



Commune de Janzé

Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

**Projet de construction du nouveau Centre
Hospitalier de la Roche aux Fées**

RAPPORT DE PRESENTATION

**Enquête Publique du lundi 4 novembre 2024 au jeudi 5
décembre 2024**

Novembre 2024

Sommaire

I-	<u>Préambule</u>	p.4
II-	<u>Contexte réglementaire et procédure</u>	p.5
	2.1 Déclaration de projet et Mise en compatibilité du PLU.....	p.5
	2.2 Evaluation environnementale.....	p.6
	2.3 La concertation préalable.....	p.7
III-	<u>Le projet et son intérêt général</u>	p.10
	3.1 Le contexte de l'opération	p.10
	3.2 La localisation du projet	p.11
	3.3 Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général.....	p.15
IV-	<u>La mise en compatibilité du PLU</u>	p.23
	4.1 La situation du projet au regard du PLU actuel.....	p.23
	4.2 Les évolutions à apporter au PLU pour le rendre compatible avec la déclaration de projet	p.28
V-	<u>Annexes</u>	p.36

I- Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la collectivité et de ses composantes (habitants, activités, etc..) ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires.

Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le code de l'urbanisme, comprenant en règle générale une enquête publique.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Janzé a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 Janvier 2014.

Depuis plusieurs modifications et modifications simplifiées ont été réalisées :

Modification du PLU n°1	7 septembre 2016
Modification simplifiée n°1	6 septembre 2017
Modification simplifiée n°2	9 septembre 2020
Modification simplifiée n°3	6 juillet 2022

Le présent dossier fait suite au projet de reconstruction du Centre Hospitalier public de la Roche aux Fées situé actuellement 4 rue Armand Jouault à Janzé et qui souhaite reconstruire un nouveau centre hospitalier sur le secteur de l'Yve, sur les parcelles cadastrées section ZE numéros 196 et 201, à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rougé afin d'assurer un meilleur service de soins aux usagers.

Néanmoins, les règles d'urbanisme applicables sur les parcelles cadastrées section ZE numéros 196 et 201 ne permettent pas en l'état la réalisation de ce projet.

Sa concrétisation implique donc que des modifications soient apportées au PLU.

Pour ce faire, la commune de Janzé, qui a la compétence en matière de plan local d'urbanisme, a choisi de s'appuyer sur la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L.300-6 et suivants du Code de l'urbanisme permettant la mise en compatibilité de ce document.

II- Contexte réglementaire et procédure

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.153-54 et suivants, L.300-6 et R.153-13 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est prévue par l'article R.104-13 du Code de l'Urbanisme.

2.1 Déclaration de projet et Mise en compatibilité du PLU

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par les articles L.300-6 et L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, la Commune peut, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement, y compris lorsque cette opération est portée par une entité privée :

« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. [...] »

L'article L.153-54 du même code précise que lorsque l'opération projetée n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme, la déclaration de projet ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan.

En l'occurrence, la Commune de Janzé a compris la nécessité pour le Centre Hospitalier de reconstruire un nouvel équipement permettant d'apporter un meilleur service de santé aux habitants du territoire.

Elle a pris acte de l'intérêt du Centre Hospitalier pour le site de l'Yve (parcelles cadastrées section ZE numéros 196p et 201p), à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rougé.

Dans le même temps, elle est consciente du fait que la réalisation du projet rend indispensable l'adaptation du document d'urbanisme.

En conséquence, La Commune de Janzé a décidé de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de la construction de ce nouveau centre hospitalier sur les parcelles cadastrées section ZE numéros 196p et 201p, à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rougé.

Dans ce cadre, la procédure de mise en compatibilité du PLU a donc pour principaux objectifs :

- ▶ La déclaration de projet prononçant l'intérêt général de la construction d'un nouveau centre hospitalier sur les parcelles cadastrées section ZE numéros 196p et 201p, secteur de l'Yve, à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rougé;
- ▶ La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Janzé.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal sera amené à délibérer sur la déclaration de projet qui emportera dès lors approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

2.2 Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale vise à intégrer le plus en amont possible les préoccupations environnementales dans les plans, programmes et projets au profit d'une démarche de développement durable du territoire.

Elle analyse l'état initial de l'environnement et les effets (positifs ou négatifs) des actions envisagées sur l'environnement et préconise les mesures d'accompagnement pour éviter, réduire, voire compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé publique.

L'article R.104-13 du code de l'urbanisme prévoit que

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »

L'article L 153-31 du code de l'urbanisme prévoit que

.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet de construction d'un nouveau centre hospitalier, objet de la présente déclaration de projet, nécessite notamment la réduction d'une zone naturelle du PLU. Le projet doit donc faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Selon les dispositions de l'article R 104.2 du code de l'urbanisme cette évaluation environnementale prend la forme soit d'une nouvelle évaluation, soit d'une actualisation d'une évaluation environnementale déjà réalisée et complétée le cas échéant par l'exposé des motifs des changements apportés (article R.104-20 du code de l'urbanisme).

L'autorité environnementale est saisie et formule un avis sur le rapport de présentation dans les trois mois suivants la réception du dossier (article R.104-25 du code de l'urbanisme).

L'avis sera joint au dossier d'enquête publique.

Le rapport environnemental (annexe n°1) et le résumé non technique (annexe n°2) figurent en annexes du présent rapport de présentation.

2.3 La concertation préalable

La procédure de concertation préalable permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme. Elle permet de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique.

Au terme de l'article R.104-13 du code de l'environnement, une mise en compatibilité qui a les effets d'une révision entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique.

Dès lors les dispositions relatives aux modalités de la concertation s'appliquent à la procédure. L'article L.103-2 du code de l'urbanisme stipule :

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale;

La collectivité doit alors se conformer à l'ensemble des obligations en matière de mise en œuvre de la concertation, définition des modalités et bilan de la concertation, lequel sera joint au dossier de l'enquête publique (article L.103-3 à L.103-6 du code de l'urbanisme).

Par délibération en date du 21 février 2024 le conseil municipal de la commune de Janzé a approuvé les objectifs et les modalités de la concertation liée au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :

Les **objectifs** de la concertation sont les suivants :

- Assurer l'information et recueillir les avis et remarques du public sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ;
- Favoriser l'appropriation du projet par l'ensemble des acteurs ;
- Mobiliser autant que possible tous les habitants, les associations ou les autres personnes concernées par des modalités adaptées.

La concertation préalable du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme s'est tenue du **11 mars 2024 au 12 avril 2024**.

Plusieurs **dispositifs** ont été mis en place:

- Publication dans la presse locale de la procédure de concertation et des modalités pour prendre connaissance du dossier et transmettre des observations
- Information sur le site internet de la Commune de Janzé à l'adresse www.janze.fr avec notamment la mise à disposition du dossier présentant les caractéristiques du projet et de la procédure ;
- Mise à disposition du dossier présentant les caractéristiques du projet et de la procédure au format papier au service urbanisme de la Commune de Janzé (35 rue Louis Blériot) aux jours et heures habituels d'ouverture (les lundi, mercredi, vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le mardi de 8h30 à 12h00 et de 15h00 à 17h00, le jeudi de 8h30 à 12h00) pendant la durée de la concertation ;
- Mise à disposition d'un registre papier au service urbanisme de la Commune de Janzé (35 rue Louis Blériot) aux jours et heures habituels d'ouverture (les lundi, mercredi, vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le mardi de 8h30 à 12h00 et de 15h00 à 17h00, le jeudi de 8h30 à 12h00) afin que le public puisse inscrire ses observations pendant la durée de la concertation;
- Possibilité de formuler des observations par courrier électronique à l'adresse urbanisme@janze.fr (en précisant en objet « Mise en compatibilité du PLU ») pendant la durée de la concertation;
- Possibilité d'adresser des observations par courrier à l'attention de M. Le Maire – Place de l'Hôtel de Ville – CS 85025 35150 Janzé (en précisant en objet « Mise en compatibilité du PLU ») pendant la durée de la concertation.
- La mise en place d'une réunion publique pendant la durée de la concertation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'environnement, le public a été informé quinze jours avant le début de la concertation, des modalités et de la durée de la concertation par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par la concertation.

La délibération du conseil municipal du 24 avril 2024 a tiré le bilan de cette concertation préalable. Le bilan de la concertation figure en annexe n°3 du présent rapport.

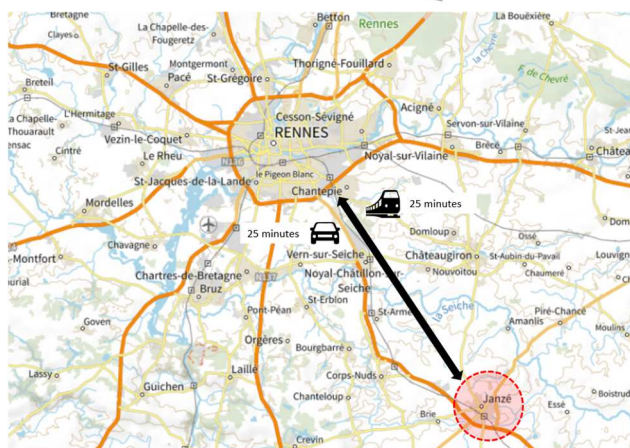
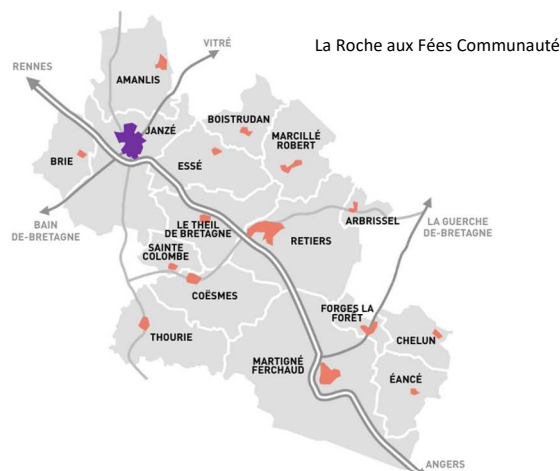
III- Le projet et son intérêt général

3.1- Le contexte de l'opération

Janzé est une ville de 8 744 habitants (population totale), située en Ille et Vilaine, à 20 minutes au Sud de Rennes.

Janzé est une des 16 communes qui constituent la Communauté de communes « Roche aux Fées Communauté ». Située au Nord de l'intercommunalité, elle représente un tiers de la population de cette dernière.

La commune de Janzé constitue un pôle structurant à l'échelle d'un bassin de vie de 20 000 habitants intégrant les communes de Roche aux Fées Communauté mais également les communes périphériques dépendant de 3 autres intercommunalités (Rennes Métropole, Pays de Châteaugiron, Bretagne Portes de Loire Communauté). L'influence de Janzé sur son bassin de vie est, depuis longtemps, très importante en raison des nombreux services et équipements que la ville propose (plus de 2400 scolaires, un hôpital local depuis plus de 120 ans, une offre médicale conséquente avec notamment 12 médecins libéraux, près de 90 associations avec plus de 4 500 adhérents, des équipements sportifs, une piscine...).



Le Centre Hospitalier de la Roche Aux Fées compte actuellement 248 lits répartis en 2 sites :

- Le Centre Hospitalier de Janzé avec 2 pôles d'activités : sanitaire (40 lits) et EHPAD (149 places)
- La Résidence Albert Aubry au Theil de Bretagne : EHPAD (59 places).

