

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CHAPELLE-JANSON

N°2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation du PLU : 19 mai 2022



# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE	p.4
2. CONFORTER LE CADRE DE VIE EN FAVORISANT LA PROXIMITÉ	p.6
3. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.8
4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER COMMUNAL	p.10



# AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de LA CHAPELLE-JANSON en matière 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.

Il permet d'exposer l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2034 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

À LA CHAPELLE-JANSON, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Jansonnais, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 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

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

# 1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE

## OBJECTIF N°1 : POURSUIVRE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET MAÎTRISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Malgré un ralentissement depuis 2015, LA CHAPELLE-JANSON connaît une croissance démographique soutenue depuis deux décennies puisque la population a augmenté de plus de 25% entre 1999 et 2018.

La population en 2018 est de 1459 habitants.

Pour les douze prochaines années, la municipalité souhaite tabler sur un objectif cohérent, à savoir une croissance démographique annuelle de 0,8% permettant de maintenir cette dynamique démographique.

Ce scénario permettrait à la population communale d'atteindre environ 1 615 habitants à l'horizon 2034.



Pour atteindre ce seuil de population et tenir compte du desserrement des ménages, la production d'environ 100 logements est nécessaire pour les douze prochaines années.

## OBJECTIF N°2 : COMBLER LES DENTS CREUSES ET TERMINER LE LOTISSEMENT EN COURS

Afin de limiter la consommation des espaces, protéger les zones naturelles et agricoles, ne pas éloigner les futurs habitants des équipements et des services, limiter les déplacements de véhicules, maintenir un dynamisme dans le centre-bourg, la réalisation de nouveaux logements se fera en priorité en densification du bourg.

Par conséquent, une partie des logements prévus pour la prochaine décennie devrait voir le jour au sein de l'enveloppe urbaine actuelle :

- Le lotissement des Coteaux peut encore accueillir six logements.
- L'analyse du potentiel de densification à permis de déterminer des dents creuses dans le bourg qui permettront d'accueillir une vingtaine logements.
- Une vingtaine de logements pourraient voir le jour par remise sur le marché de logements vacants où par changement de destination.

## OBJECTIF N°3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

Le potentiel de densification et le comblement du lotissement des Coteaux ne permettra pas d'accueillir l'ensemble des logements prévus, seuls 50% y prendront place. Les élus ont donc défini des secteurs d'extensions urbaines dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée pour permettre l'accueil de l'autre moitié des futurs logements :

- Un secteur situé dans la continuité de la résidence des Vallées. Il pourra accueillir environ

27 logements.

- Un secteur situé au sud de la résidence de Bel Orient. Il pourra accueillir environ 23 logements. Ces secteurs préférentiels ont été déterminés par leur proximité avec le bourg (ses commerces, ses services) et par leur accessibilité.

## OBJECTIF N°4 : CONTRIBUER À L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

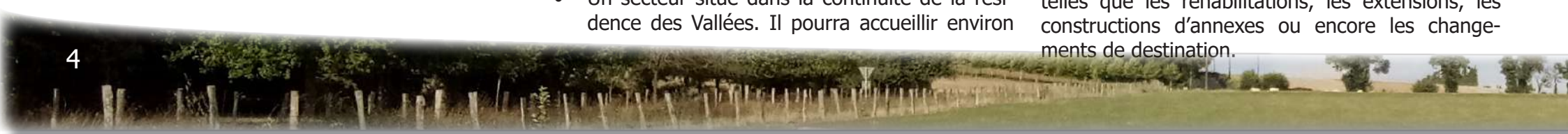
L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une consommation foncière de l'ordre de 3 hectares entre 2008 et 2018 pour la construction de 39 logements, soit une densité de 13 logements par hectare.

