	<b>1 188,42</b>		<b>341,0</b>	<b>-847,42</b>
<b>A</b>		<b>A</b>		
A	1 434,85	AA	2286,5	+851,65
/	/	AC	6,6	+6,6
/	/	AI	3,9	+3,9
<b>Total des zones agricoles</b>	<b>1 434,85</b>		<b>2297,0</b>	<b>862,15</b>
Superficie totale	2696		2696	

Nous constatons que plus de 14,73 ha sont rendus aux espaces agricoles et naturels et permettent de préserver des corridors écologiques.

Le mitage en campagne est largement réduit avec 74,9 ha de zones NH et UH supprimés.

### Zoom sur les surfaces constructibles

Zones précédent PLU	Superficie en hectares	Zones nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
<b>U</b>	<b>54,28</b>	<b>U</b>	<b>46,3</b>	<b>-7,98</b>
<b>AU</b>	<b>18,45</b>	<b>AU</b>	<b>11,7</b>	<b>-6,75</b>
<b>TOTAL</b>	<b>72,73</b>	<b>TOTAL</b>	<b>58,0</b>	<b>-14,73</b>

Nous pouvons constater que le présent PLU retire près de 15 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 100 nouveaux logements.

---

## **CHAPITRE 8 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

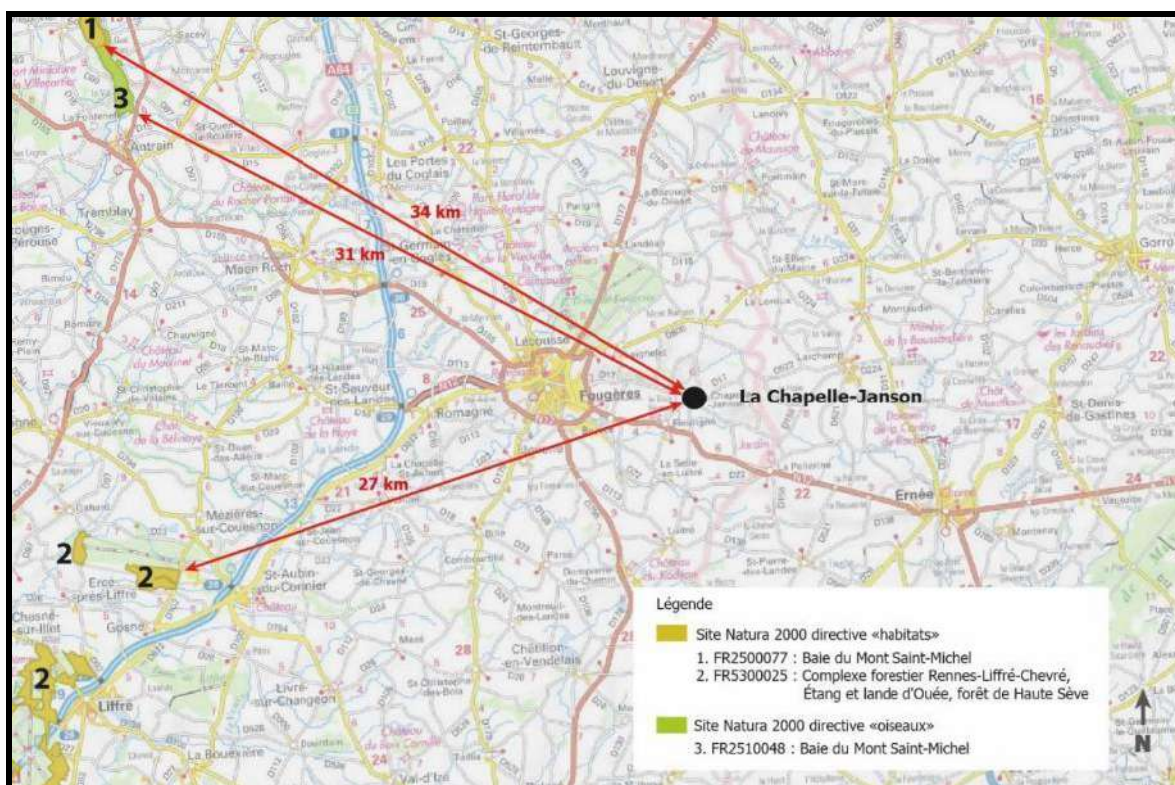
## 1. L'impact du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches

Le département d'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 9 sites bénéficient d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC) et quatre sites sont classés comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de LA CHAPELLE-JANSON est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à plus de 27 kilomètres des futures zones à urbaniser de LA CHAPELLE-JANSON. Il s'agit des sites :

- « Baie du Mont Saint-Michel », directive « habitat » (code FR2500077).
- « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouéé, forêt de Haute Sève » (code : FR5300025).
- « Baie du Mont Saint-Michel », directive « oiseaux » (code FR2510048).



## 1.1. Natura 2000 « Baie du Mont Saint-Michel » directive « habitat »

### ✓ Description et Caractéristiques

Site inter-régional, la baie du Mont Saint-Michel correspond à un vaste écosystème de haute valeur paysagère découvrant, à marée basse, plusieurs dizaines de milliers d'hectares de grèves, de vasières et de bancs de sable. Les phénomènes de sédimentation et de géomorphologie marines de grande ampleur lui confèrent un intérêt majeur. Le substratum profond, constitué de schistes, est recouvert de plusieurs mètres de sédiments meubles. Les étendues maritimes sont associées à des secteurs terrestres (cordon dunaire, falaises granitiques, marais et bois périphériques) qui s'inscrivent dans le contexte géologique et paysager de la baie.

La cartographie des habitats naturels de la directive n'étant réalisée que partiellement, leur évaluation surfacique demeure actuellement approximative. La part de DPM représente environ 97% de la superficie du site.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N01 : Mer, Bras de Mer	45 %
N02 : Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	45 %
N03 : Marais salants, Prés salés, Steppes salées	5 %
N04 : Dunes, Plages de sables, Machair	1 %
N05 : Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %
N07 : Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1 %
N16 : Forêts caducifoliées	1 %

### ✓ Superficie

39 480 ha.

### ✓ Qualité et importance

La baie du Mont Saint-Michel constitue un site d'importance internationale abritant régulièrement plus de 20000 oiseaux d'eau. Les prés salés atlantiques, par la diversité des groupements qui les composent et la surface qu'ils occupent, constituent un ensemble phytocoenotique de valeur internationale.

Motivations pour la liste des autres espèces importantes de faune et de flore (rubrique 3.3) :

- protections réglementaires au niveau national ou régional ;
- populations remarquables et valeur patrimoniale.

La baie du Mont-Saint-Michel abrite une population résidente de phoque veau-marin (*Phoca vitulina*) tout au long de l'année, avec reproduction annuelle.

Enfin, une population côtière de Grand dauphin est résidente dans le golfe normand-breton au sens large, dont ce SIC.

### ✓ **Vulnérabilité**

Productivité biologique de la baie tributaire de la préservation de la qualité physico-chimique des eaux.

Maintien des habitats naturels de la directive directement lié à la non perturbation des phénomènes hydro-sédimentaires naturels, problématique d'invasions des prés salés par le Chiendent maritime.

Fréquentation touristique importante (principaux accès à la mer, panoramas) avec développement des activités et sports de nature.

Intérêt écologique des marais périphériques dépendant du maintien du niveau des eaux et des activités agricoles extensives.

Déprise agricole au niveau de certaines parcelles marécageuses.

Érosion marquée du cordon dunaire situé entre Saint-Jean-le-Thomas et Dragey.

### ✓ **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site**

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site :

Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
H	A01	Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)		O
H	G01.02	Randonnée, équitation et véhicules non-motorisés		I
H	G02	Structures de sports et de loisirs		I
H	I02	Espèces autochtones problématiques		I
L	B	Sylviculture et opérations forestières		I
L	F04.02	Collecte (champignons, lichens, baies, )		I
L	G05.01	Piétinement, surfréquentation		I
L	J02	Changements des conditions hydrauliques induits par l'homme		I
M	A04	Pâturage		I
M	F01.03	Culture sur le fond, à plat, sur bouchots et sur table		I
M	F02.02	Pêche professionnelle active (arts trainants)		I
M	F02.03	Pêche de loisirs		I
M	F03.01	Chasse		I
M	K01.01	Erosion		I
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]

## 1.2. Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève »

### ✓ Description et Caractéristiques

Élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	5 %
N09 : Pelouses sèches, Steppes	1 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1 %
N16 : Forêts caducifoliées	86 %

### ✓ Superficie

1 728,03 ha.

### ✓ Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée (aspect caractéristique) et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

### ✓ Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers. La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constitué des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

### ✓ Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site :

Néant.

### 1.3. Natura 2000 « Baie du Mont Saint-Michel » directive « oiseaux »

#### ✓ Description et Caractéristiques

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N01 : Mer, Bras de Mer	25 %
N02 : Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	30 %
N03 : Marais salants, Prés salés, Steppes salées	15 %
N04 : Dunes, Plages de sables, Machair	3 %
N05 : Galets, Falaises maritimes, Ilots	3 %
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	10 %
N15 : Autres terres arables	8 %

#### ✓ Superficie

47 672 ha.