Fin 2018, avec l'Agence Régionale de Santé et le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine, il a été décidé l'arrêt à terme de l'exploitation de l'EHPAD du Theil de Bretagne en raison de sa trop grande vétusté, entraînant ainsi un transfert des places sur les EHPAD de Corps-Nuds (+ 32 lits d'EHPAD) et de Janzé (+ 27 lits d'EHPAD portant la capacité de l'EHPAD à 176 lits). Avec les 40 lits du secteur sanitaire, la capacité du Centre Hospitalier sur Janzé est portée à 216 lits.

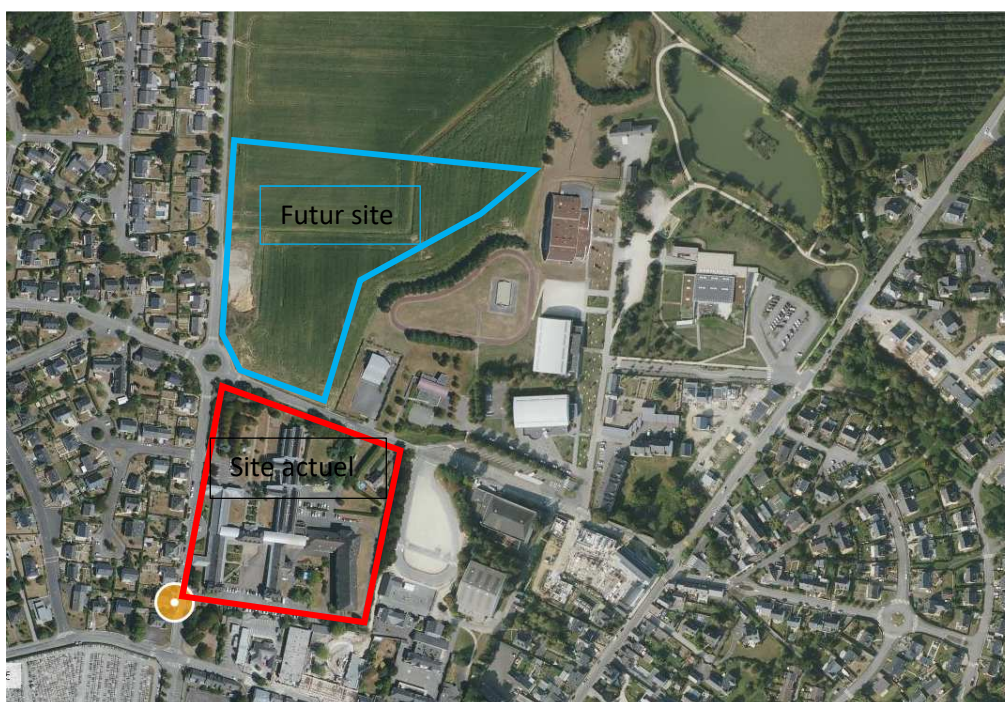
Par ailleurs le site actuel de Janzé présente également des difficultés en terme d'usage quotidien. Ainsi par exemple des chambres ne proposent pas de salle de bain privative pour les résidents. Certaines chambres ne respectent pas les normes de surfaces demandées. Les problèmes d'isolation thermiques sont également importants, notamment en été où la chaleur dans les bâtiments est difficile à supporter pour les résidents et patients et rend le travail des soignants compliqué.

Afin de répondre à cette augmentation du nombre de lits, de l'exiguïté de nombreuses chambres qui ne respectent pas les normes de surface demandées et de problèmes de structure sur une partie des

bâtiments actuels, il a été décidé de reconstruire un nouvel équipement dont la livraison est prévue courant 2027.

3.2- Localisation du projet

Le site du projet du futur Centre Hospitalier se trouve sur les parcelles communales ZE n°196p et ZE n°201p (pour une surface d'environ 3 hectares), à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rouge, secteur de l'Yve. Le site se trouve au Nord de l'actuel Centre Hospitalier.



Le choix du site de l'Yve (localisé sur la photo ci-dessus) se justifie par la volonté commune du CH de la Roche aux Fées et de la Ville Janzé de reconstruire le centre hospitalier en extension immédiate du centre-ville afin qu'il reste intégré à la ville et non en périphérie.

Ceci répond à plusieurs objectifs :

- Faciliter l'accès à l'équipement pour les usagers et les familles de résidents
- Favoriser l'accès pour les modes actifs
- Limiter la création d'infrastructures routières et de réseaux supplémentaires
- Profiter de la proximité du réseau de chaleur bois pour desservir l'équipement.
- Assurer une connexion entre le centre hospitalier et les infrastructures du parc de l'Yve
- Offrir aux résidents des chambres avec vues sur le grand paysage.

Le nouvel établissement viendra s'établir dans la continuité du tissu urbain existant et, avec l'aménagement de son parc, viendra renforcer les continuités écologiques du nord vers le sud en s'appuyant sur la trame verte existante en rive est.

Le nouveau projet pourra se raccorder comme c'est le cas déjà actuellement à la chaufferie bois présente rue Pierre et Marie Curie.

Le projet de nouvel hôpital s'implante sur une parcelle laissée en friche pendant plusieurs années. Depuis 2009, la commune l'a mise à disposition des Jeunes Agriculteurs du canton. Les bénéfices de son exploitation en culture sont versés à une association de lutte contre le cancer. La parcelle ne bénéficie pas de primes de la Politique Agricole Commune.

La parcelle est à proximité immédiate du site actuel, proche du centre-ville, au croisement de la rue du Bois Rougé et du Boulevard Pierre et Marie Curie. Située en frange urbaine, d'une superficie d'environ 3ha, le terrain est marqué par une forte pente qui oriente le regard vers le grand paysage.

Son environnement proche est constitué :

- Au Nord, d'une zone d'habitat individuel et d'une exploitation agricole.
- Au Sud, le point haut forme une butte où a été construit l'Hôpital actuel.
- A l'Est, le quartier d'activités sportives et culturelles bien intégré dans le parc de l'Yve.
- A l'Ouest, d'une zone pavillonnaire sur le coteau montant qui forme un front homogène.



Prise de vue n°1



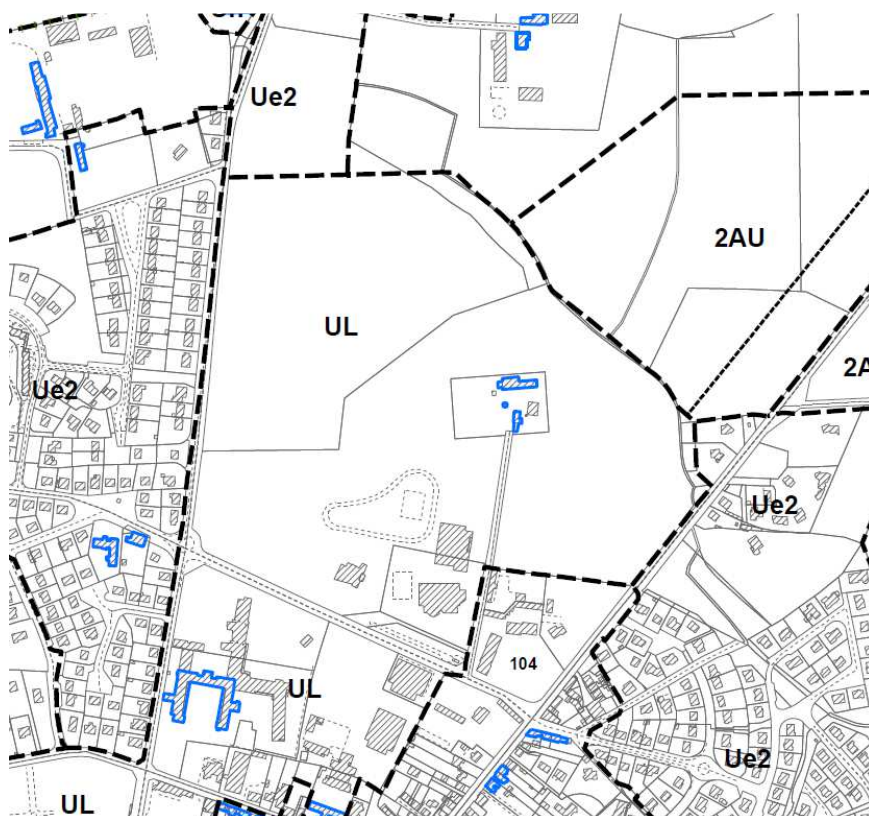
Prise de vue n°2



L'historique réglementaire du site

PLU approuvé le 7 / 11 / 2007 :

L'ensemble du site était classé en zone UL (zone relative aux équipements publics)



Plan de zonage PLU 7/11/2007

Le site d'implantation du futur projet de construction du Centre Hospitalier se situe actuellement sur plusieurs zonages au plan graphique du PLU révisé le 15 janvier 2014: Np, UG, IAUO3

Le classement d'une partie de la parcelle en zone Np, lors de la révision du PLU du 15 janvier 2014, prenait ses fondements dans l'objectif de préserver les cônes de vue vers le grand paysage et de développer une trame verte mais en aucun cas sur ses caractéristiques agro pédologique. En effet, sur la carte des sols de Janzé établi par la DDA 35, l'école Nationale Supérieures d'Agronomie de Rennes et la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine en 1983, les sols de cette parcelle ont été classés en catégorie 4, « terre de productivité médiocre », non hydromorphes.

Le site à usage agricole de manières ininterrompues depuis 2009, ne présente ni caractéristiques en terme de développement de la faune et de la flore, ni en termes de présence de zones humides justifiant le classement en zone naturelle protégée.

Un état initial de l'environnement a été réalisé en 2019 lorsque le périmètre du site du futur centre hospitalier se trouvait dans le périmètre d'études de la future ZAC multi-sites (dont le dossier de création a été approuvé en décembre 2022 mais en excluant le périmètre du centre hospitalier) n'avait fait apparaître aucun enjeu sur le secteur.

Le centre hospitalier a déposé en 2021 (complété en décembre 2023) un dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une éventuelle évaluation environnementale concernant la construction du futur centre hospitalier.

En janvier 2024, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a notifié au centre hospitalier la non nécessité d'une évaluation environnementale.

Dans le cadre de la présente déclaration de projet un nouveau rapport est soumis pour avis à la MRAE. Il sera intégré à l'enquête publique qui se déroulera ultérieurement.

3.3 – Présentation du projet et justification de son intérêt général

- Un acteur local majeur de la politique de santé sur le territoire

Le Centre Hospitalier de la Roche Aux Fées est un acteur local majeur de la politique de santé à l'échelle du bassin de vie de Janzé.

Le Centre Hospitalier accueille, en qualité d'hôpital public de proximité, des personnes en situation de fragilité liée à l'âge, à l'isolement ou à l'état de santé.

Grâce à une offre diversifiée, à l'appui des médecins généralistes et au développement des coopérations entre les différents acteurs, l'hôpital de proximité a un véritable rôle à jouer pour contribuer à une prise en charge globale, intégrée de la patientèle de son territoire.

L'établissement est composé actuellement :

- d'un secteur sanitaire de 40 lits d'hospitalisation sur Janzé. Ce secteur comprend 15 lits de médecine dont 6 lits identifiés en soins palliatifs et 25 lits de Soins Médicaux et de Réadaptation. Sa mission est d'assurer une prise en soins de proximité en étroite relation avec les médecins libéraux et également d'être un maillon essentiel de la filière gériatrique rennaise en relation avec les structures d'amont (CHU, cliniques, ..).

L'étroite coopération avec les structures d'aval, acteurs du domicile notamment, permet d'optimiser les conditions de retour à domicile.