Toujours dans l'idée de protéger les zones naturelles et agricoles et pour ne pas éloigner les habitants des équipements et services l'objectif est d'appliquer une densité moyenne de **18 logements par hectare** dans les secteurs faisant l'objet d'OAP. C'est un objectif ambitieux qui respecte les ambitions du Pays de Fougères pour l'élaboration du SCoT et de Fougères Agglomération pour l'élaboration du PLH.

## OBJECTIF N°5 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX

Cela signifie que les villages et hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

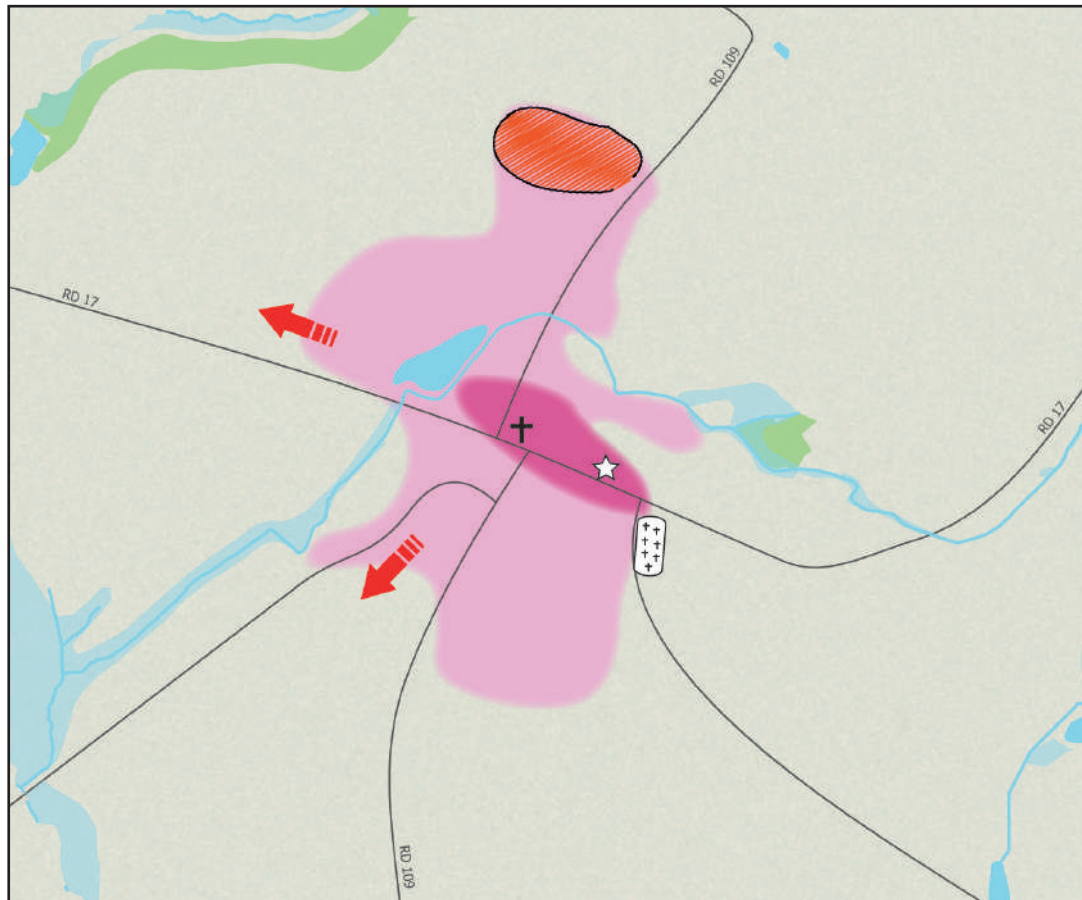
Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.