#### ✓ Qualité et importance

L'ensemble de ce site est de niveau national pour la nidification de l'Aigrette garzette et du Gravelot à collier interrompu. La baie est d'importance internationale pour l'hivernage de la Barge rousse, de la bernache cravant, du Pluvier argenté, de la Barge à queue noire, du Bécasseau maubèche, du Bécasseau variable.

Elle se hisse au niveau d'importance nationale pour l'hivernage de l'Aigrette garzette, du Faucon émerillon, de la Mouette mélanocéphale.

En période inter-nuptiale, cet espace constitue un site de mue et d'estivage très important pour le Puffin des Baléares et la Macreuse noire.

Elle est d'importance internationale pour l'estivage et l'escale post-nuptiale de la Mouette pygmée, des Sternes pierregarin, caugek et naine, du Grand gravelot, la Barge à queue noire.

Les effectifs de Canard pilet en migration pré-nuptiale dans les marais périphériques sont importants depuis la mise en place d'une meilleure gestion des niveaux d'eau.

Enfin, elle est d'importance nationale pour l'escale post-nuptiale de la Spatule blanche, du Balbuzard pêcheur, l'Avocette. La comparaison des données quantitatives en saison "ordinaire" et en saison "avec coup de froid" fait ressortir l'intérêt primordial que joue la baie lors de conditions climatiques rigoureuses. Globalement, une vague de froid se traduit par un accroissement considérable de l'effectif des anatides hivernants conférant à la baie un rôle de refuge climatique.

Nidifications importantes de Tadornes. Zone de nourrissage de jeunes alcidés. Site majeur de passages post-nuptiaux de passereaux.

✓ **Vulnérabilité**

Pression touristique forte localisée, dont les traversées de la baie. Cette activité s'est développée tant quantitativement que spatialement, notamment en ce qui concerne les nombreux points de départ de ces traversées.

Remembrement et travaux de drainage dans certains marais arrière-littoraux, abaissant le niveau de la nappe.

Projets liés au maintien du caractère maritime du Mont Saint Michel.

Érosion littorale.

✓ **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site**

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site :

Néant

## **1.4. Relation entre distance et impact sur les sites Natura 2000**

Il faut rappeler que ces sites Natura 2000 sont éloignés de plus de 27 km des zones à urbaniser les plus proches de LA CHAPELLE-JANSON.

Concernant le site de « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève », les futures zones à urbaniser ou densifiables et cette zone Natura 2000 ne sont pas situées sur le même bassin versant : le site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » est situé dans le bassin versant de la Vilaine et la commune de LA CHAPELLE-JANSON est située dans le bassin versant du Couesnon.

Concernant les sites de « Baie du Mont Saint-Michel » directives « habitat » et « oiseaux », ils sont situés en aval du bassin versant du Couesnon, mais à plus de 30 km des zones à urbaniser ou densifiables de LA CHAPELLE-JANSON.

En outre, l'A84 Rennes-Caen, est située entre LA CHAPELLE-JANSON et les trois sites Natura 2000 les plus proches

Ainsi, compte-tenu de la situation géographique, de la distance et de la fragmentation du territoire la présente révision du Plan Local d'Urbanisme de LA CHAPELLE-JANSON ne porte pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur les sites Natura 2000 à proximité.

## **2. Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'environnement**

### **2.1. Incidences de l'ouverture des secteurs à vocation d'habitat**

En termes d'habitat, le PLU prévoit la création de 100 nouveaux logements, en densification du tissu urbain existant, par changement de destination, par mobilisation des logements vacants, dans l'opération en cours mais également en extension. C'est donc 50% des logements qui seront réalisés en dents creuses ou dans l'existant.

La zone agglomérée ou urbanisée est définie selon des critères de concentration de l'habitat. Toutes constructions principale (hors annexes détachées) dispersées et distantes de plus de 50m avec les autres ne peuvent être intégrées dans la zone agglomérée.


Les corridors écologiques sont préservés et identifiés comme zone naturelle, même en traversée d'agglomération les cours d'eau sont préservés des nouvelles zones constructibles et de densification par le règlement écrit.

Cependant il est nécessaire d'ouvrir des zones à urbaniser pour accueillir le reste de la population, ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

#### **La zone d'extension à l'ouest du bourg :**

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

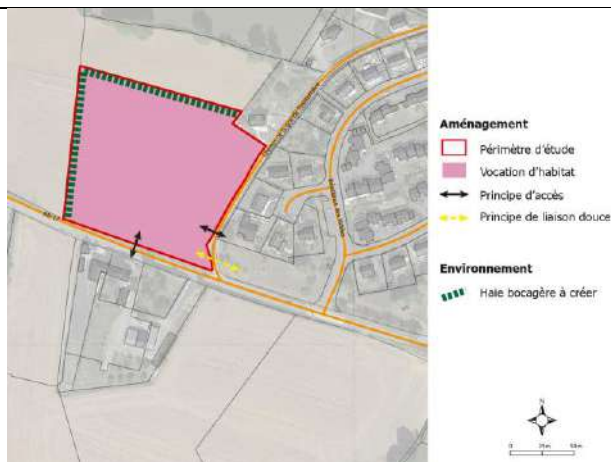
<b>Zone 1AUE – Ouest</b>	
	Etat actuel du site, de son environnement et des prescriptions du PLU (haies, chemins)
<b>Occupation du sol</b>	Parcelles cultivées (les parcelles cultivées sont des propriétés communales exploitées en bail précaire).
<b>Présentation du site et enjeux</b>	
Ce secteur est situé dans la continuité de la zone agglomérée. A l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur de type openfield ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.	
Il est à 2km m de la zone inondable AZI, à plus de 200 m d'un cours d'eau et d'une zone humide. Des haies bocagères sont identifiées à proximité du secteur.	

Des itinéraires de promenades inscrits au PDIPR passent à proximité. Le site est à environ de 150 m d'un étang et d'un espace naturel de loisirs.

Le secteur est situé à moins de 300 mètres de l'école, des commerces et services du center-bourg et à moins de 500 mètres des équipements collectifs.

**OAP N°1**

Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.



**Incidences du projet de PLU**

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des commerces, de services et de l'école et des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

**Mesures de préservation et de mise en valeur**


Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les itinéraires piétons en périphérie seront préservés.</li> <li>• Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif.</li> <li>• Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies périphériques seront créées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec l'espace agricole et l'insertion paysagère.</li> <li>• Construction de nouveaux logements à moins de 500 m des commerces et services du centre permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre).</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements de proximités préservés et à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.</li> <li>• Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées dans le cadre du PLU afin de le mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> </ul>

	<p>minimale supérieure par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.</li> <li>• Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone.</li> </ul>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### La zone d'extension au sud-ouest du bourg :

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. La haie existante sera conservée.

Zone 1AUE – Sud-Ouest	
	<p>Etat actuel du site, de son environnement et des prescriptions du PLU (haies).</p>
<p><b>Occupation du sol</b></p>	<p>Parcelles cultivées partiellement.</p>
Présentation du site et enjeux	
<p>Ce secteur est situé dans la continuité de la zone agglomérée. À l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.</p> <p>Il est à plus de 1,5 km de la zone inondable AZI, à 75 m d'un cours d'eau et d'une zone humide. Une haie bocagère est identifiée sur le site.</p> <p>Un emplacement réservé est prévu à proximité pour créer une liaison douce reliant le bourg de Fleurigné situé à 1,5 km (les écoles de LA CHAPELLE-JANSON et de Fleurigné sont mutualisées).</p> <p>Il est situé à moins de 300 mètres de l'école, des commerces et services du centre-bourg et à moins de 500 mètres des équipements collectifs</p>	

OAP N°2  
Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.

**Aménagement**

- Périmètre d'étude
- Vocation d'habitat
- Principe d'accès
- Principe de liaison douce

**Environnement**

- Haie bocagère à créer
- Élément de paysage à conserver

**Incidences du projet de PLU**

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur situé en extension entouré par des haies).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre pour les trajets domicile-travail.

**Mesures de préservation et de mise en valeur**

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La haie présente sera préservée dans le cadre de l'OAP.</li> <li>• Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif.</li> <li>• Secteur est en dehors du périmètre des monuments historiques.</li> <li>• Secteurs en dehors du périmètre de site archéologique.</li> <li>• Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des haies périphériques seront créées pour assurer la transition avec l'espace agricole/naturel et l'insertion paysagère.</li> <li>• Construction de nouveaux logements à moins de 300 m de l'école, des commerces et services du centre permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre).</li> <li>• Sous destinations bureau et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans le règlement afin de favoriser le télétravail et limiter les déplacements.</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements de proximités préservés et à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des liaisons douces seront créées.</li> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées dans le cadre du PLU afin de le mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> </ul>

	<p>et du règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale supérieure par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.</li> <li>• Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone.</li> </ul>	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## 2.2. Incidences de l'ouverture du secteur à vocation d'équipements

LA CHAPELLE-JANSON dispose de plusieurs équipements à disposition de la population et des associations.

Compte tenu de la croissance démographique envisagée et pour pérenniser les équipements présents le PLU prévoit un secteur d'extension urbaine.

### Zone 1AUL



Etat actuel du site,  
de son environnement et  
des prescriptions du PLU (haies, cours d'eau).