- d'un secteur d'hébergement de 208 places réparties sur deux sites : 145 places en hébergement permanent et 4 places en hébergement temporaire sur Janzé, et 59 places sur le foyer Albert Aubry au Theil de Bretagne, avec une orientation psychiatrique. Sa mission est d'accueillir les personnes âgées dépendantes dans un lieu de vie agréable, sécurisant et adapté, en leur proposant un projet d'accompagnement et un projet de soins personnalisés.

Le Centre Hospitalier joue un rôle majeur en tant qu'acteur de proximité au service du territoire et de la population qui peut bénéficier des services de santé.

- L'établissement a obtenu la labellisation « Hôpital de proximité » le 1^{er} janvier 2022, hôpital reconnu comme pôle ressource sur son secteur.
- Le centre hospitalier gère un Centre bucco-dentaire qui a conventionné avec 28 EHPAD et structures pour personnes en situation de handicap du territoire depuis 2015.
- Le centre hospitalier pilote une astreinte infirmière de nuit pour 6 EHPAD du secteur depuis 2015.
- L'établissement accueille la Maison médicale de garde avec 22 médecins qui se relaient les samedis, dimanches et jours fériés pour assurer la permanence des soins pour 54 000 habitants, couvrant 35 communes.
- L'établissement pilote un dispositif de télé-ophtalmologie au sein de 14 EHPAD du territoire.
- L'établissement propose 13 spécialités en télé-médecine.
- L'établissement travaille en étroite collaboration avec 12 médecins de ville, qui assurent la continuité des soins pour les 40 lits de médecine et soins médicaux de réadaptation.

- Le centre hospitalier est un établissement membre du Groupement hospitalier du Territoire, il travaille en étroite collaboration avec le CHU de Rennes, au bénéfice de la population de proximité.
- Le centre hospitalier travaille étroitement avec les structures de coordination : CDAS, CODEM, DAC et avec les acteurs du domicile de la commune de Janzé : ADMR, infirmiers libéraux, CCAS...
- L'établissement dispose d'une convention avec le Centre Médico Psychologique de Janzé pour répondre aux problématiques de santé mentale et de psychiatrie sur le territoire.
- Le centre hospitalier accueille depuis 2024 10 places d'Hospitalisation A Domicile au sein de ses locaux afin de renforcer l'offre d'hospitalisation sur le territoire de proximité et répondre aux besoins et souhaits de la population
- Par ailleurs le Centre hospitalier est un acteur économique majeur du territoire employant 260 professionnels.

L'hôpital de Janzé a été fondé en 1854. Les bâtiments actuels de l'hôpital furent construits en 1905. Des travaux d'agrandissement et d'aménagement du site ont été effectués entre 1986 et 1994 afin de mieux répondre aux besoins de la population.

Afin de continuer à assurer ses missions de santé publique et permettre notamment l'augmentation du nombre de lits d'EHPAD (+ 27 lits sur le site de Janzé) et un meilleur accueil des patients un projet de reconstruction d'un nouveau centre hospitalier s'avère indispensable.

Le projet de reconstruction sur le site actuel n'a pas été retenu. En effet une reconstruction en site occupé aurait doublé la durée de la reconstruction et entraîné un surcôt financier du projet évalué à 3 millions d'euros en 2019. Par ailleurs une reconstruction sur site aurait généré de très fortes contraintes pour les résidents, patients et soignants.

Le site actuel de l'hôpital sera désaffecté après la mise en service du nouvel équipement et réinvesti par du renouvellement urbain dans le cadre du projet de Zone d'Aménagement Concerté multi-sites porté par la Commune de Janzé (dossier de création approuvé le 12/12/2022), avec notamment la construction d'un nouveau collège par le Département prévu à la rentrée 2030 et d'une médiathèque par la commune de Janzé. Des équipements pourront être mutualisés entre les deux structures.

- Le projet du futur centre hospitalier

- *D'un point de vue architectural*

Information préalable :

Les plans relatifs au projet de construction du nouveau centre hospitalier joints à la demande d'examen au cas par cas avaient été élaborés au stade APS. Ils ont, depuis lors, fait l'objet de certaines précisions tenant compte de l'état d'avancement du projet d'hôpital. Ces évolutions ne constituent pas des modifications substantielles du projet et n'en bouleversent pas l'économie générale. Pour plus de clarté nous présentons ci-dessous en parallèle les plans présentés lors de l'examen au cas par cas et les plans au stade APD (juin 2024).

- Un plateau de rééducation pour les résidents et les patients du CH
- Une structure de soins de proximité composée du Centre Bucco-Dentaire, de la maison de la vision et de la MMG (Maison Médicale de Garde)

L'architecte a travaillé sur la capacité du site à absorber ce projet d'envergure. Le choix s'est porté sur un parti fonctionnellement irréprochable qui permettait de libérer le plus de sol pour limiter l'impact environnemental. Le projet s'inscrit donc sur 4 niveaux du sous-sol au R+2.

La volonté de travailler sur 4 niveaux dans la limite du PLU, est le choix de la raison et de l'économie de moyen, car plus le projet est compact plus il est économique dans ses moyens techniques et humains, plus sa longévité est accrue, faire un projet rationnel et compact aujourd'hui revient à faire un projet écologique par nature.



Vue stade Esquisse

La forte pente présente sur le terrain, a permis d'encastrer la logistique sous les niveaux supérieurs plus nobles pour en diminuer l'effet de hauteur pour une meilleure intégration.

Au niveau rez-de-chaussée on retrouve les entrées principales des deux entités et l'ensemble du service sanitaire ainsi que les 14 lits de l'unité Alzheimer ; au sous-sol l'ensemble de la logistique et dans les étages les 162 lits de l'EHPAD.

Cette approche a permis de travailler le paysage proche et lointain et d'offrir des jardins ouverts en pleine terre aux résidents. La variété du paysage permet d'offrir depuis la ville des espaces tampons végétalisés, de créer des masques tout en ménageant de larges jardins paysagés.

L'épannelage général évite les façades trop longues tout en ménageant une distance vis-à-vis des tiers. Il offre aux riverains une succession de façades de maisonnettes de teinte et de matériaux variés. En résulte une échelle fractionnée qui s'adapte au contexte environnant.

Le plan en double équerre inversée est très efficace, une colonne verticale irrigue les différentes unités centrées sur les soins. Ensuite chaque unité de 20/21 lits retrouve son intimité autour de patios. A l'échelle de l'unité, les patios apportent l'air et la lumière indispensable, évitant ainsi les couloirs.

Le plan permet à 90% des chambres de s'ouvrir sur les paysages alentours. Les chambres sont accessibles et ergonomiques, travaillées sur le même modèle pour une même qualité de service pour tous, les variables se feront sur les matériaux et couleurs qui seront travaillées avec les équipes soignants par secteur. Les espaces d'animation à tous les niveaux possèdent des espaces extérieurs

traités en terrasse avec jardin ou non. Le corps central composé des soins et de l'animation est marqué par un filtre en façade qui protège les terrasses-loggia orientées Est/Ouest dans un effet toujours plus cinétique.

L'ensemble offrira aux résidents une qualité de vie et de service attendue par l'ensemble des résidents, familles et personnels.



Vue stade Esquisse





➤ *Gestion des eaux pluviales*

Pour le site du projet de l'hôpital, des noues seront implantées en amont de la zone humide et transversalement à celle-ci, afin de tamponner et décanter les eaux de ruissellement pour ne pas que ces eaux rejoignent directement la zone humide, ce qui permettra de préserver la qualité de l'eau et des habitats de la zone humide.

Un dossier loi sur l'eau sera réalisé et adressé aux services de l'état. Ce dossier présentera les mesures nécessaires à mettre en place afin de limiter l'impact sur le milieu naturel.

En cas de mise en place de bassin de gestion des eaux pluviales des séparateurs, débourbeur / déshuileur seront mis en place pour améliorer la qualité des rejets d'eaux pluviales. Les noues permettent une décantation des MES et ainsi une absorption des huiles et hydrocarbures sur les fines.

Le projet au stade APD prévoit une infiltration à la parcelle jusqu'à une occurrence de pluie centennale; en effet les sols sont relativement favorables à l'infiltration même partielle de ces eaux.

Par ailleurs, Le projet de ZAC prévoit en parallèle la restauration d'un talweg le long de la limite Nord du projet, qui rejoindra le site de la ferme de l'Yve. Dans le cadre de la ZAC un projet global de gestion des eaux pluviales sera engagé dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC dont les études ont démarré en février 2024 et proposera toutes les mesures nécessaires à la gestion du ruissellement de ces bassins urbains. Des noues et bassins de gestion des eaux pluviales permettront de recueillir ces eaux.

Le dossier de ZAC est soumis à autorisation environnementale, les effets cumulés du projet du centre hospitalier sur le site de l'Yve seront intégrés.

➤ *Intégration du projet dans le paysage*

L'ambition du projet est d'intégrer les sites en extensions urbaines dans leur environnement propre et d'ainsi limiter l'impact visuel de l'opération. Les invariants environnementaux identifiés lors des études précédentes ont permis de construire le projet à partir de ces éléments. Le projet s'attachera donc à préserver les cônes de visibilité vers le grand paysage depuis la rue Pierre et Marie Curie, tout en renforçant la structure paysagère du site notamment au travers de l'aménagement d'espaces publics.

Le projet répond à une écriture urbaine de cœur de ville. Le parcellaire est entouré de constructions, et le nouvel établissement viendra s'établir dans la continuité du tissu urbain existant.

L'objectif du projet est une ouverture sur la ville, l'architecture proposée (positionnement) vient corroborer cette ouverture sur la ville et la lisibilité de la continuité de service public sur la rue du Bois Rougé dans le prolongement de la rue Armand Jouault.

La ville de Janzé mesure l'enjeu majeur de la cohérence paysagère et urbanistique liés à l'implantation du projet.

Dans ce cadre, il sera travaillé un contexte végétal attractif et le maintien de grands espaces verts.

Le choix d'aménagement prend en compte 4 composantes majeures afin d'améliorer le paysage :

- S'appuyer sur les cônes de vue pour donner à voir l'animation de la ville de part et d'autre de l'hôpital,
- Respecter la densité de constructions en lien avec le paysage
- Végétalisation intensifiée sur l'ensemble d'un maillage actif prédominant,
- Connexion avec le tissu urbain existant via la requalification des voies existantes qui seront le lien avec l'actuel tissu urbain.

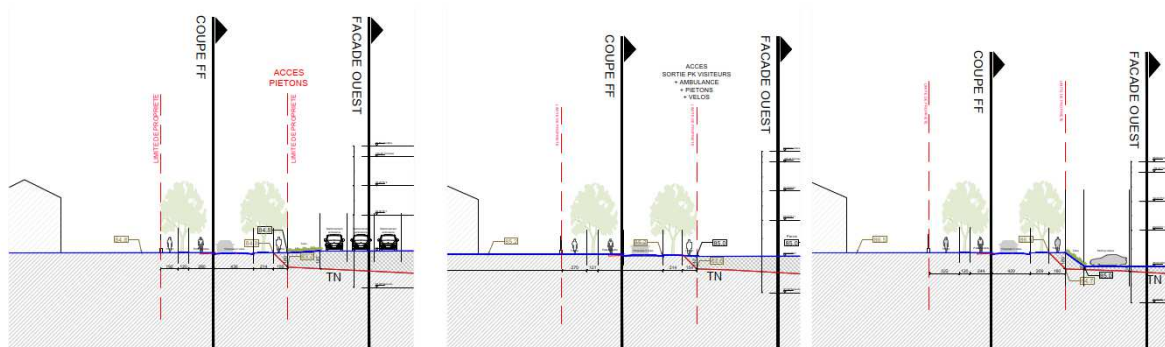
Le projet de nouvel hôpital s'implante sur une parcelle proche du centre-ville et la plus élevée, au croisement de la rue du Bois Rougé et du Boulevard Pierre et Marie Curie. Située en frange urbaine, d'une superficie d'environ 3ha, le terrain est marqué par une pente qui oriente le regard vers le grand paysage.