## OBJECTIF N°6 : POURSUIVRE LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Les élus souhaitent apporter une réflexion particulière quant à la mise en œuvre d'une mixité dans les futurs projets d'aménagement :

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



Légende

	Zone urbaine propice à la densification
	Centralité
	Lotissement en cours
	Extension urbaine à vocation d'habitat
	Voirie
	Mairie
	Église
	Cimetière
	Boisements
	Milieux aquatiques
	Zones humides

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 2. CONFORTER LE CADRE DE VIE EN FAVORISANT LA PROXIMITÉ

### OBJECTIF N°1 : CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

LA CHAPELLE-JANSON bénéficie d'un niveau d'équipements et de services correspondant aux besoins de sa population. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité.

Etant donné les perspectives de croissance démographique, l'offre en équipement devra être confortée et améliorée.

C'est avec cet objectif que les élus jansonnais souhaitent promouvoir et développer les secteurs d'équipements de la commune en ouvrant à l'urbanisation un secteur au nord du terrain de foot actuel.

Un espace intergénérationnel prendra place dans les bâtiments à l'angle des rues du Relais et de Cimette. Ce sera un espace associatif qui offrira l'accès à diverses activités manuelles et culturelles.

### OBJECTIF N°2 : CONSERVER LA NATURE EN VILLE

LA CHAPELLE-JANSON favorise l'interconnexion des espaces verts, de la nature en ville et des espaces de détente.

Le secteur de l'étang est un site privilégié à proximité des espaces résidentiels.

Les élus souhaitent conforter les vocations naturelle, de détente et de loisirs de ce site en aménageant un parcours sportif au nord de l'aire de jeu existante.

### OBJECTIF N°3 : FAVORISER LA MOBILITÉ À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

La RN 12 qui traverse le territoire communal fera l'objet d'une déviation depuis Cimette, pour rejoindre la RD 798 au sud de Fougères.

### OBJECTIF N°4 : ENCOURAGER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

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

Plusieurs enjeux ont été mis en avant :

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

Les élus souhaitent aménager des circulations douces pour développer une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité. Les liaisons privilégiées sont :

- Un cheminement doux entre la résidence des Vallées, l'extension urbaine à l'ouest et le

centre-bourg.

- Un cheminement doux reliant LA CHAPELLE-JANSON à Fleurigné par la route des Grandes Rottes.

Par ailleurs, 1 borne de recharge pour véhicule électrique est prévue en 2025 et 3 bornes sont prévues en 2030 dans le bourg.