#### Occupation du sol

Parcelles cultivées.

#### Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans la continuité nord des équipements existants.

Situé au nord du centre-bourg, à l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur de type openfield ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré. Des haies bocagères sont recensées au sud du site.

Il est situé à plus de 2 km d'une zone inondable AZI, à 80 m d'un cours d'eau et à 90 m d'une zone humide communale.

Le site est sur un point haut avec des vues sur le grand paysage.

OAP N°4  
Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.

**Aménagement**

- Périmètre d'étude
- Vocation d'équipements
- Principe de liaison douce

**Environnement**

- Haie bocagère à créer
- Élément de paysage à conserver

**Incidences du projet de PLU**

- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace agricole.

**Mesures de préservation et de mise en valeur**

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies périphériques seront conservées dans le cadre de l'OAP.</li> <li>• Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif.</li> <li>• Secteur est en dehors du périmètre des monuments historiques.</li> <li>• Secteurs en dehors du périmètre de site archéologique.</li> <li>• Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de haies en périphérie pour assurer la transition avec l'espace agricole/naturel et pour limiter l'impact sur le paysage.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des liaisons douces seront créées.</li> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées dans le cadre du PLU afin de le mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> </ul>

### 2.3. Incidences de l'ouverture des secteurs à vocation d'activités

LA CHAPELLE-JANSON dispose de deux zones d'activités. Une zone à vocation artisanale (ZA de l'Épine), une zone d'intérêt communautaire (ZA de Cimette).

Par ailleurs, un porteur de projet souhaite développer une activité touristique en créant un village vacances aux Petites Rottes.

Pour accueillir d'avantage d'entreprises et accompagner les porteurs de projets, il est nécessaire d'ouvrir des zones à urbaniser, ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

<b>Zone 1AUAb – ZA de l'Épine</b>	
 <p>Etat actuel du site, de son environnement et des prescriptions du PLU (haies).</p>	
<b>Occupation du sol</b>	Parcelle cultivée.
<b>Présentation du site et enjeux</b>	
<p>Ce secteur est situé dans la continuité de la zone d'activités de l'Épine.</p> <p>Situé au sud-est du bourg, à l'écart des réservoirs de biodiversité. Ce secteur de type openfield sans boisements ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.</p> <p>Il est situé à 1,8 km d'une zone inondable AZI, à 400 mètres d'un cours d'eau et d'une zone humide communale. Aucune haie bocagère n'est identifiée sur le site.</p>	

OAP N°6  
Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.

**Incidences du projet de PLU**

- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace agricole.
- Impact sur la circulation et la sécurité.

**Mesures de préservation et de mise en valeur**

Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur desservi par les réseaux.</li> <li>• Secteur est en dehors du périmètre des monuments historiques.</li> <li>• Secteurs en dehors du périmètre de site archéologique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des haies périphériques seront créées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec les espaces agricoles/naturel et l'insertion paysagère.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.</li> <li>• Principe d'accès pour desservir la parcelle agricole prévus dans l'OAP.</li> <li>• Le périmètre du secteur a été dessiné en accord avec l'exploitant agricole pour éviter un reliquat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées dans le cadre du PLU afin de le mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> </ul>

**Zone 1AUaA – ZA de Cimette**



Etat actuel du site,  
de son environnement et  
des prescriptions du PLU (haies, boisements, cours  
d'eau, marge de recul, patrimoine).

**Occupation du sol**

Parcelle cultivée (la parcelle cultivée est la propriété de Fougères Agglomération exploitées en bail précaire).

**Présentation du site et enjeux**

Ce secteur est situé dans la continuité ouest de la zone d'activités de Cimette.

Situé à 1,5 km sud-est du bourg, à proximité de la RN 12, à l'écart des réservoirs de biodiversité. Ce secteur de type openfield (seuls deux arbres sont présents) ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.

Il est situé à 900 m d'une zone inondable AZI, à 150 mètres d'un cours d'eau et à 100 m d'une zone humide communale. Aucune haie bocagère n'est identifiée sur le site.

**OAP N°7**

Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.



**Aménagement**

- Périmètre d'étude
- Vocation d'activités
- Vocation d'activités - périmètre sanitaire  
Le secteur pour la accueillir des constructions lorsque le périmètre de protection sanitaire sera espacé depuis plus de deux ans.
- Principe d'accès


**Environnement**

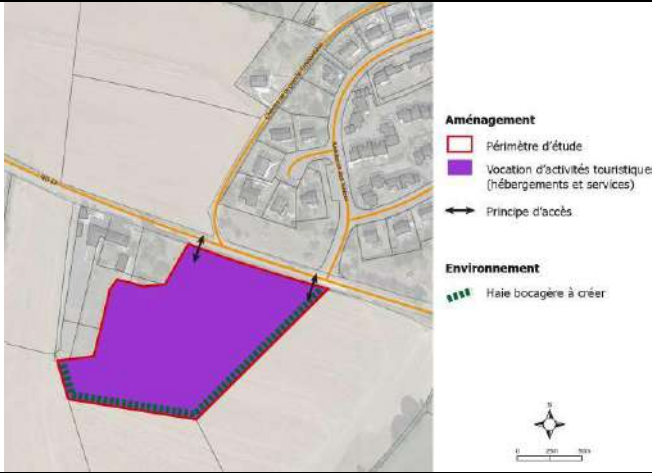
- Haie bocagère à créer

**Incidences du projet de PLU**

- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation d'espace agricole.</li> <li>• Impact sur la circulation et la sécurité.</li> </ul>		
Mesures de préservation et de mise en valeur		
Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur desservi par les réseaux.</li> <li>• Secteur est en dehors du périmètre des monuments historiques.</li> <li>• Secteurs en dehors du périmètre de site archéologique.</li> <li>• Inconstructibilité du secteur concerné par le périmètre de réciprocity, dans l'OAP.</li> <li>• Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des haies périphériques seront créées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec les espaces agricoles/naturel et l'insertion paysagère.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées dans le cadre du PLU afin de le mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> </ul>

Zone 1AUT – Village vacances aux Petites Rottes	
	<p>Etat actuel du site, de son environnement et des prescriptions du PLU (haies, cours d'eau, chemin).</p>
<b>Occupation du sol</b>	Parcelle cultivée partiellement.
Présentation du site et enjeux	
<p>Ce secteur est situé face au lotissement des Vallées, le long de la RD 17.</p> <p>Situé à l'ouest du bourg, à l'écart des réservoirs de biodiversité. Ce secteur est en parti occupé par des bâtiments et en parti de type openfield sans boisements. Il ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.</p> <p>Il est à 2km m de la zone inondable AZI, à plus de 200 m d'un cours d'eau et d'une zone humide.</p> <p>Des itinéraires de promenades inscrits au PDIPR passent à proximité. Le site est à environ de 150 m d'un étang et d'un espace naturel de loisirs.</p> <p>Le secteur est situé à moins de 300 mètres des commerces et services du centre-bourg et à moins de 500 mètres des équipements collectifs.</p>	

<p>OAP N°5</p> <p>Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.</p>		
<p><b>Incidences du projet de PLU</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation du besoin en eau potable.</li> <li>• Augmentation des effluents.</li> <li>• Augmentation des déchets.</li> <li>• Imperméabilisation des sols.</li> <li>• Consommation d'espace agricole.</li> <li>• Impact sur la circulation et la sécurité.</li> </ul>		
<p><b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b></p>		
<p><b>Mesures d'évitement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif.</li> <li>• Secteur est en dehors du périmètre des monuments historiques.</li> <li>• Secteurs en dehors du périmètre de site archéologique.</li> <li>• Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles.</li> </ul>	<p><b>Mesures de réduction</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des haies périphériques seront créées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec les espaces agricoles/naturel et l'insertion paysagère.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.</li> </ul>	<p><b>Mesures de compensation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées dans le cadre du PLU afin de le mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> </ul>