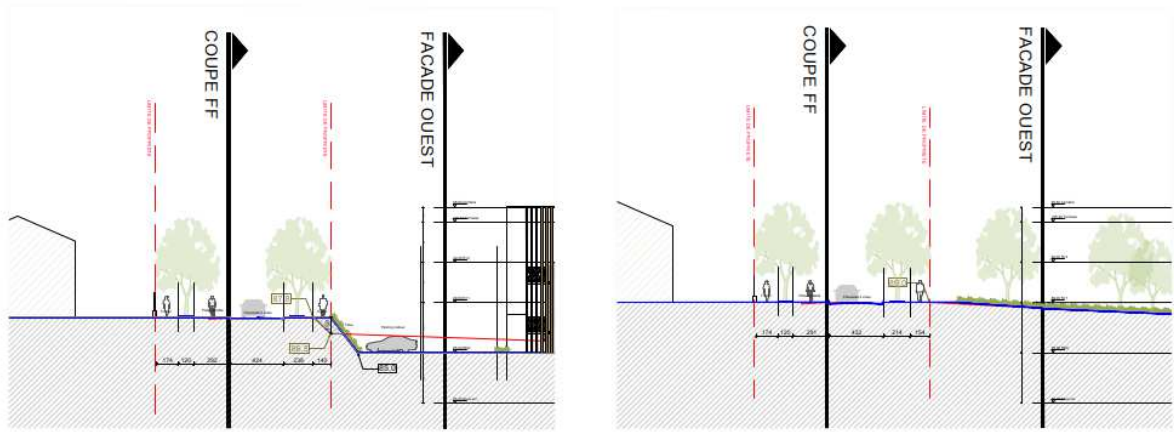
La variété des paysages permet d'offrir depuis la ville des espaces tampons végétalisés, de créer des masques tout en ménageant de larges jardins paysagés.

Les jardins créés seront ouverts sur l'extérieur. Le travail paysagé sur la frange du site avec ses différents événements d'accroche comme la rue Pierre et Marie Curie ou le chemin du parc de l'Yve ménageant différentes porosités paysagères qui invitent le promeneur vers l'intérieur afin de profiter des différents jardins sur le parcours vers le jardin principal de la résidence, jeux d'enfants, et autres jeux de boules accessibles à tous. Les promeneurs, adultes ou enfants pourront donc venir dans l'enceinte de l'Hôpital pour jouer dans le parc et pour échanger avec les résidents.

Le dessin en plan masse du projet et les différents espaces plantés générés ont permis de mettre à distance les habitations existantes, évitant les effets de masque trop important dû à la proximité du bâti. Les différentes essences végétales jouant de leur filtre en fonction des saisons pour créer des variations de profondeur. L'orientation générale du projet dans l'axe Nord-Sud dégage et oriente les jardins vers l'Est et les vues vers la ferme de l'Yve, son petit parc paysagé et le grand paysage.

L'épannelage du projet est fondateur dans la démarche conjointe pour respecter les cônes de vue qui valorisent le site existant et simultanément crée par son négatif un travail sur la frange générateur d'espaces paysagers de qualité, respectueux de son environnement et des riverains.





COUPE FACADE SUD

Une attention spécifique est portée sur la gestion de la biodiversité. Le site d'opération est connecté avec des haies existantes préservées. Le projet prévoit près de 15 000 m² d'espaces paysagers, dont un parc et des jardins d'une surface de 4 600 m² et plus de 300 arbres plantés, permettant de réduire l'impact lié à l'aménagement d'une parcelle en culture classée Np. La plantation d'essences végétales locales favorisera les continuités écologiques notamment présentes au Nord et au Sud du site, ainsi que la biodiversité, en lien avec le parc du secteur de l'Yve de la future ZAC multi-sites.

IV- La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

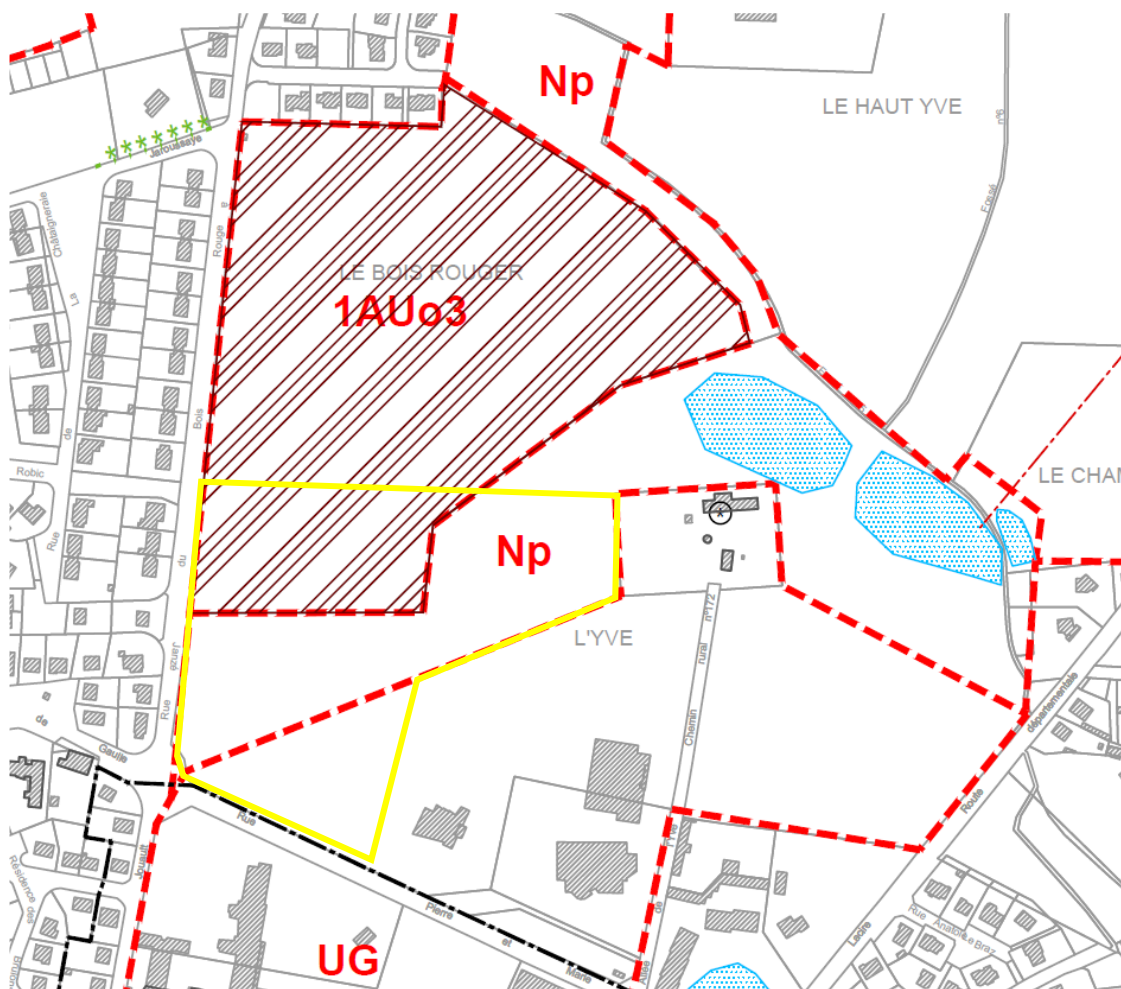
4.1 La situation du projet au regard du PLU actuel

Le PLU actuel a été approuvé par délibération en date du 15 janvier 2014. Depuis plusieurs modifications ou modifications simplifiées ont été approuvées :

Modification n°1	7 septembre 2016
Modification simplifiée n°1	6 septembre 2017
Modification simplifiée n°2	9 septembre 2020
Modification simplifiée n°3	6 juillet 2022

Le site d'implantation du futur projet de construction du centre hospitalier (en jaune ci-dessous) se situe actuellement sur plusieurs zonages au plan graphique du PLU :

- **Zone UG** : destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), permettant notamment l'accueil d'équipements publics dans le domaine hospitalier et sanitaire ;
- **Zone Np** : zone naturelle strictement protégée ;
- **Zone 1AUO3** : destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme (1AU). Les zones UO sont des zones urbaines destinées essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat dont les CINASPIC.



La partie du site en zone 1AUO3 est également concernée par une **servitude de mixité sociale** (hachure rouge) imposant en cas de réalisation d'un programme de logements que 20 % de ce programme soit réalisée en logements locatifs aidés (PLUS et PLAI).

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** dans son volet sur la biodiversité fait également apparaître la trame verte sur le secteur de l'Yve.

Le secteur de l'Yve fait également l'objet d'une **orientation d'aménagement** au Plan Local d'Urbanisme (Orientation n°2 : L'Yve)

Orientation N°2

L'Yve

Le secteur de l'Yve se situe au nord de la ville.

Cet espace apparaît aujourd'hui comme une enclave agricole, ceinturé par l'urbanisation de Janzé. Le secteur est encadré au sud par l'hôpital et des équipements sportifs. À l'ouest, le terrain est bordé par un lotissement pavillonnaire des années 70/80. Une partie de sa frange Est est encadrée par de l'habitat (type lotissement pavillonnaire des années 90/2000) ainsi qu'un espace à caractère naturel qui s'installe dans le talweg du ruisseau de la Châterie.

Une partie de ce secteur a été loti. Il s'agit de la partie au nord du secteur, à l'angle de la rue du Bois Rouge et du chemin qui mène à la ferme du Haut-Yve.

Le secteur d'Yve, bien qu'en périphérie de la ville, ne se trouve qu'à 500 m de la place de l'église et à un kilomètre de la gare SNCF.

C'est un secteur d'entrée de ville relativement important (l'entrée Nord de Janzé), avec la rue Jean-Marie Lacire qui rejoint directement la route de Vitré (D 777). Cependant grâce à la construction d'une voie contournant la ville, le trafic de transit est dévié de la ville. Cette « rocade » a permis de refouler le flux automobile à l'extérieur de la ville et ainsi diminuer la circulation dans le centre-ville.



Photographie aérienne@geoportail 2012

Orientation N°2

L'Yve

LES OBJECTIFS

L'aménagement du secteur de l'Yve repose sur l'idée d'inscrire le projet dans le tissu bâti actuel sous forme d'une greffe urbaine.

Une greffe urbaine

Cette greffe s'appuie sur la mise en relation des espaces publics (voies et places) du nouveau quartier avec l'existant.

A l'Est, la rue de Bois Rougé perdra son statut de voie routière. Son aménagement pourrait prévoir la reconfiguration de son profil avec réduction de la chaussée, mise en place d'un trottoir large pour les piétons et modes doux ainsi que des plantations. L'accroche au quartier de la Châtaigneraie se fera par le prolongement des rues existantes et l'aménagement de traversées (plateaux piétonniers) sécurisées.

L'autre point d'accroche à l'existant peut se faire par l'allée de l'Yve (2). Cette vaste allée reçoit aujourd'hui des équipements importants. L'idée est d'en faire une grande allée paysagère associant plantations, stationnement intégré, et modes doux pour les déplacements.

Mais surtout, il faudrait envisager de la prolonger en direction du centre-ville afin de créer une liaison directe avec la ville. Ceci est possible en prenant des emprises à proximité de la Salle des

sports mais aussi avec des acquisitions complémentaires entre les halles et la rue Planezet.