### OBJECTIF N°5 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau.

### OBJECTIF N°6 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

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

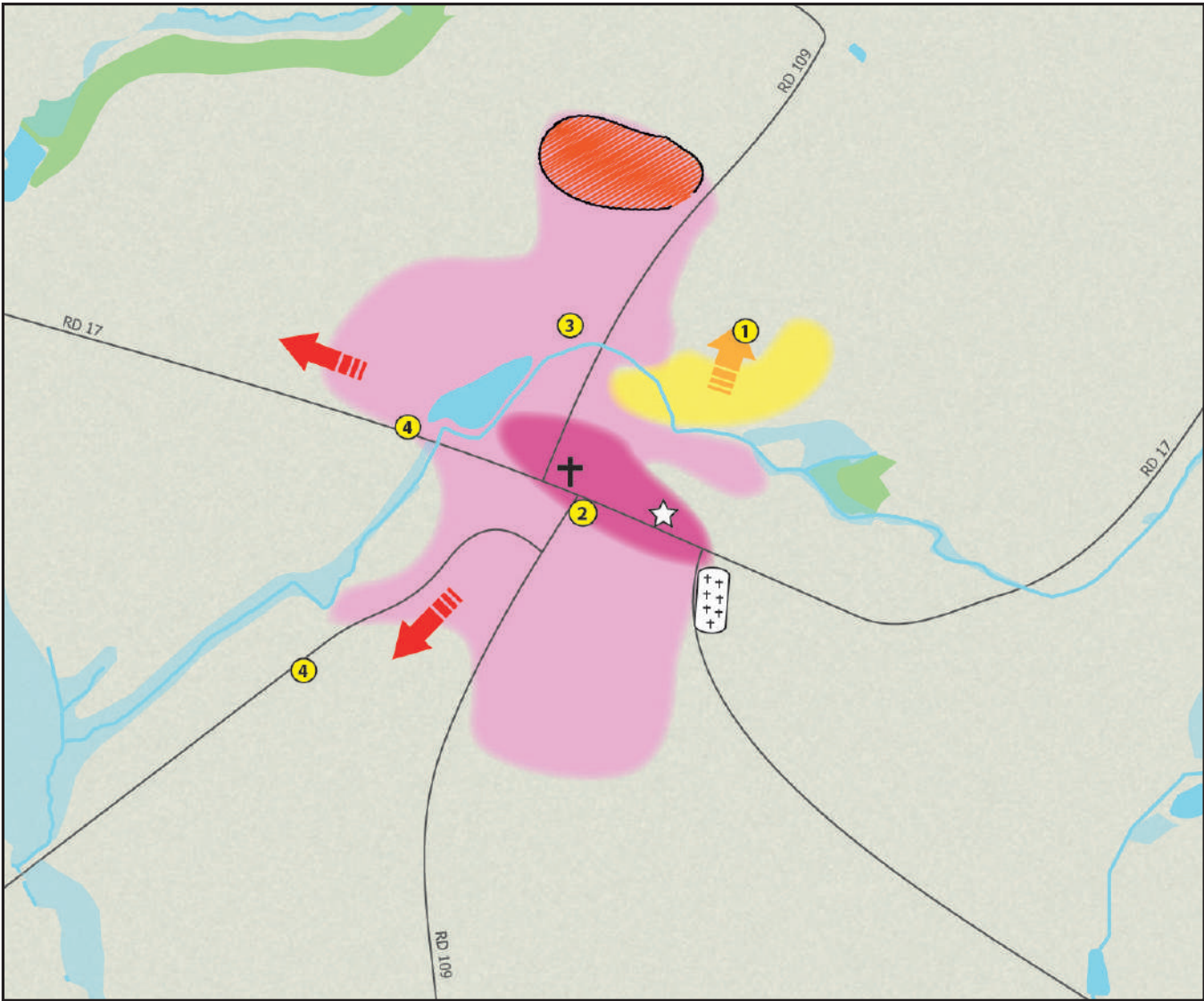


Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Centralité
- Lotissement en cours
- Extension urbaine à vocation d'habitat
- Zone urbaine à vocation d'équipements
- Extension urbaine à vocation d'équipements
- Voirie
- Mairie
- Église
- Cimetière
- Boisements
- Milieux aquatiques
- Zones humides

Projets d'équipements

- 1 Extension pour des équipements
- 2 Espace intergénérationnel
- 3 Création d'un parcours sportif
- 4 Aménagement de circulations douces



### 3. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

#### OBJECTIF N°1 : CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS

L'ambition du PADD est de poursuivre les politiques d'accueil des entreprises dans le tissu économique jansonnais en appliquant une stratégie foncière raisonnée et durable.

Ainsi, la zone d'activités de la Cimette, sera confortée dans sa vocation à accueillir des entreprises qui nécessitent de larges unités foncières. N'ayant quasiment plus de foncier disponible, les élus souhaitent autoriser son extension.

La zone d'activités de L'Épine ne propose plus non plus de foncier disponible. Ayant vocation à accueillir des artisans, les élus souhaitent y autoriser une extension.



#### OBJECTIF N°2 : CONFORTER LES COMMERCES ET LES SERVICES

LA CHAPELLE-JANSON dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité : boulangerie, boucherie-alimentation, bar-restaurant, pharmacie, salon de coiffure... Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs im-

portants de lien social dans une commune. Pour accompagner cette diversité commerciale, la municipalité souhaite préserver certains commerces existants et définir un périmètre de centralité qui déterminera la zone d'implantation préférentielle d'éventuels nouveaux commerces et services.