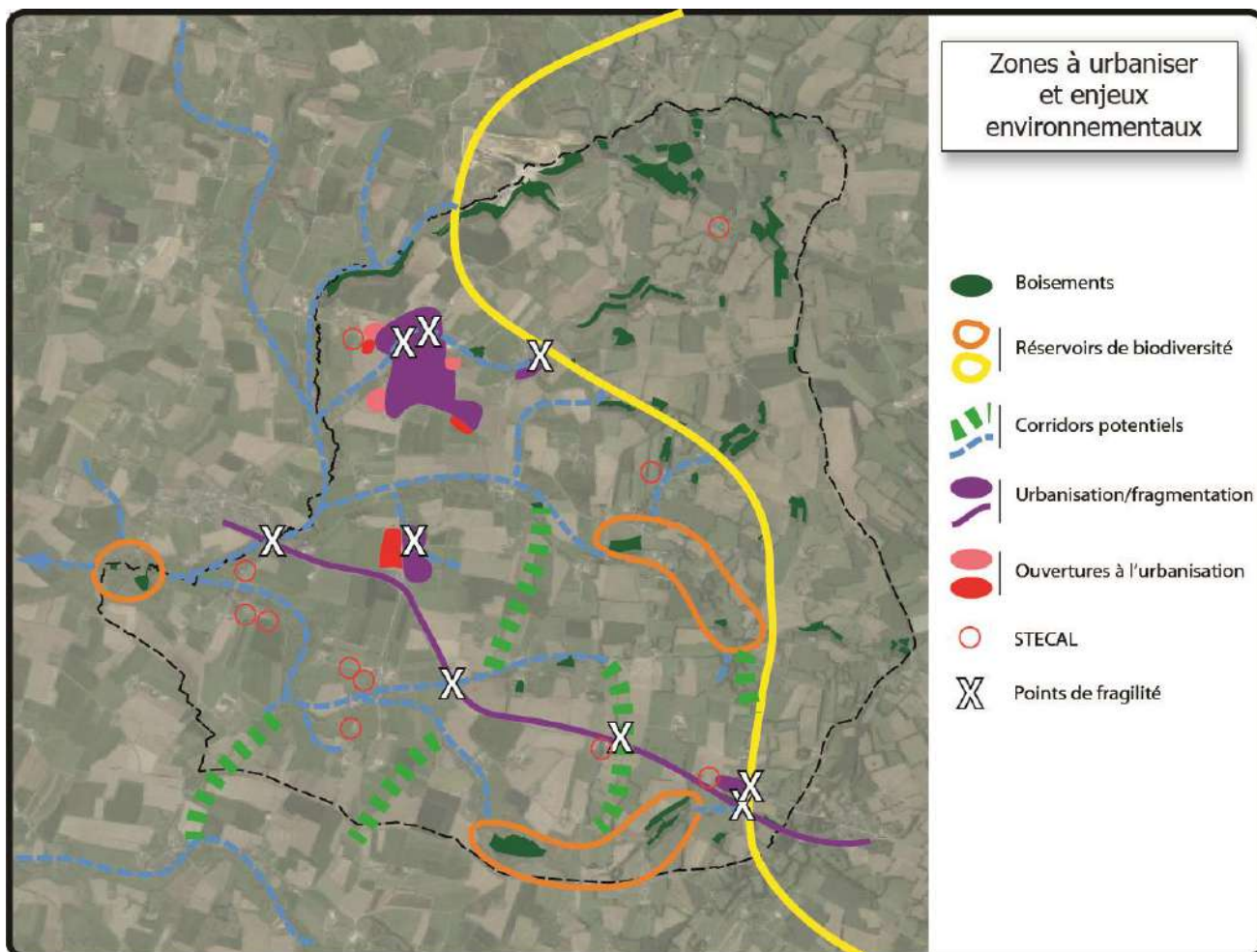
### STECAL à vocation économique

Dix STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de LA CHAPELLE-JANS, pour une superficie totale cumulée de 1,4 ha.

Aucun d'entre eux n'est situé dans un réservoir de biodiversité. Certains d'entre eux sont situés à proximité de cours d'eau, mais le zonage préserve les cours d'eau par une zone naturelle stricte (NP) interdisant toutes constructions.

Les périmètres de ces STECAL, et leur constructibilité limitée (extensions limitées des bâtiments existants ou constructions neuves limitées en superficie), permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

## 2.4. Synthèse des zones à urbaniser et des enjeux environnementaux



Source : Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Septembre 2021

### 3. Les incidences du projet global du PLU sur le milieu naturel

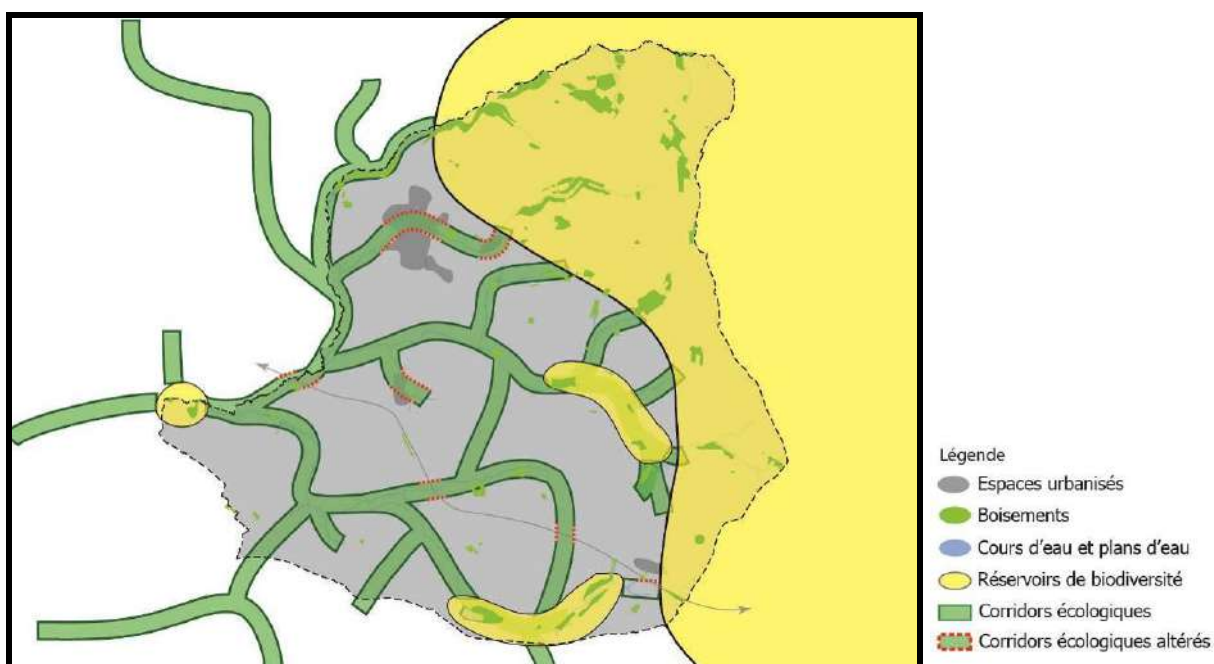
#### 3.1. L'incidence du PADD sur l'environnement

Le PADD prévoit 4 grandes orientations :

- 1 – Maîtriser le développement urbain en limitant la consommation foncière
- 2 – Conforter le cadre de vie en favorisant la proximité
- 3 – Pérenniser l'activité économique
- 4 – Préserver le patrimoine naturel et paysager communal

Le PADD exprime la volonté de protéger l'environnement, notamment les corridors écologiques, les zones humides et le patrimoine naturel.

La protection de la trame verte et bleue (zones humides, zone inondable, cours d'eau, trame bocagère, boisements) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement. Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives.

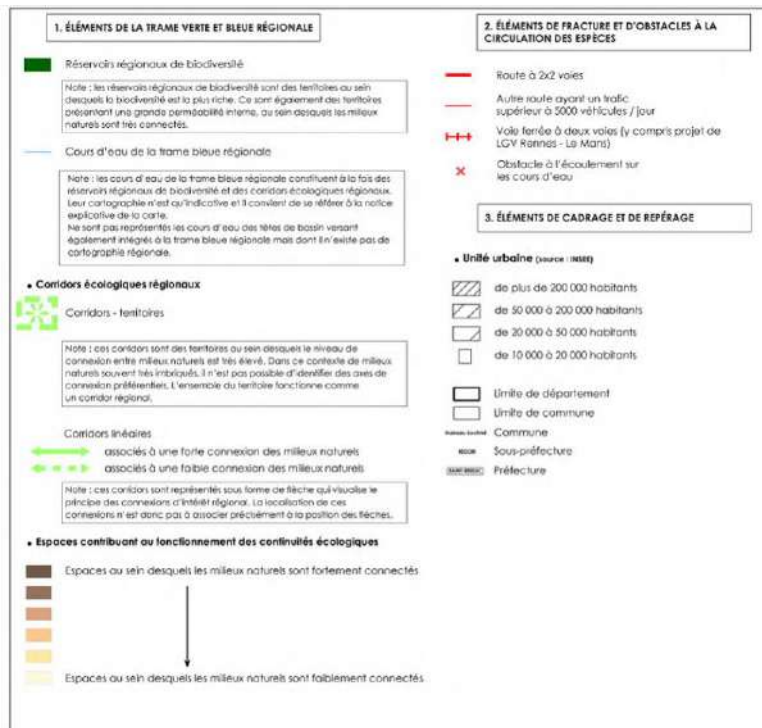
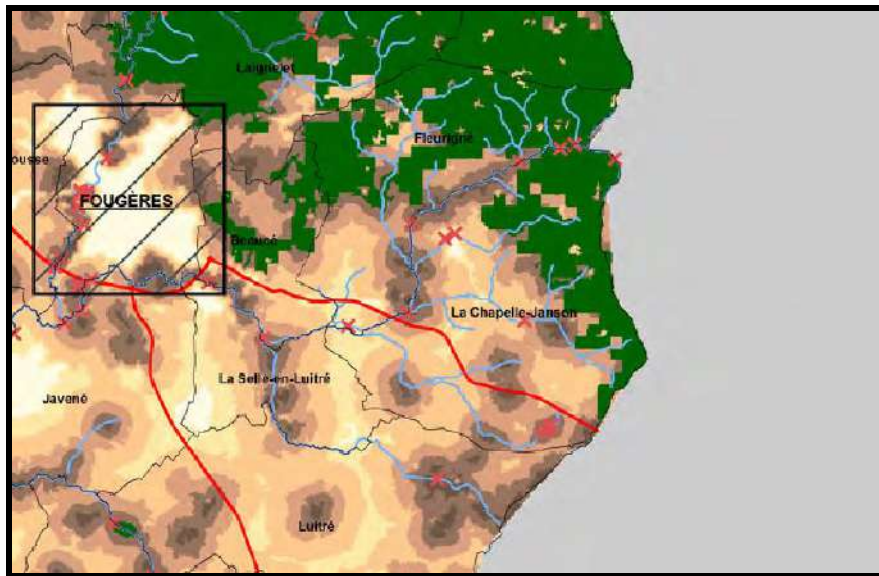