D'autre part, une voie interquartier pourrait voir le jour sur le Nord du secteur (3), permettant de relier la rue du Bois Rougé à la rue Lacire.

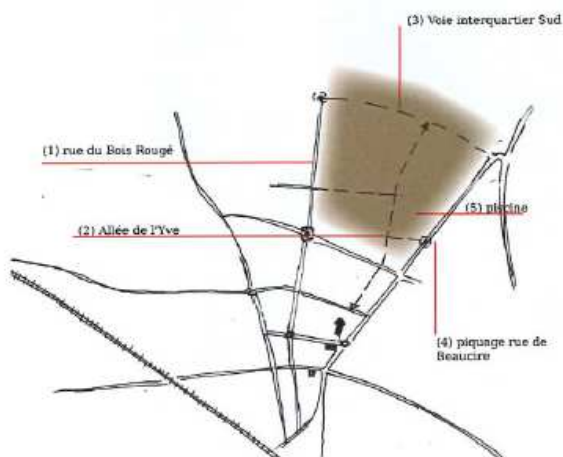
Un futur parc urbain

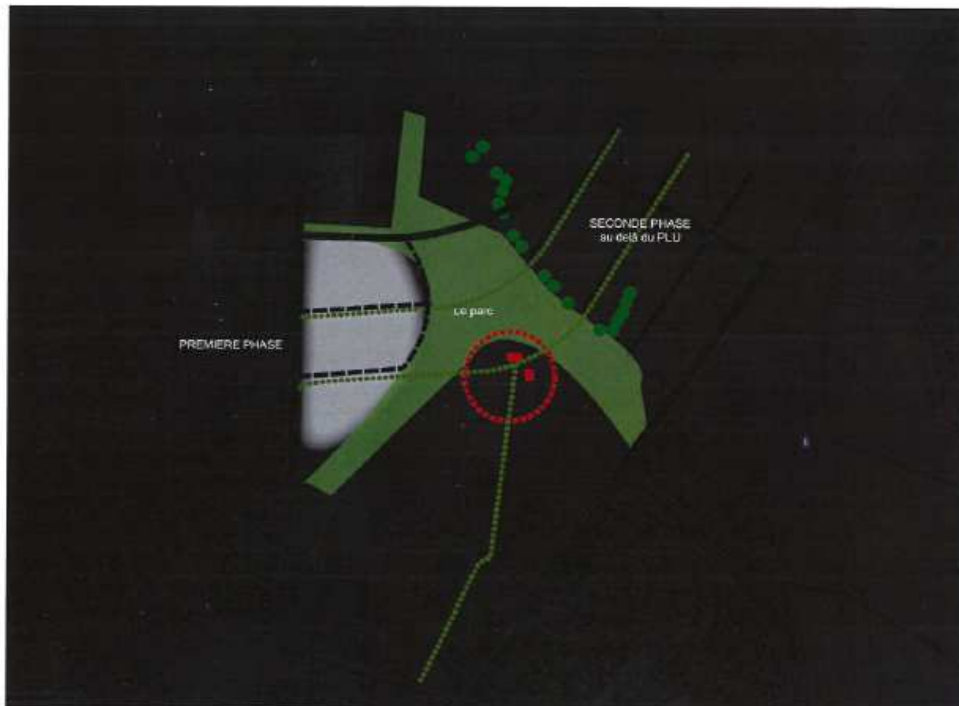
La protection du fond talweg qui traverse le site sera l'occasion de créer un parc en bordure du futur quartier.

Principes d'aménagement

Les grands principes d'aménagement sont les suivants :

- Aménager deux zones d'habitat de part et d'autre du parc, ouvertes sur le parc, tout en formant une continuité avec le tissu urbain existant ; la zone à l'ouest est une zone ouverte à l'urbanisation alors que la zone à l'est est une zone à long terme ;
- Regrouper les équipements au sud du secteur, afin de mutualiser les dessertes et parkings et prolonger le parc vers le centre-bourg. Cet espace intègre notamment la future piscine intercommunale ;
- A travers la trame des lotissements, conserver des vues sur les éléments repères de la ville et du paysage ;
- Assurer un maillage viaire cohérent par une voie de liaison inter-quartier est-ouest. Les autres voies sont figurées au plan à titre indicatif.
- Organiser un maillage piéton qui relie toutes ces zones de fonction différentes, entre elles mais aussi avec le reste de la ville.
- Créer un grand parc à caractère naturel autour duquel triangulent deux zones d'habitat et un pôle de loisirs et culture. Les accroches entre les espaces verts et les espaces bâtis forme une colonne vertébrale pour ce nouveau quartier, avec la ferme de l'Yve comme clé de voûte de cette organisation.





- | | | | |
|---|---------------------------------|---|-------------------------|
|  | Axe structurant à densité forte |  | Cheminements piétons |
|  | Voies principales |  | Espaces verts publics |
|  | Voies secondaires |  | Le parc |
|  | Rues (tracé indicatif) |  | Espace public principal |

LES ATTENDUS DU PROJET

Déplacements

Un schéma des déplacements piétons devra être proposé conformément au schéma d'intention figurant dans l'orientation d'aménagement. Le projet devra prendre en compte l'accès direct au centre-ville via le secteur de l'hôpital et les salles de sports. Le réseau de voiries devra développer un maillage de voies connectées entre elles afin de promouvoir une ville passante avec très peu d'impasses.

Mixité urbaine

Le projet devra proposer des formes urbaines mixtes conformes au PLH à savoir 40 % d'habitat collectif et semi-collectif et 60 % d'habitat individuel (dont la moitié en groupé). L'habitat social devra être présent sur au moins 20 % de l'opération.

Perméabilité écologique

Le réseau devra permettre la réalisation d'une perméabilité écologique via la création d'espaces verts, de parcs, jardins et chemins piétons.

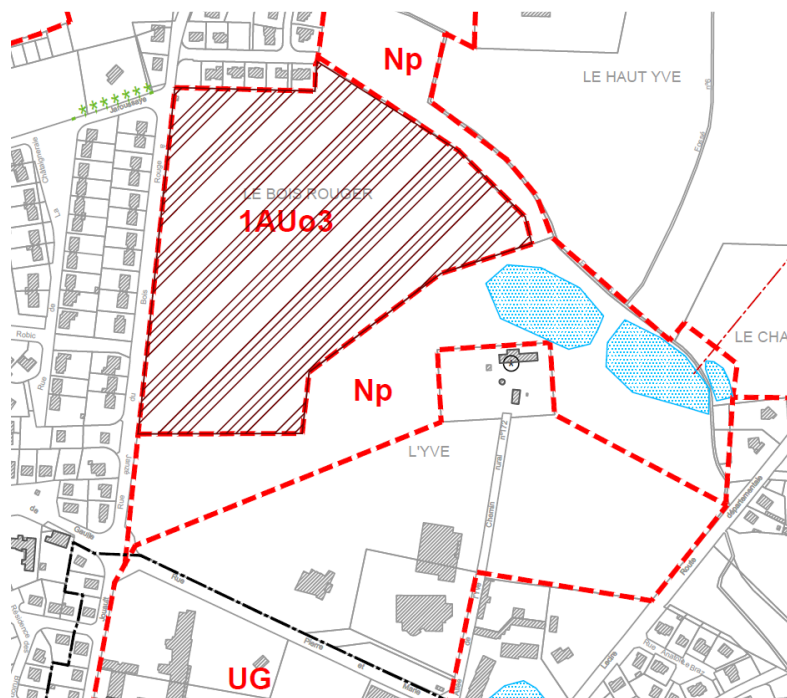
Leur gestion devra être respectueuse de l'environnement en proposant des espaces avec des variétés de plantes et une gestion différenciée pour ce qui concerne le parc. Les haies existantes seront préservées sauf impossibilité technique ou mauvais état sanitaire.

4.2 Les évolutions à apporter au PLU pour le rendre compatible avec la déclaration de projet

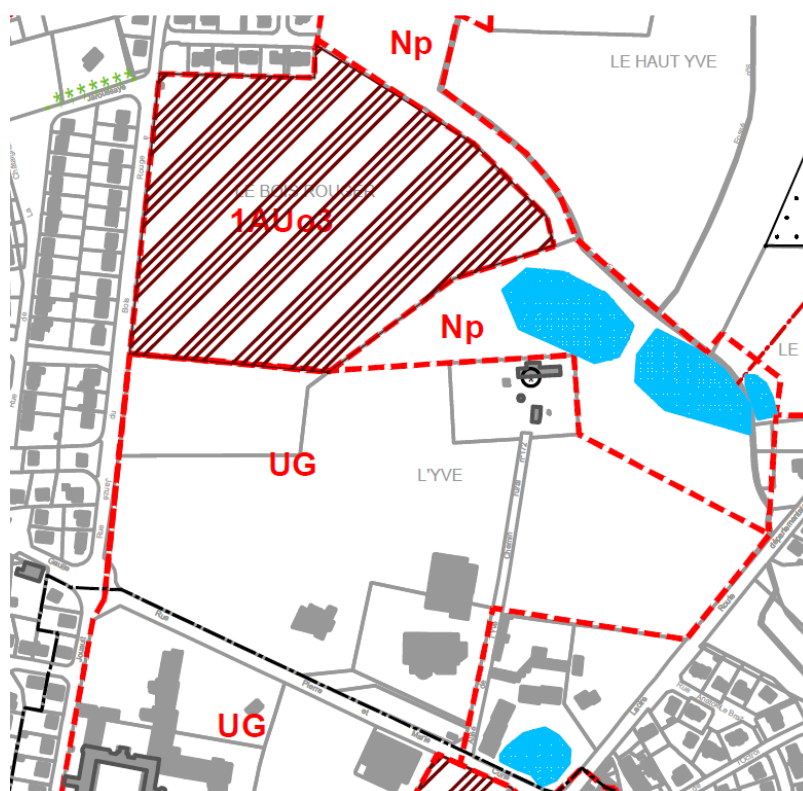
- Par rapport aux plans graphiques : plan de zonage 4_1_Nord et 4_3_Agгло

Afin de permettre la construction du futur centre hospitalier, il est proposé de passer la totalité de la zone du projet en zone UG, zone correspondant aux équipements publics.

- Avant modification :



- Après modification :



La modification entraîne la suppression sur le plan de zonage des zones 1AUO3 et NP situées dans l'emprise du projet de l'hôpital.

La servitude de mixité sociale (hachures rouges) qui s'applique sur la zone 1AUO3 dans le cadre de la construction de programme de logements est également supprimée puisque la construction du nouvel équipement ne s'inscrit pas dans la construction d'un programme de logements.

➤ Par rapport au règlement écrit du PLU

Il est proposé de compléter le règlement écrit du PLU relatif à la zone UG en y intégrant des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales (article UG 4) et aux traitement paysager des parcelles (en vert ci-dessous).

Avant modification – article UG 4

Article UG 4

Desserte des terrains par les réseaux

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

Après modification – article UG 4

Article UG 4

Desserte des terrains par les réseaux

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les projets devront, sauf impossibilité technique (perméabilité du sol, emprise foncière, ...), intégrer une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

Avant modification – article UG 13

ARTICLE UG 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Après modification – Article UG 13

ARTICLE UG 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il sera planté au minimum un arbre par tranche de 100 m² d'espace libre de toute construction.