#### OBJECTIF N°3 : FAVORISER L'ACCUEIL TOURISTIQUE

Le développement de l'accueil touristique passera par la pérennisation des gîtes situés en centre-bourg avec un règlement leur permettant de développer leurs activités.

En outre les élus souhaitent autoriser la création d'un village vacances en entrée de bourg, face au lotissement des Vallées.

#### OBJECTIF N°4 : ASSURER LA PERENNITÉ DES SITES D'EXPLOITATIONS EN ZONE AGRICOLE

L'histoire de LA CHAPELLE-JANSON est intimement liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, plus de 87% de la superficie communale possède encore un caractère agraire. Une trentaine d'exploitations a été inventoriée.

L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale, mais aussi dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource foncière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques liées.



Les sièges et bâtiments d'exploitation seront ainsi protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

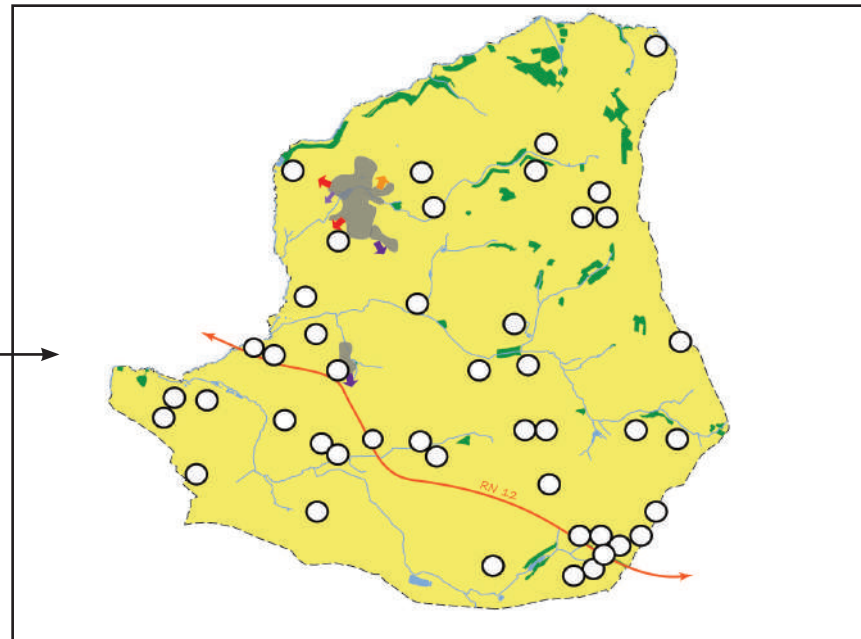
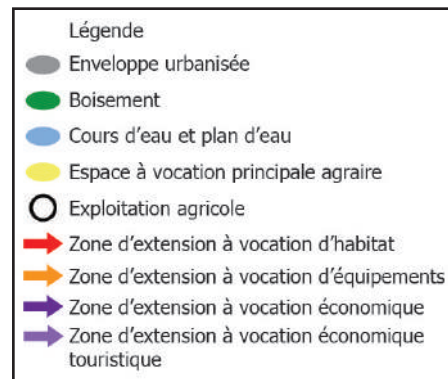
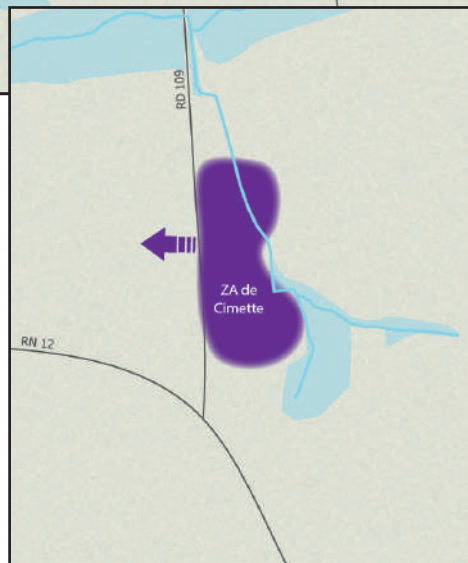
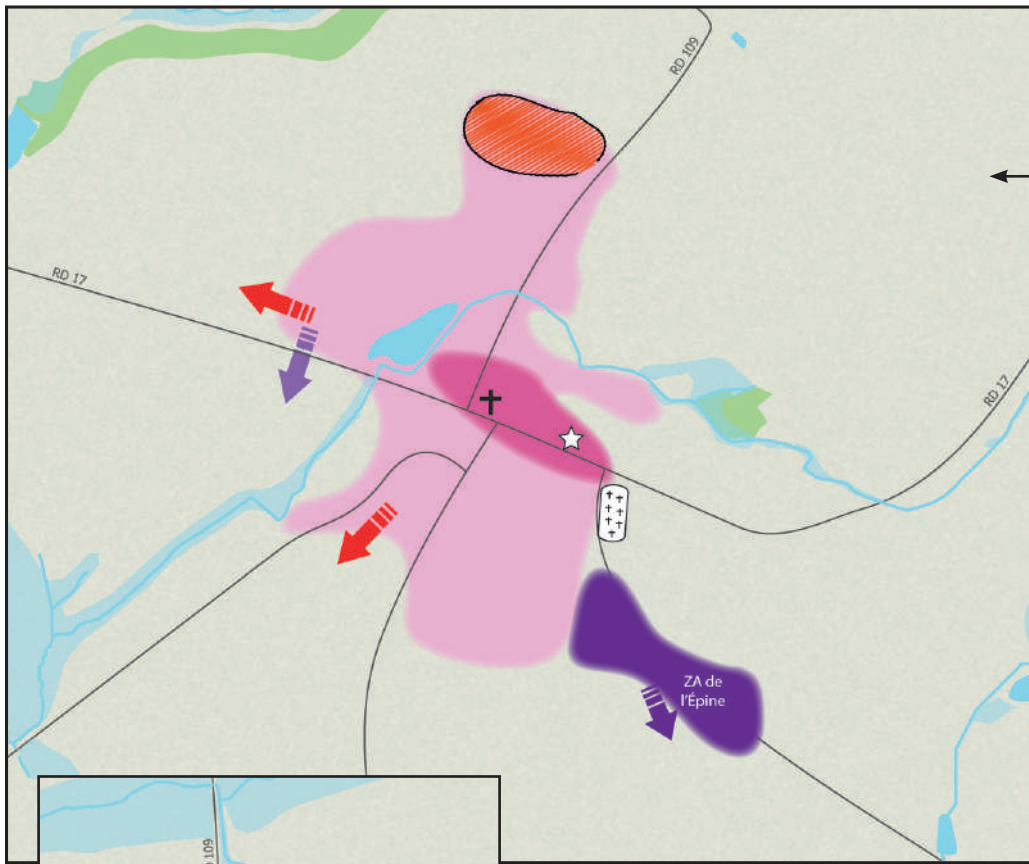
Enfin, le mitage en zone agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