*Préservation de la trame verte et bleue et des corridors dans le PADD*

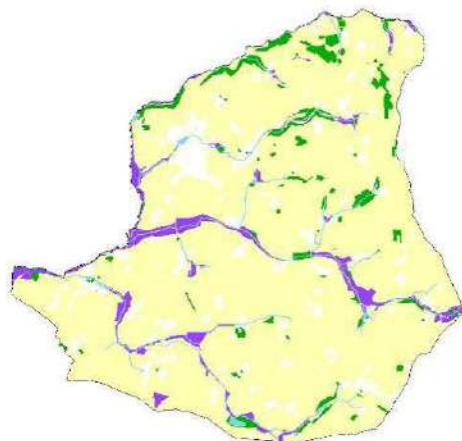
Concernant les zones à urbaniser à vocation d'habitat et à vocation économique elles sont situées à l'écart des réservoirs de biodiversité, donc leur urbanisation n'entraînera a priori pas la destruction de milieux naturels susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

### 3.2. L'incidence du PLU sur la trame verte et bleue

Afin que le PLU soit en compatibilité avec les documents supra communaux, la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et a été intégrée par le PLU sous la forme de continuités relevant d'un zonage de type NP (zone naturelle stricte). La continuité des corridors sont assurées et leur épaisseur est précisée à l'échelle du PLU de la commune et des analyses de terrain : présence du bourg, d'exploitations agricoles. Le SCoT étant en cours de révision, de travail a été soumis et validé par le directeur et le Président du SCoT lors des réunions avec les personnes publiques associées.



Extrait du SRCE Bretagne



*Trame verte et bleue communale*



*Zone NP du PLU*

Rappelons que la trame verte et bleue, composée de boisements et de zones humides, permet le stockage de CO<sub>2</sub> et participe de facto à l'atténuation du changement climatique. D'autre part, les zones boisées et humides atténuent les variations hydriques inhérentes au changement climatique.

### La trame verte

Par ailleurs, le PLU procède à la protection de la trame verte via le classement **de 74 ha de boisements et 211 km de haies** au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver).

Le règlement précise que la suppression par coupe ou abattage d'un élément repéré au plan de zonage est soumise à déclaration préalable. Celle-ci pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique. Et lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément (d'un linéaire identique) qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Pour les plantations à venir, le règlement du PLU indique que la plantation d'espèces invasives est interdite et que les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

### La trame bleue

En ce qui concerne la trame bleue, **139 hectares de zones humides** inventoriés en 2018 sont protégés par une trame spécifique.

Les dispositions générales du règlement du PLU précisent que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais.

Les dispositions générales du règlement du PLU précisent également que la destruction d'une zone humide est interdite dès le premier m<sup>2</sup>, conformément au SAGE Couesnon.

Il est aussi rappelé dans ces dispositions générales du règlement que l'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

**Les cours d'eau** inventoriés en 2018 sont préservés par la zone NP, zone tampon inconstructible de 35 mètres. Enfin, le règlement des zones U et AU interdit toutes constructions dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Par ailleurs, le bassin versant auquel appartient LA CHAPELLE-JANSON est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, 2016-2021 et sera soumis au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

## Projet de SDAGE 2022-2027

Commis- sion territoriale	Nom de la rivière	Code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Statut de la masse d'eau	Objectif d'état écologique			Objectif d'état chimique Sans ubiquiste			Objectif d'état global Sans ubiquiste	
					Objectif	Echéance d'atteinte de l'objectif	Motif en cas de recours aux dérégations	Objectif	Echéance d'atteinte de l'objectif	Motif en cas de recours aux dérégations	Objectif	Echéance d'atteinte de l'objectif
VCB	COUESNON	FRGR0012	LE COUESNON DEPUIS LA CONFLUENCE DE LA LOISANCE JUSQU'AU BARRAGE DU BEAUVOIR	MEFM	Bon potentiel	2027	-	Bon état	2021	-	Bon potentiel	2027
VCB	COUESNON	FRGR0013	LE COUESNON DEPUIS LA CONFLUENCE DU NANCON JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LA LOISANCE	MIEN	OMS	2027	CD ; FT	Bon état	2039	CD ; FT	OMS	2027

LA CHAPELLE-JANSON est incluse dans le SAGE Couesnon, approuvé le 12 décembre 2013.

Le règlement du SAGE Couesnon se mobilise autour de 3 articles :

1. Interdire l'accès direct du bétail aux cours d'eau.
2. Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides.
3. Préserver les têtes de bassin versant.

Le PLU de LA CHAPELLE-JANSON ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

### 3.3. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences sur la trame verte et bleue

#### Mesures d'évitement des incidences

- Protection des principaux réservoirs et corridors écologiques : classement majoritairement en zone NP.
- Mise à jour de l'inventaire des zones humides sur les zones à urbaniser (2021). Cet inventaire complémentaire, au titre de la loi sur l'eau, a permis d'identifier une zone humide de près d'1 ha au sud de la zone d'activités de Cimette (voir inventaire en annexe du PLU). Le projet de PLU y prévoyait un secteur d'ouverture à l'urbanisation sur une surface de plus de 4 ha (même périmètre constructible que dans le PLU précédent : parcelles BE 77 et 78). Les élus de LA CHAPELLE-JANSON et de Fougères Agglomération (la ZA de Cimette est d'intérêt communautaire) ont pris la décision de supprimer ce secteur à urbaniser pour préserver la zone humide et le talweg.
- Aucune zone humide recensée sur les zones à urbaniser du PLU.
- Création, au zonage du PLU, d'une trame spécifique protégeant strictement les zones humides en plus de leur classement en zone NP.
- Classement de l'ensemble des cours d'eau (37 km) en zone naturelle (NP ou NL) à l'exception de certains secteurs urbanisés du bourg et de Cimette (350 mètres de linéaire parfois busés).
- Classement en zone NP l'ensemble des boisements.
- Classement en zone NP de l'ensemble des zones inondables (AZI et inventaire de débordements des cours d'eau fait par Fougères Agglomération)

#### Mesure de réduction des incidences

- Interdiction de toutes constructions et installations dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau en zone U et AU.

- Protection de 74 ha de boisements et 211 km de haies au titre de la Loi Paysage.
- Obligation de planter des essences locales, interdiction des espèces invasives et des conifères en haie dans le règlement écrit.

**Mesure de compensation des incidences**

- Replantation de haies bocagères et boisements en cas d'arrachage ou destruction en accord avec le conseil municipal.

## **4. Les incidences du PLU sur le milieu humain**

### **4.1. L'incidence sur l'assainissement, l'eau potable et les eaux pluviales**

#### **Gestion des eaux usées domestiques du bourg**

Les zones à urbaniser seront raccordées à la station d'épuration intercommunale de Fleurigné. **Il s'agit d'une station type boues activées**, située au nord du bourg. D'une capacité de 1 700 EH **elle récupère les eaux usées des bourgs de Fleurigné et de LA CHAPELLE-JANSON**. La charge actuelle (moyenne des cinq dernières années) correspond à 38% de sa capacité de traitement (soit 630 EH). La charge résiduelle acceptable sur la station est de 1 070 EH, soit environ 360 logements.

Le milieu concerné par le rejet des eaux traitées est : le ruisseau de la Motte d'Yné, affluent du Couesnon.

Puisque **le projet de plan local d'urbanisme** de LA CHAPELLE-JANSON table sur **une augmentation de la population d'environ 155 habitants pour 100 logements, en 12 ans**. A l'échéance du PLU, il est estimé que la station fonctionnera à 59% de sa capacité de traitement organique.

La station avec sa marge de 360 logements à largement la capacité d'assainir les eaux usées des nouveaux résidents.

#### **Gestion des eaux usées des activités du la ZA de l'Épine**

La zone d'activités de l'Épine sera à vocation artisanale.

Compte tenu de la topographie défavorable du site, de l'éloignement du réseau existant (500 m) et de la nature des entreprises future (artisan) elle sera maintenue en assainissement non collectif.

#### **Gestion des eaux usées des activités du la ZA de Cimette**

La zone d'activités de Cimette a vocation à accueillir des entreprises nécessitant davantage de foncier.

La collectivité n'a pas retenu ce projet de raccordement dans la mesure où il nécessite 2 à 3 postes de refoulement et où les ANC sont conformes ou non raccordables à un réseau gravitaire.