➤ Par rapport aux Orientations d'Aménagement

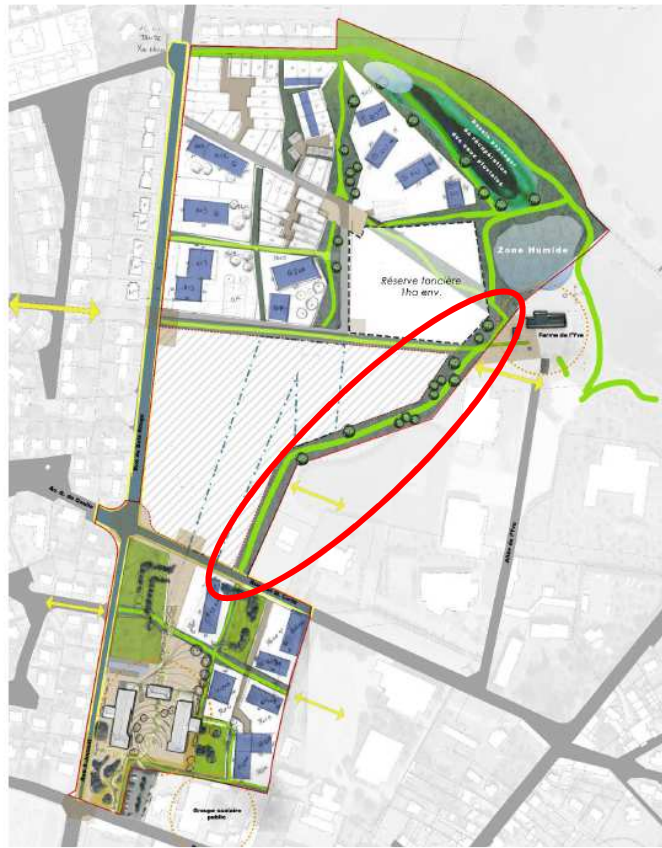
Le site objet de la présente déclaration de projet fait partie de l'orientation d'aménagement n°2 sur le secteur de l'Yve.

Cette Orientation d'Aménagement sera amenée à être revue dans son intégralité du fait de son intégration dans le périmètre la future ZAC multisites – secteur de l'Yve- dont le dossier de création a été approuvé le 12/12/2022.

Dans le cadre de la déclaration de projet pour la construction du centre hospitalier, il convient de modifier la carte page 11 dessinant le parc public envisagé sur le secteur. Il convient en effet de le supprimer sur l'emplacement du futur hôpital.

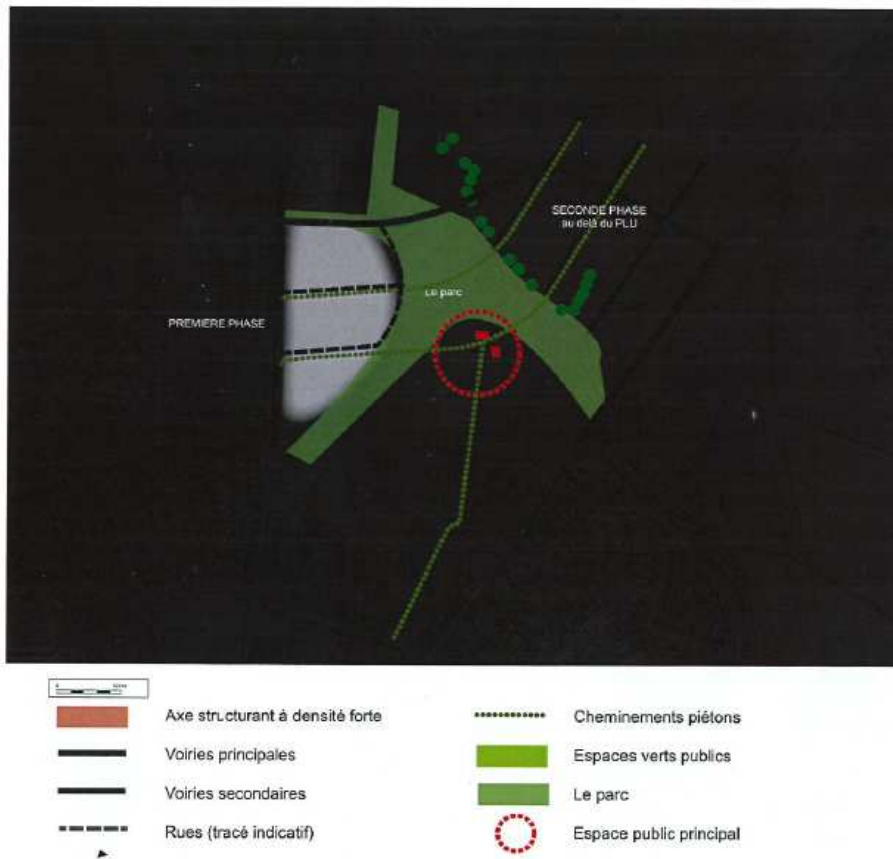
Le parc de l'hôpital développé vers l'est viendra toutefois renforcer les continuités écologiques du nord vers le sud et s'appuyer sur la trame verte existante en rive est.

Il est précisé également que la continuité paysagère et piétonne sera bien assurée dans le cadre de la ZAC multisites puisqu'un espace public sera maintenu en frange Est de l'opération.

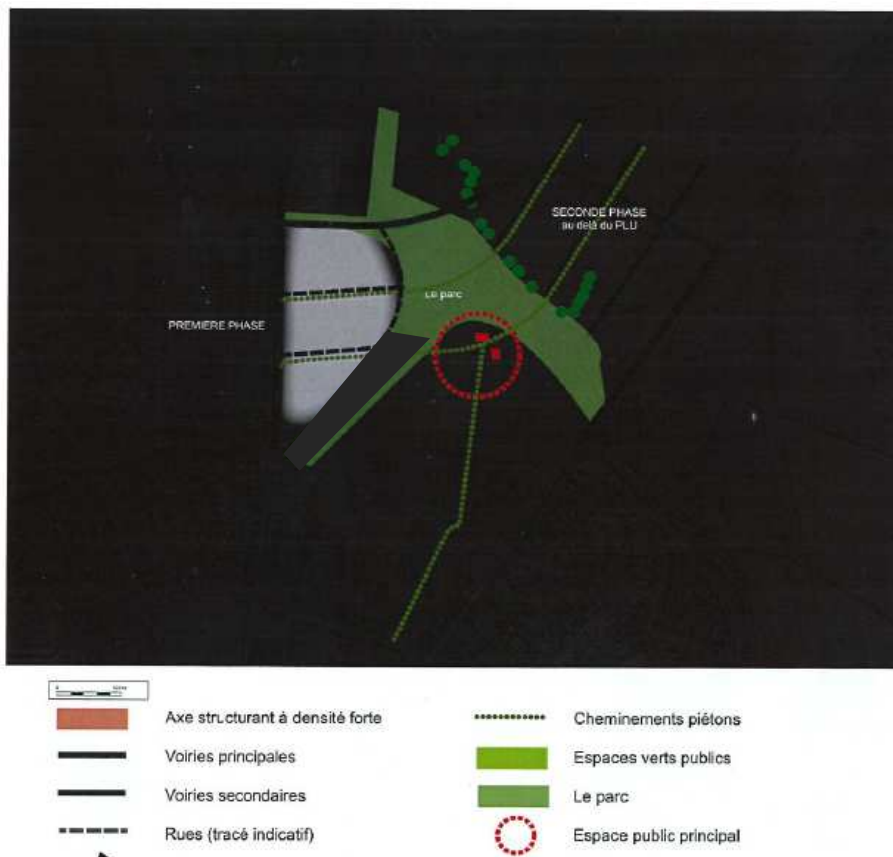


Secteur de l'Yve – Dossier de Création de la ZAC Multisites

- Avant modification : Carte de l'orientation d'aménagement n°2 : L'Yve



- Après modification : Carte de l'orientation d'aménagement n°2 : L'Yve

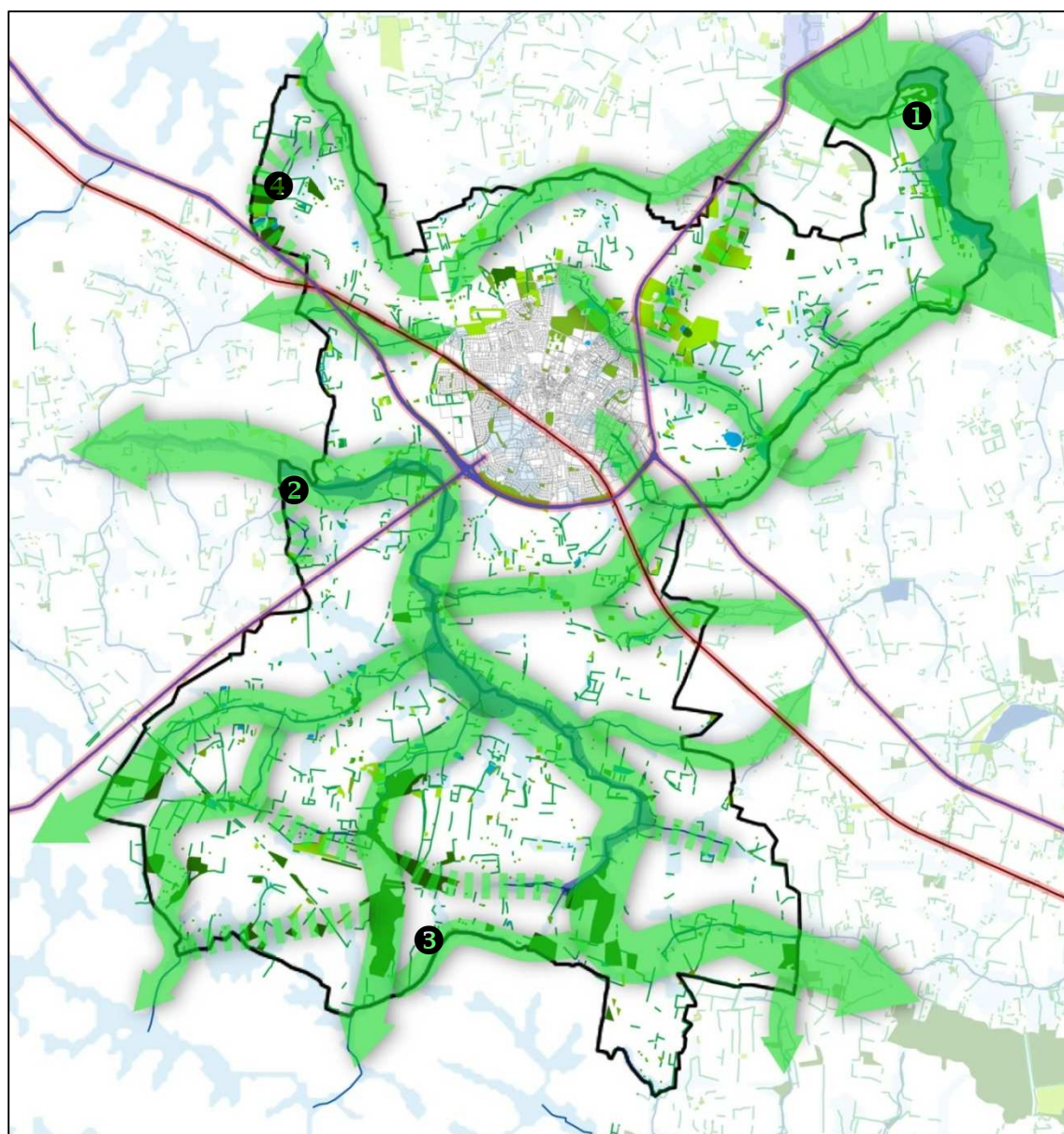


➤ Par rapport au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD dans sa partie numéro 2 « Favoriser la biodiversité » (page 11) présente sur deux cartes la trame verte et bleue (à l'échelle de l'ensemble de la commune page 13, et à l'échelle de l'agglomération page 15).