#### OBJECTIF N°5 : ASSURER L'AVENIR DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

LA CHAPELLE-JANSON compte plusieurs activités en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique, c'est pourquoi le groupe de travail a déterminé des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer dans le respect des activités agricoles environnantes.

#### OBJECTIF N°6 : PÉRENNISER LA CARRIÈRE

La carrière Beucé occupe certaines parcelles au nord du territoire communal, au lieu-dit Le Pilet. Le PLU prendra les dispositions réglementaires nécessaires pour autoriser et pérenniser cette activité.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER COMMUNAL

### OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

Les réservoirs de biodiversité peuvent être définis comme les espaces servant d'habitat à des espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial majeur ou remarquable sur le plan régional, national ou communautaire.

Un réservoir principal et deux réservoirs secondaires de biodiversité ont été définis sur le territoire jansonnais. Entre ces réservoirs, plusieurs corridors écologiques assurent des connexions.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité sur le plan écologique dans une perspective de conservation durable de la biodiversité et de la restauration d'un bon état de conservation pour un maximum d'espèces. Ils seront préservés réglementairement.

### OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LES MILIEUX HUMIDES

Située dans le bassin versant du Couesnon, LA CHAPPELLE-JANSON est parcourue par plusieurs petits cours d'eau. La commune se doit de protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Couesnon, document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

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

Les zones humides contribuent au maintien de la qualité de vie en permettant notamment le stockage de l'eau en période de précipitations et son épuration par filtrage vers les nappes phréatiques.

Elles protègent les berges et rivages des cours d'eau et constituent des îlots de fraîcheur en période estivale.

Enfin, elles contribuent à la réduction de l'effet de serre en piégeant le carbone.

Des travaux de restauration de la trame bleue sont régulièrement réalisés en lien avec le SAGE Couesnon et les services de la police de l'eau. Ces initiatives se poursuivront dans les prochaines années.

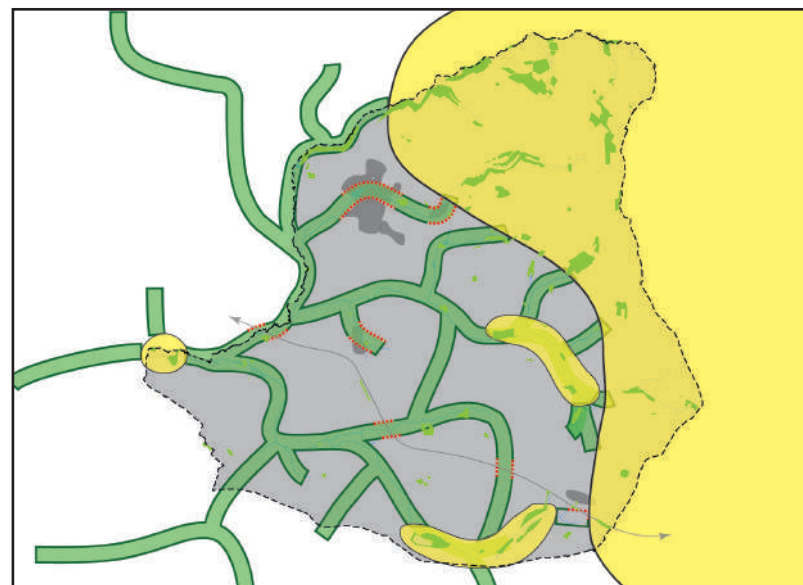
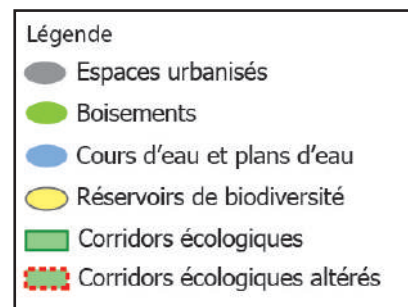
### OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER LA TRAME VERTE

Le territoire communal présente un réseau de haies et de boisements qui ponctuent l'espace, garant du maintien de la biodiversité.

Rappelons notamment que le bocage a un rôle essentiel dans la lutte contre l'érosion et la gestion de l'eau :

- Conservation et maintien des sols dans les parcelles agricoles.
- Diminution de l'érosion éolienne.
- Régulation des écoulements.
- Préservation de la qualité de l'eau.

Il s'agit d'identifier puis de maintenir, a minima, les haies bocagères qui jouent un rôle anti-érosif en vue de réduire l'érosion des sols sur le bassin versant. Cette identification a été réalisée avec l'appui du service environnement de Fougères Agglomération.