La zone d'activités de Cimette est vouée à recevoir des artisans dont les effluents seront de faible quantité et de type domestique. Ces ANC feront l'objet d'un contrôle de conception puis de réalisation auprès du SPANC de Fougères Agglomération.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Le projet de PLU et particulièrement l'urbanisation aura un impact sur l'imperméabilisation des sols et donc sur le ruissellement des eaux pluviales.

La commune anticipe la gestion de ses eaux pluviales à chaque nouvelle opération d'aménagement et prévoit en conséquence des aménagements de gestion adaptés. Le nouveau PLU n'aura pas d'incidence négative puisque la gestion communale est conforme à la réglementation.

#### **Gestion de l'eau potable**

Considérant :

- que le projet n'autorise pas les projets s'ils ne sont pas raccordés aux réseaux d'adduction d'eau potable,

- que le secteur appartient au Syndicat intercommunal des eaux de LA CHAPELLE-JANSON pour son alimentation eau potable, et qu'il n'y a pas d'anomalie, ni de soucis d'alimentation,
- qu'il n'y a pas de périmètre de protection des eaux potables sur la commune,

L'impact du projet sur la ressource en eau est limité.

## **4.2. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences sur l'assainissement, l'eau potable et les eaux pluviales**

### **Mesures d'évitement des incidences**

- Les stations d'épuration des eaux usées sont dimensionnées pour accueillir l'augmentation de la population et des activités.
- Les ANC sont conformes dans les zones d'activités
- Un projet qui n'est pas raccordable à l'eau potable ne peut pas être autorisé.

### **Mesure de réduction des incidences**

- Une étude d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées est réalisée en parallèle de la révision du PLU. Cette étude n'est pas soumise à évaluation environnementale.
- Le règlement favorise la gestion des eaux pluviales à la parcelles, notamment par infiltration.
- Le règlement recommande des dispositifs de récupération et stockage des eaux pluviales.
- Le règlement prévoit que les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau d'eau pluviale par des dispositifs appropriés.
- Actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées en parallèle de la révision du PLU.
- Le règlement prévoit que les eaux usées doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement collectif dans les zones desservies.

## **4.3. L'incidence sur le foncier agricole et naturel**

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole (aucun hameau constructible) constituent les mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des sols.

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, celles-ci sont nettement inférieures à celles du PLU précédent.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer

des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Enfin, la densité moyenne prévue dans les principales zones à urbaniser sera de 18 logements par hectare, contre une densité réelle d'à peine 12,5 logements par hectare sur la dernière décennie.

#### **4.4. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences sur le foncier agricole et naturel**

##### **Mesures d'évitement des incidences**

- Identification de gisements en densification, réhabilitation ou mobilisation des logements vacants qui permet de limiter les besoins en extension : environ 50 nouveaux logements.
- Réduction des zones à urbaniser de près de 15 ha.
- Réalisation d'opérations d'ensemble respectant une certaine densité et limitant l'étalement urbain diffus.

##### **Mesure de réduction des incidences**

- Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé.
- Plus de la moitié des terres cultivées prévues à l'urbanisation sont déjà propriété de la collectivité (commune ou intercommunalité) et en bail précaire.
- Les accès aux champs sont maintenus ou recréés.

##### **Mesure de compensation des incidences**

- Une compensation est prévue pour les exploitants expropriés.

#### **4.5. L'incidence sur le paysage**

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère, des cours d'eau et des zones humides, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- mesures relatives aux clôtures.
- protection des éléments du patrimoine bâti.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler a priori d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

Une attention particulière sur la commune de LA CHAPELLE-JANSON concerne :

- Les mesures pour conserver le patrimoine bâti et architectural du bourg et en campagne
- Les mesures pour conserver le patrimoine paysager des vallées, des crêtes et des coteaux.

## **4.6. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences sur le paysage**

### **Mesures d'évitement des incidences**

- Classement en zone naturelle le vaste parc urbain en cœur de bourg.
- Réduction des zones à urbaniser par rapport au précédent PLU.
- Mitage proscrit (pas de hameaux constructibles).
- Périmètre de monument historique de 500 m autour de l'église Saint-Martin de Fleurigné.
- Protection du patrimoine bâti du bourg et du petit patrimoine en campagne par la loi paysage.
- Changement de destination possible en campagne pour le patrimoine bâti de qualité architecturale et patrimoniale.

### **Mesure de réduction des incidences**

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère, boisements et patrimoine bâti) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation, notamment pour le traitement des transitions entre la zone urbaine et les zones agricoles et naturelles.
- Règles sur les clôtures, hauteurs...
- Le règlement encadre l'intégration des constructions dans l'environnement.
- Les marges de recul de la RN 12 sont reportées.

### **Mesure de compensation des incidences**

- Inscription de nombreux chemins à créer ou conserver pour faciliter la découverte du paysage par la promenade.

## **4.7. L'incidence sur les déplacements**

La volonté d'affirmer la place prépondérante du centre-bourg comme unique pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos...).

Globalement, le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration de l'urbanisation au sein du bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

## **4.8. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences sur les déplacements**

### **Mesures d'évitement des incidences**

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.

### **Mesure de réduction des incidences**

- Centralisation de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le bourg limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Les zones ouvertes à l'urbanisation limitent la création de nouveaux accès par le biais des OAP.
- Les OAP encouragent le dimensionnement des voies en compatibilités avec les besoins.
- Emplacement réservé prévu pour relier le bourg de Fleurigné (et son école mutualisée avec celle de LA CHAPELLE-JANSON)

### **Mesure de compensation des incidences**

- Les OAP imposent des opérations d'aménagement d'ensemble qui permettront de mutualiser les accès et voies de desserte des lotissements et garantiront la sécurité des routes départementales en limitant y limitant les débouchés.

## 4.9. L'incidence sur la qualité de l'air et l'énergie

### La qualité de l'air

Globalement, la compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit à construire des habitations plus économes en énergie.

D'autre part, avec des mesures de protection des haies bocagères et des boisements, le PLU favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain. Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU : les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg, et les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.

Enfin, la plantation d'espèces à fort potentiel allergisant est déconseillée par le règlement.

### La maîtrise de l'énergie

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.

Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

## 4.10. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences sur la qualité de l'air et l'énergie

### **Mesures de réduction des incidences**

- Améliorations pouvant être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.

### **Mesures d'évitement des incidences**

- recommandation d'éviter planter des espèces à fort potentiel allergisant.
- Dissociation volontaire des zones d'activités et d'habitations pour limiter les nuisances olfactives.
- Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU.

- Une OAP énergie permet de fixer les grandes orientations pour faciliter la transition écologique.

#### **4.11. L'incidence sur les risques, pollutions et nuisances**

##### Les risques

Aucun risque majeur avéré n'existe sur les zones constructibles de LA CHAPELLE-JANSON. Cependant, la commune est exposée aux risques suivants :

- ✓ Le risque lié aux inondations (PPRI)
- ✓ Le risque lié aux séismes (aléa faible)
- ✓ Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles (aléas faible)
- ✓ Le risque radon
- ✓ Le risque lié au transport de matières dangereuses (exposition faible)
- ✓ Le risque lié aux tempêtes et grains
- ✓ Les installations classées et industrielles
- ✓ Le risque lié aux cavités souterraines
- ✓ Le risque lié à la rupture de barrages et de digues

Les zones à urbaniser ne sont concernées que par des risques faibles (séisme, mouvements de terrain et transport de matières dangereuses) et un risque de catégorie 3 (radon).

##### Les pollutions

L'état initial de l'environnement fait état de sites potentiellement pollués (BASIAS) par les activités industrielles sur la commune.

Certaines entreprises sont encore en activité, ainsi le règlement du PLU interdit de créer de nouvelles nuisances et d'aggraver les nuisances déjà existantes.

##### Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans des zones d'activités dédiées permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

Enfin, le périmètre de nuisances sonores générées par la RN 12 est reporté sur le plan de zonage du PLU.

## 4.12. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences sur les risques, pollutions et nuisances

### Mesures d'évitement des incidences

- Les marges de recul seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- En zones à vocation d'habitat, le règlement du PLU interdit, pour les activités déjà présentes, de créer de nouvelles nuisances et d'aggraver les nuisances déjà existantes.

### Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondations potentiellement engendrés par le développement de l'urbanisation.
- La zone inondable est intégrée dans une zone naturelle, sauf quelques exceptions sur les secteurs déjà construits.
- La préservation de l'ensemble des zones humides constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux et limiter le risque d'inondation.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

### Mesure de compensation des incidences

- Dans les zones d'activités un pré-traitement des eaux usées de certains effluents peut être imposé.
- Le règlement du PLU favorise la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour éviter le ruissellement et la saturation des milieux récepteurs.

## 4.13. Les scénarios alternatifs

Tout au long de la procédure de révision du PLU, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

### 4.13.1. L'absence de révision du PLU

Premièrement, signalons que le PLU de LA CHAPELLE-JANSON a été approuvé en 2008 et a fait l'objet de modifications en janvier et juillet 2019. De ce fait, il n'est pas « Grenellisé » (loi de 2010) et n'est pas compatible avec les objectifs du futur SCoT du Pays de Fougères (en cours de révision).