Le projet de construction de l'hôpital nécessite de réduire les emprises de trame verte sur le secteur actuellement classé en zone NP au plan graphique.

- Avant modification : Carte Trames vertes et bleues (page 13)



Trame verte et bleue



Ruptures

Deux vallées structurantes :

La seiche et l'Ise

Préserver les vallées, axes naturels majeurs qu'il convient de renforcer, en lien avec leurs affluents

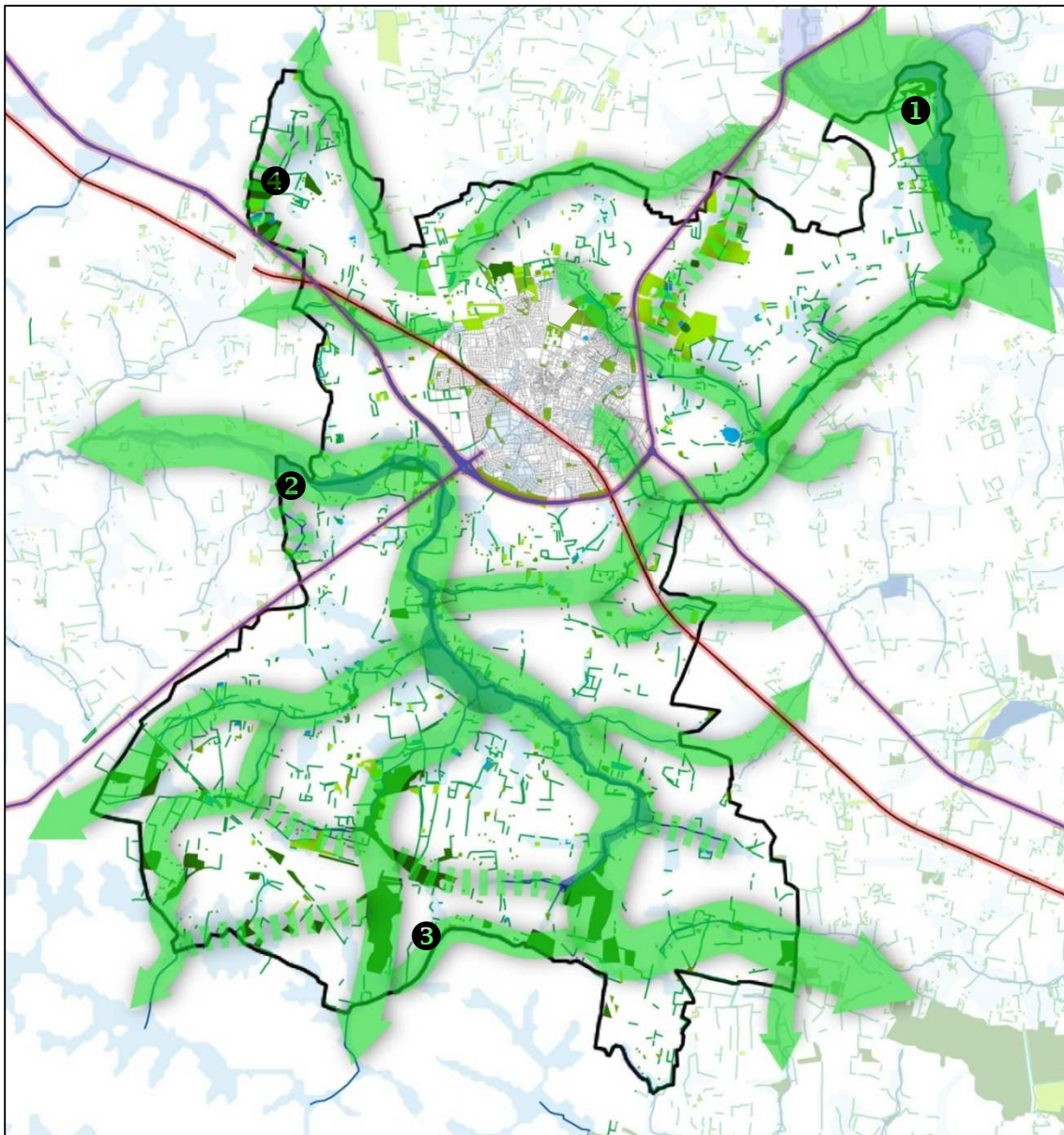
Une zone source au sud liée aux contreforts boisés

Protéger les boisements (zones refuges) en relation avec le secteur des contreforts boisés au sud et la forêt du Theil

Un maillage secondaire basé sur les vallons et le bocage

Protéger le bocage, les boisements, les zones humides

- Après modification : Carte Trames vertes et bleues (page 13)



Trame verte et bleue



Ruptures

Deux vallées structurantes :

La seiche et l'Ise

Préserver les vallées, axes naturels majeurs qu'il convient de renforcer, en lien avec leurs affluents

Une zone source au sud liée aux contreforts boisés

Protéger les boisements (zones refuges) en relation avec le secteur des contreforts boisés au sud et la forêt du Theil

Un maillage secondaire basé sur les vallons et le bocage

Protéger le bocage, les boisements, les zones humides

- Avant modification : Carte Trames vertes et bleues – partie agglomérée (page 15)



- Après modification : Carte Trames vertes et bleues – partie agglomérée (page 15)



VI- Annexes

Annexe n° 1 Rapport environnemental

Annexe n°2 : Résumé non technique

Annexe n°3 : Arrêté d'ouverture d'enquête du 08/10/2024

Annexe n°4 : Délibération du conseil municipal du 21/02/2024 approuvant les objectifs et modalités de la concertation

Annexe n°5 : Délibération du conseil municipal du 24/04/2024 tirant le bilan de la concertation

Annexe n°6 : Procès-verbal d'examen conjoint des Personnes Publiques associées

Annexe n°7 : Avis MRAE

Annexe n°8 : Avis Personnes Publiques Associées

Commune de Janzé

Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée n°3

Rapport de présentation

Révision du PLU	15 janvier 2014
Modification du PLU n°1	7 septembre 2016
Modification simplifiée n°1	6 septembre 2017
Modification simplifiée n°2	9 septembre 2020



I-	<u>Préambule</u>	3
II-	<u>Cadre réglementaire de la modification simplifiée</u>	3
III-	<u>Les modifications du PLU</u>	5
a)	Zonage au lieu-dit Le Haut Pilier.....	5
b)	Zonage au lieu-dit Le Chapeau Rouge	6
c)	Zonage au lieu-dit Le Haut Pontais.....	8
d)	Zonage au lieu-dit La Franceule	10
e)	Zonage au lieu-dit Les Rivières.....	12
f)	Zonage impasse des Tilleuls	13
g)	Recensement d'un bâtiment au titre du patrimoine bâti rural au lieu-dit Les Perrettes	15
h)	Suppression de l'emplacement réservé n°11 rue des Bleuets	17
i)	Ecriture du règlement zone Nc – installation photovoltaïque.....	20

I- Préambule

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Janzé a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 Janvier 2014.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 Septembre 2016.

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 6 Septembre 2017.

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 9 Septembre 2020.

II- Cadre réglementaire de la modification simplifiée

En application des articles L 153-36 et L 153-45 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'Urbanisme (article L 151-28 du code de l'urbanisme) ;
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, l'avis de l'autorité environnementale et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée (article L 153-47 du code de l'urbanisme).

La commune de Janzé a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée en vue de :

- modifier le zonage de six secteurs
- rectifier des erreurs matérielles
- ajouter un bâtiment au patrimoine bâti rural recensé
- supprimer un emplacement réservé
- compléter le règlement de la zone Nc afin d'y permettre l'installation de centrales solaires photovoltaïques.

En l'espère le projet rentre bien dans le cadre de la procédure de modification simplifiée puisqu'il :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Compte tenu des changements à apporter au Plan Local d'Urbanisme cette procédure de modification peut se dérouler selon une procédure simplifiée en vertu de l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme.

III- Les modifications du PLU

a) Zonage au lieu-dit Le Haut Pilier

La parcelle YH n°4 située au lieu-dit Le Haut Pilier est représentée sur le plan de zonage 4.2 dans la zone A mais avec un point d'interrogation. Dans les faits cette maison n'appartient pas à un exploitant agricole mais à un tiers.

Il convient de rectifier cette erreur matérielle de zonage, de supprimer le point d'interrogation et d'intégrer la parcelle YH n°4 dans la zone Aa correspondant à une « zone habitée (maisons isolées et hameaux) dont il n'est pas prévu de renforcer le potentiel d'habitation ».

Cette rectification entraîne la modification du plan de zonage 4.2 Sud.

Avant modification





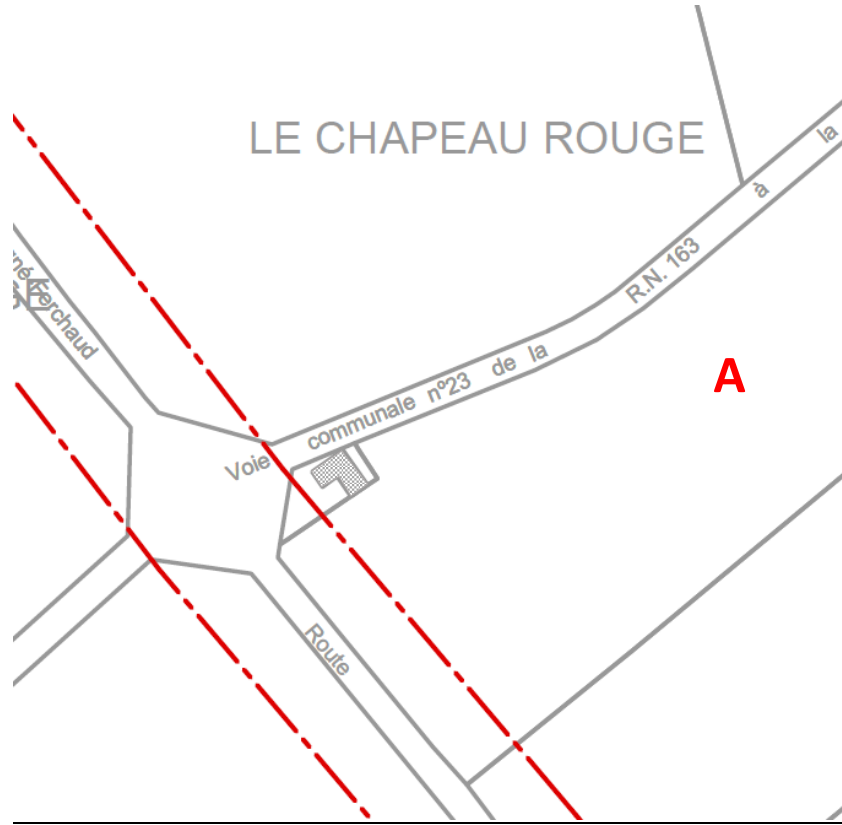
b) Zonage au lieu-dit Le Chapeau Rouge

La parcelle ZV n°67 située au lieu-dit Le Chapeau Rouge est classée au plan de zonage du PLU en zone A. Dans les faits il s'agit d'une maison d'habitation n'appartenant pas à un exploitant agricole mais à un tiers non lié à une exploitation agricole. Cette parcelle aurait dû être classée en zone Aa.