Une commission «Bocage et environnement» a été créée au sein du conseil municipal. Toujours en relation avec le service environnement de Fougères Agglomération, des travaux de restauration de la trame bocagère ont permis la création de plus de 10 000 mètres linéaires de haies bocagères. Ces mesures se poursuivront dans le futur, notamment dans le cadre du programme «Breizh Bocage».

#### OBJECTIF N°4 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES JANSONNAIS

Plusieurs entités paysagères permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire. Ainsi, les objectifs du PLU sont multiples :

##### Boisements

- Protéger les boisements, les haies bocagères.

##### Vallons

- Conforter les différentes vallées et vallons en tant qu'entité paysagère et préserver les coteaux offrant des points de vue sur le grand paysage.

##### Campagne

- Préserver la crête à l'est du territoire qui marque l'entrée dans l'entité paysagères des «hauteurs des marches de Bretagne». Elle offre un point de vue remarquable sur le paysage agro-naturel bocager communal.

##### Urbanisation

- Limiter l'étalement urbain et le mitage, qui impactent fortement le paysage jansonnais.

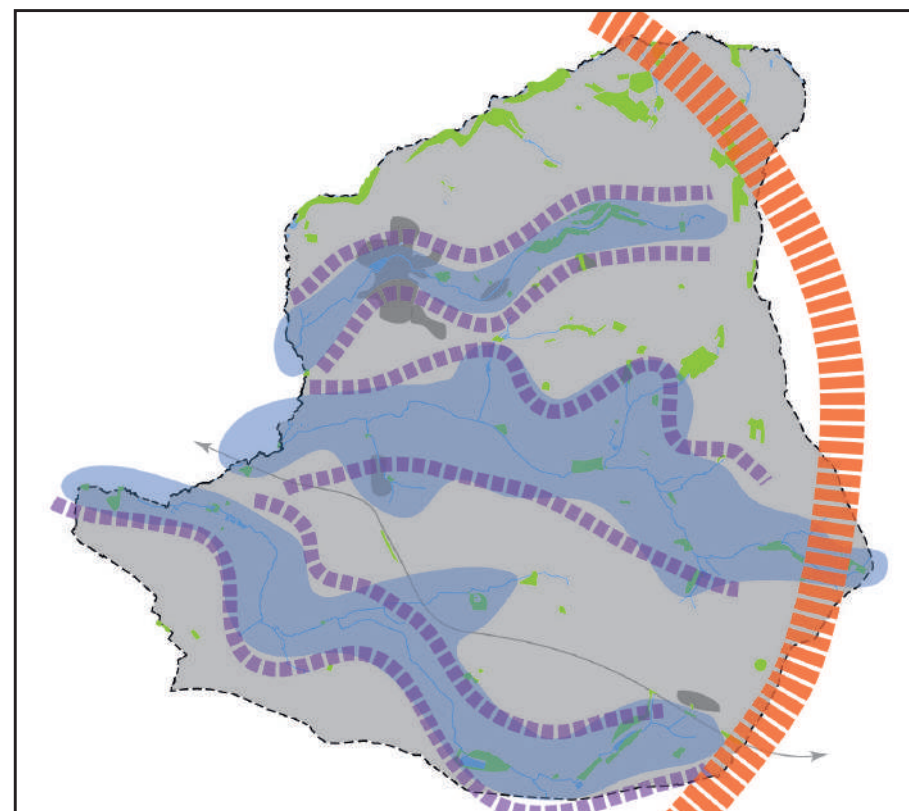
- Porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.
- Restaurer le patrimoine dans le respect de la technique constructive.

#### OBJECTIF N°5 : PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE VERNACULAIRE

LA CHAPELLE-JANSON possède un patrimoine bâti d'intérêt local, à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire. La volonté des élus est d'encadrer l'évolution du petit patrimoine jansonnais, et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.

Légende

- Intégration des espaces urbanisés dans le grand paysage
- Conserver les boisements
- Conserver les vallées et vallons
- ▨ Préserver les coteaux
- ▨ Préserver la crête



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement





L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