D'autre part, ce scénario au fil de l'eau comporte de nombreuses incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur possède cinq zones constructibles, à vocation d'habitat, en extension du bourg, dont 4 non bâties, un hameau constructible et un fort pastillage en campagne. En outre, le PLU en vigueur possède également trois zones constructibles à vocation d'activités économiques qui n'ont pas encore été bâties.

Incidence positive	Incidence négative
Possibilités d'implantation nombreuses et variées pour la population nouvelle,	Absence de maîtrise de la densification du bourg (pas de règles en matière de densité, d'accès...).

permettant une diversification.	
Possibilités d'implantation nombreuses et variées pour les activités économique.	Consommation du foncier à vocation d'habitat supérieure aux besoins : 5 zones AU autour du bourg.
	Consommation du foncier à vocation d'activités supérieure aux besoins : 2 zones AU et une zone U incomplète.
	Pas d'objectif chiffré de densité minimum à respecter.
	Possibilité de construire dans les hameaux de la Pierre et du Clairay.
	Pas de possibilités de changement de destination permettant la valorisation du patrimoine bâti et la création de logements sans impacter les espaces agricoles et naturels.
	Pas de zonage d'assainissement des eaux usées.
	Faible linéaire de haies préservées.
	Pas de prise en compte de l'inventaire de débordement des cours d'eau réalisé par Fougères Agglomération.

#### 4.13.2. Une répartition différente des logements

Le scénario, envisagé au début de la révision du PLU, un développement sur 10 ans pour accueillir 125 nouveaux habitants (taux annuel de croissance démographique identique). La répartition des 80 futurs logements prévoyait une quinzaine en densification et 6 dans le lotissement des côteaux. Près de 60 logements prenaient place en extension urbaine du bourg, soit plus de 70% des futurs logements. Avec une densité prévue de 17 logements/ha, ce développement nécessitait 3,3 ha de zones constructibles à mobiliser.

Incidence positive	Incidence négative
Réserves foncières permettant de proposer une offre de terrains à bâtir plus importante et donc plus variée.	Consommation foncière plus importante : zones à urbaniser à vocation d'habitat d'une superficie en plus de 5 000 m <sup>2</sup> .
	Nécessité d'ouvrir une troisième zone à urbaniser.
	Faible mobilisation du potentiel de densification
	Pas de mobilisation des logements vacants.
	Pas de mobilisation des changements de destination.

Comme indiqué précédemment, la densité et les objectifs de répartition des logements ont été plus souples et nécessitaient une troisième zone à urbaniser.

Compte tenu des futurs objectifs du PLH et du SCoT (tous deux en cours de révision), les élus ont réévalué les objectifs du PLU pour anticiper la compatibilité avec les documents supérieurs et construire un projet programmant au plus juste les besoins de la commune pour les douze années à venir.

### 4.13.3. Une croissance démographique plus importante

Ce scénario correspond à une hypothèse haute de croissance démographique de 1,5% par an, c'est-à-dire le rythme observé entre 1999 et 2015.

Ce scénario tablant sur 12 à 13 logements/an présente un certain nombre d'inconvénients.

Incidence positive	Incidence négative
Latitude de développement plus importante pour la commune	Consommation foncière plus importante et pression supplémentaire sur le milieu agricole.
Dynamique commerciale du centre-bourg accentuée.	Équipements collectifs ne répondants plus aux besoins.
	Artificialisation supplémentaire qui compliquerait la gestion des eaux pluviales.
	Pression supplémentaire sur les milieux sensibles.
	Impact paysager plus important dû aux extensions urbaines supplémentaires.
	Augmentation des déplacements motorisés.

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet communal présenté dans le PADD (chapitre 5).

## 5. Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement

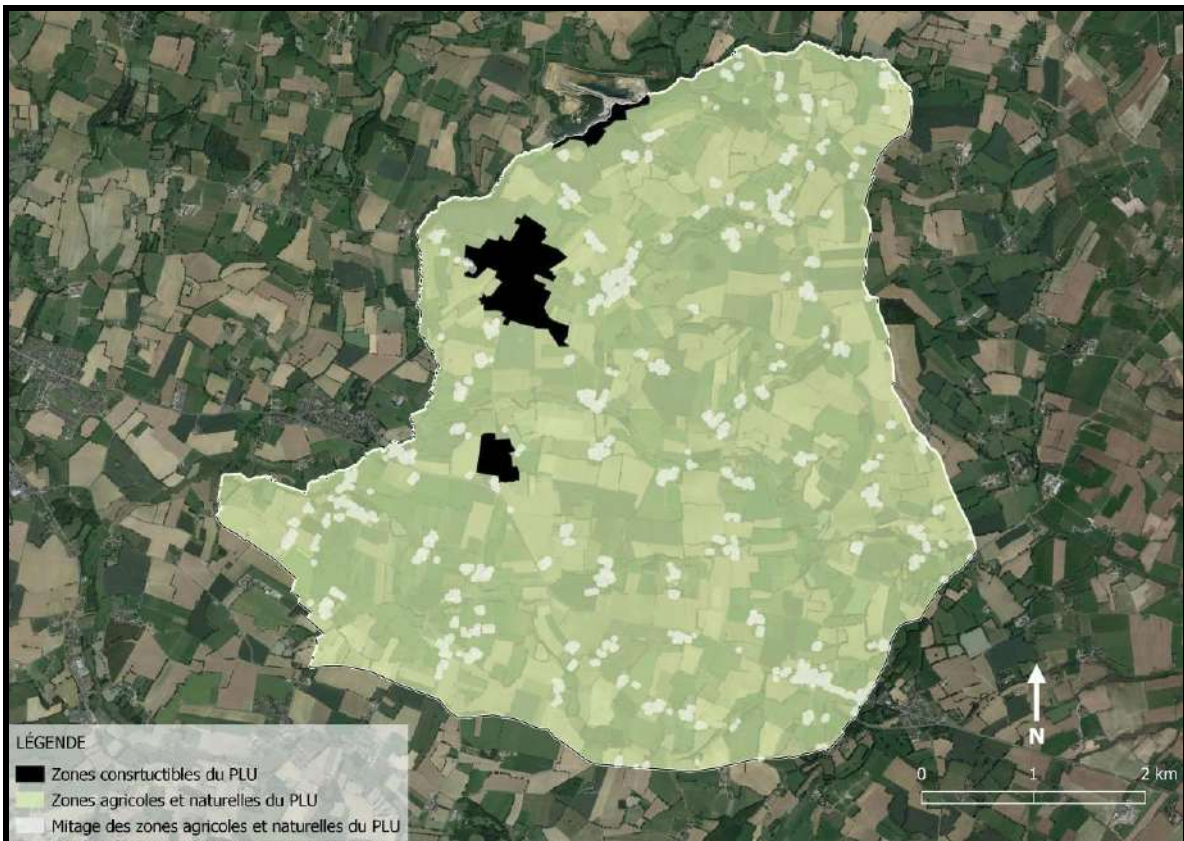
Milieu	Paragraphe	Éléments du projet	Impact potentiel
<b>ZONE NATURA 2000</b>	<i>Natura 2000</i>	Pas de site à proximité	Pas d'impact.
<b>MILIEU NATUREL</b>	<i>TVB</i>	Les corridors sont préservés en zone naturelle stricte (NP).	Pas d'impact.
		Les corridors présents dans le bourg sont préservés en zone naturelle de loisirs (NL).	Pas d'impact.
	<i>Zones humides</i>	Pas de zone humide à proximité des zones AU	Pas d'impact.
		Les zones humides sur LA CHAPELLE-JANSON sont préservées par une trame spécifique et par les dispositions générales du règlement du PLU.	Impact positif : pas de destruction possible
	<i>Boisements/haies</i>	Peu de haies sur les zones AU. Les haies existantes et de qualités sont préservées au titre de la loi Paysage. Les OAP imposent la création de haies afin de gérer les transitions urbanisation et campagne.	Impact anticipé : si destruction nécessitée de replanter. De nouvelles haies créés dans les zones AU.
		Les haies et boisements sur LA CHAPELLE-JANSON sont préservés en loi paysage	Impact positif : si destruction nécessitée de replanter
	<i>Cours d'eau</i>	Les cours d'eau sont identifiés et préservés par une zone NP ou une l'inconstructibilité de 5 m	Impact positif : pas de destruction possible ni de construction à moins de 10 m
<b>MILIEU HUMAIN</b>	<i>Risques pollutions et nuisances</i>	Risques d'inondation : la zone inondable et les secteurs de débordement des cours d'eau sont intégrés dans une zone naturelle.	Impact positif
		Pollutions : Dans les zones d'activités un pré-traitement des eaux usées de certains effluents peut être imposé.	Impact anticipé.
	<i>Air et énergie</i>	Les constructions devront respecter les OAP Énergie.	Impact positif
	<i>Déplacements</i>	Création de flux supplémentaires mais maîtrise des nouveaux accès par les OAP.	Impact limité

	<i>Eaux usées</i>	La station d'épuration intercommunale de Fleurigné dispose des capacités suffisantes pour les nouveaux habitants. Actualisation du zonage d'assainissement EU réalisé parallèlement au PLU.	Impact anticipé.
	<i>Eau potable</i>	L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'alimentation en eau potable. La commune n'est pas concernée par un périmètre de captage d'eau potable.	Impact anticipé.
	<i>Eau pluviale</i>	Le PLU prévoit un la gestion des eaux pluviales à la parcelle.	Impact anticipé.
	<i>Foncier agricole et naturel</i>	Les parcelles concernées par les zones AU étaient déjà destinées à l'urbanisation dans le PLU et sont, pour certaines, exploitées en bail précaire.	Impact anticipé.
		Réduction des zones à urbaniser dans le nouveau PLU et augmentation des zones agricoles et naturelles	Impact positif
<i>Paysage</i>	Paysage ouvert type openfield.	Encouragement à la plantation de végétaux, de haies.	Impact anticipé
	Patrimoine bâti de qualité	Préservation du patrimoine vernaculaire en campagne.	Impact positif
	Route nationale	Marges de recul reportées	Impact anticipé

### L'artificialisation des sols de LA CHAPELLE-JANSON



### Le mitage des zones agricoles et naturelles du PLU



---

## **CHAPITRE 9 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS**

---

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Couesnon.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères (en cours de révision).
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Fougères Agglomération (en cours d'élaboration).
- ✓ Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de Fougères Agglomération en cours d'élaboration.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

## **1. Le SDAGE Loire-Bretagne**

LA CHAPELLE-JANSON est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau.
2. Réduire la pollution par les nitrates.
3. Réduire la pollution organique et bactériologique.
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides.
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses.
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.
7. Maîtriser les prélèvements d'eau.
8. Préserver les zones humides.
9. Préserver la biodiversité aquatique.
10. Préserver le littoral.
11. Préserver les têtes de bassin versant.
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques.
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers.
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le projet de SDAGE 2022-2027 reprend ces quatorze orientations.

Le PLU de LA CHAPELLE-JANSON, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de repenser les aménagements des cours d'eau (interdiction de construction à moins de 5 m des cours d'eau en zone urbaine et à moins de 35 mètres en zones agricoles et naturelles), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides du PLU) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

## **2. Le SAGE Couesnon**

LA CHAPELLE-JANSON est incluse dans le SAGE Couesnon, approuvé le 12 décembre 2013, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides. Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 3 articles :

- Interdire l'accès direct du bétail aux cours d'eau.
- Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides.
- Préserver les têtes de bassin versant.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Couesnon, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, toute destruction d'une zone humide est interdite dès le premier m<sup>2</sup>.

## **3. Le SCoT du Pays de Fougères**

Le SCoT du Pays de Fougères, approuvé le 8 mars 2010, définit, dans son PADD, les axes suivants :

- L'équilibre nécessaire entre les fonctions résidentielles et économiques.
- Relever le défi de l'attractivité et du développement urbain durables.
- Une offre de services collectifs et des infrastructures de transport à la hauteur des enjeux de développement et des besoins des ménages
- Un environnement à préserver et valoriser pour en faire un véritable point d'appui au projet de développement du territoire

Quant au DOG SCoT du Pays de Fougères, il s'articule autour de onze thématiques :

- Conforter les fonctions résidentielles et économiques
- Développer une culture commune de l'aménagement et du développement territorial pour parler d'une seule voix et mieux se faire entendre
- Maintenir et développer la perméabilité biologique.
- Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et améliorer la gestion des déchets.
- Structurer les bassins de vie locaux autour des chefs-lieux de canton pour en faire de réels points d'appui pour le développement des territoires communautaires.
- Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages et répondre aux enjeux de solidarité territoriale.
- Guider les communes dans leur réflexion visant l'identification et la préservation des éléments naturels et paysagers structurants d'une part, des espaces sensibles d'autre part.
- Maîtriser le développement urbain pour préserver la ressource foncière, structurer le développement des communes et favoriser les déplacements de courte distance.
- Organiser le développement urbain pour favoriser la qualité de vie des communes et en valoriser l'identité rurale, architecturale et paysagère.
- Préserver les espaces remarquables et les espaces sensibles en raison des enjeux liés à la

préservation de la ressource en eau ou à la prise en compte de risques naturels.

Le PLU de LA CHAPELLE-JANSON est compatible avec le Document d'orientations Générales du SCoT du Pays de Fougères et les documents graphiques qui lui sont assortis. Plus précisément, le PLU de LA CHAPELLE-JANSON respecte les orientations suivantes :

- Maîtriser le développement urbain pour préserver la ressource foncière, structurer le développement des communes et favoriser les déplacements de courte distance.
- Organiser le développement urbain pour favoriser la qualité de vie des communes et en valoriser l'identité rurale, architecturale et paysagère.
- Préserver les espaces remarquables et les espaces sensibles en raison des enjeux liés à la préservation de la ressource en eau ou à la prise en compte de risques naturels.

Cependant le SCoT du Pays de Fougères est en cours de révision puisque le SCoT actuel n'est pas grenellisé. L'élaboration du PLU de LA CHAPELLE-JANSON s'est faite en association avec le directeur du SCoT et le président du syndicat mixte du SCoT qui ont communiqué sur les orientations du futur document et ont permis aux élus de LA CHAPELLE-JANSON de déterminer des orientations du PLU compatibles avec le futur SCoT.

#### **4. Le PLH de Fougères Agglomération**

Le PLH de Fougères Agglomération est en cours d'élaboration. L'élaboration du PLU de LA CHAPELLE-JANSON s'est faite en association avec le service habitat de Fougères agglomération qui a communiqué sur les orientations du futur document et ont permis aux élus de LA CHAPELLE-JANSON de déterminer des orientations du PLU compatibles avec le futur PLH : notamment la densité minimale de 18 logements par hectares et l'obligation de programmer 50% des futurs logements en densification du centre bourg ou au sein du parc bâti existant (logements vacants, changements de destination).

#### **5. Le PCAET de Fougères Agglomération**

Le PCAET de Fougères Agglomération (en cours d'élaboration, projet arrêté le 24/02/2020). Il comprend les 6 actions stratégiques suivantes :

1. Mobiliser les forces du territoire et accompagner les partenaires socio-économiques.
2. Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments.
3. Développer une offre de mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé.
4. Promouvoir un modèle d'alimentation permettant le développement d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement.
5. Développer les énergies renouvelables et l'usage de produits biosourcés.
6. Intégrer l'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la qualité de l'air dans l'aménagement du territoire en veillant à la préservation des ressources naturelles.

Le PLU de LA CHAPELLE-JANSON est compatible avec les objectifs affichés dans le projet de PCAET. Notamment grâce à la mise en place d'OAP Énergies, et à la création et préservation des liaisons douces...

## **6. Le SDTAN du département d'Ille-et-Vilaine**

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine qui a été approuvé le 26 avril 2012.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

---

## **CHAPITRE 10 - INDICATEURS DE SUIVI**

---

Thématiques	Propositions d'indicateurs	Source	Année de référence	État 0
<b>Population</b>	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2018	1 459
<b>Habitat</b>	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2018	639
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2010-2019	33 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2010-2019	82% individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2018	598 (93,6%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2018	24 (3,8%)
	Densité moyenne en zone AU	Mairie	2021	18 logements/ha
<b>Consommation d'espace</b>	Ratio nombre de logements créés en zones U et AU / nombre total de logements créés	Mairie	2008-2018	92%
	Taille moyenne brute des parcelles des constructions nouvelles	Mairie	2008-2018	940 m <sup>2</sup>
	Espaces nouvellement urbanisés à vocation d'habitat	Mairie	2008-2018	3,3 ha
<b>Eau potable</b>	Nombre d'abonnés	DM EAU	2019	1 340
	Nombre d'abonnés sur la commune	DM EAU	2019	685
	Consommation à l'échelle du syndicat	DM EAU	2019	109 141 m <sup>3</sup> vendu aux abonnés
	Volumes d'eau consommés par habitant et par "gros consommateurs"	-	-	-
	Qualité de l'eau distribuée	-	-	-
<b>Assainissement</b>	Nombre de constructions raccordées	DM EAU	2019	292
	Qualité de l'eau rejetée	DM EAU	2020	Conforme
	Charge organique	DM EAU	2020	38%
	Charge hydraulique	DM EAU	2020	62%
	Nombre d'assainissements autonomes	DM EAU	2016	373
	Installations autonomes non conformes ou inexistantes	DM EAU	2016	124
<b>Déplacements</b>	Linéaire de liaisons douces protégées	PDIPR	2021	17 km
	Nombre de véhicules/jour sur les RN et RD	Conseil Départemental	2018	RN 12 : 6 224 RD 17 nord : 1 971 RD 109 sud : 610
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2018	76,9%
<b>Zones d'activités</b>	Nombre de PC accordés en ZA	Mairie	2008-2018	1
	Surfaces créées en zones UA et 1AUA	Mairie	2009-2019	0,35 ha
<b>Emploi</b>	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2018	617 (74,2%)
<b>Activité agricole</b>	Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	RGA	2010	43
	SAU	RGA	2010	2 040 ha
<b>Biodiversité</b>	Superficie de zones humides protégées	SAGE Couesnon	2018	139 ha inventoriées par le SAGE Couesnon et protégées avec une trame spécifique.
	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Fougères Agglomération	2020	211 km de haies bocagères protégées au titre de la Loi Paysage.
		Orthophoto	2020	74 ha de boisements protégés au titre de la loi paysage.