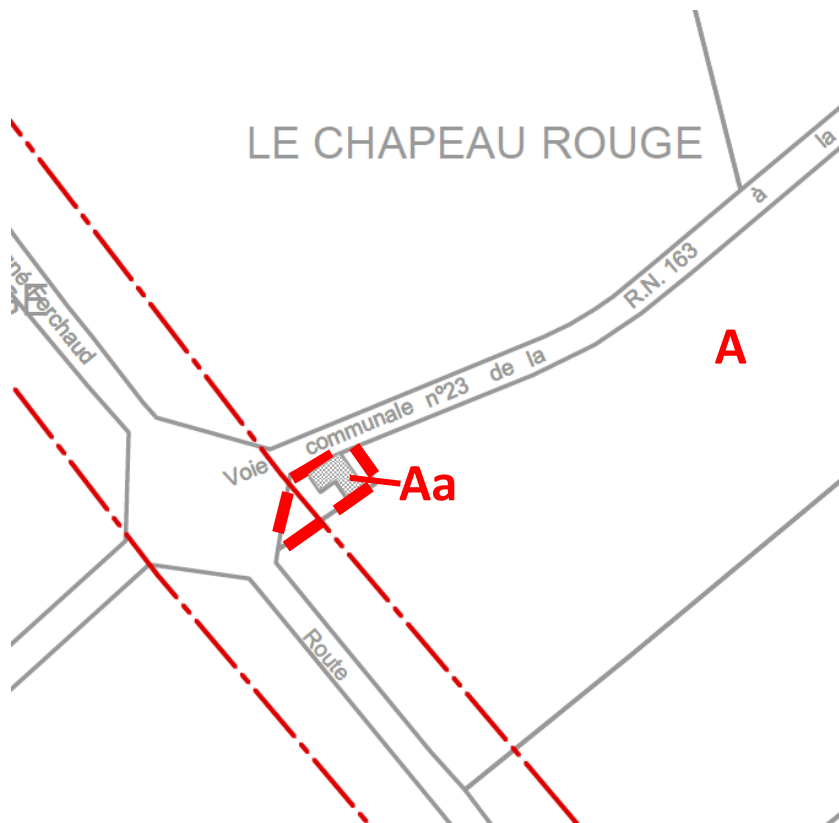
Il convient de rectifier cette erreur matérielle de zonage et d'intégrer la parcelle ZV n°67 dans la zone Aa correspondant à une « zone habitée (maisons isolées et hameaux) dont il n'est pas prévu de renforcer le potentiel d'habitation ».

Cette rectification entraîne la modification du plan de zonage 4.2 Sud.

Avant modification



Après modification



c) Zonage au lieu-dit Le Haut Pontais

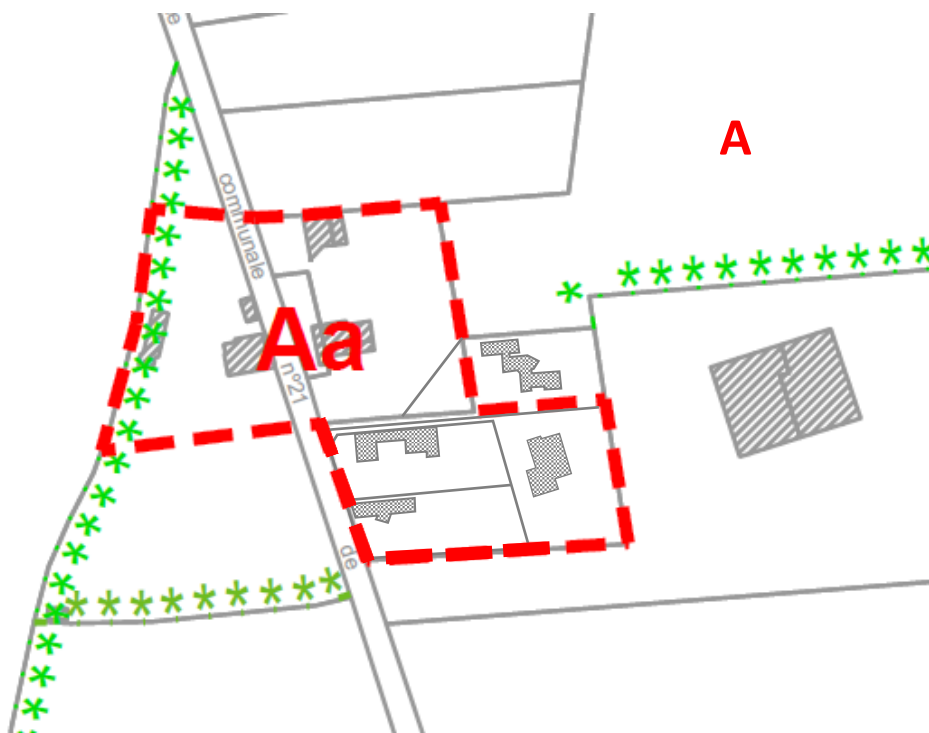
La parcelle ZD n°315 située au lieu-dit Le Haut Pontais est classée au plan de zonage du PLU en zone A. Dans les faits il s'agit d'une maison d'habitation n'appartenant pas à un exploitant agricole mais à un tiers non lié à une exploitation agricole. Cette parcelle aurait dû être classée en zone Aa au même titre que les parcelles voisines habitées également par des tiers non liés à des exploitations agricoles (parcelles ZD n°316, 317, 318).



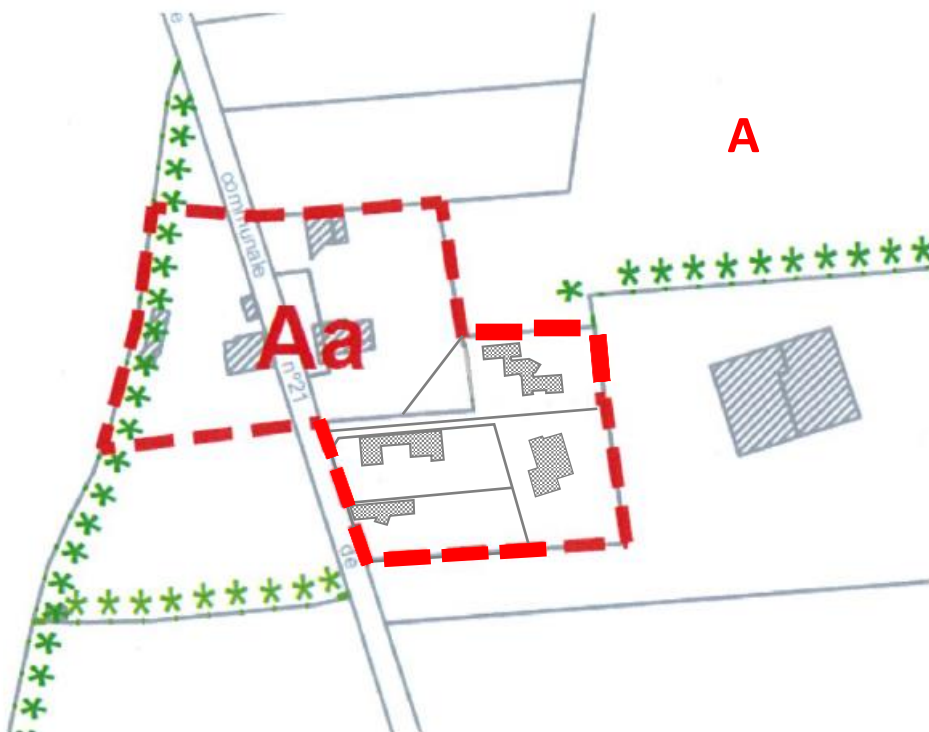
Il convient de rectifier cette erreur matérielle de zonage et d'intégrer la parcelle ZD n°315 dans la zone Aa correspondant à une « zone habitée (maisons isolées et hameaux) dont il n'est pas prévu de renforcer le potentiel d'habitation ».

Cette rectification entraîne la modification du plan de zonage 4.1 Nord.

Avant modification



Après modification



d) Zonage au lieu-dit La Franceule

Les parcelles ZK n°14, 15, 16 et 92 sont situées au lieu-dit La Franceule et classées au plan de zonage du PLU en zone Np, Na et A. Elles sont également partiellement couvertes par un Espace Boisé Classé. Le bâti présent sur la parcelle ZK n°15 correspond au Château de la Franceule (classé en zone Na).

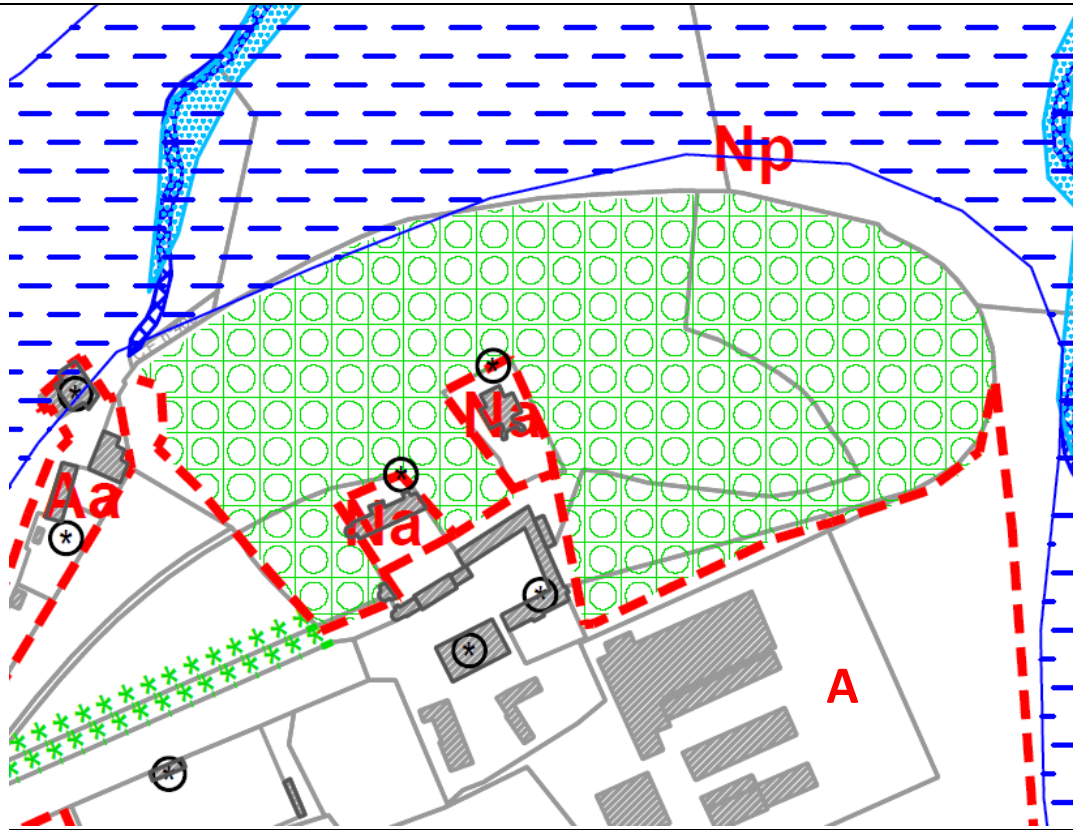
Dans les faits il s'agit d'un bien n'appartenant pas à un exploitant agricole mais à un tiers non lié à une exploitation agricole. Une partie des parcelles ZK n°14, 16 et 92 est cependant classée en zone A (partie le long du bâtiment située au Sud de ces parcelles correspondant à la ferme de la Franceule). Les parties situées sur les parcelles ZK n°14, 16 et 92 classées en zone A n'aurait donc pas dû recevoir ce classement.

Afin de rectifier cette erreur matérielle il est proposé de classer les parties des parcelles ZK n°14, 16 et 92 actuellement en zone A en zone Aa correspondant à une « zone habitée (maisons isolées et hameaux) dont il n'est pas prévu de renforcer le potentiel d'habitation ». Ces parties de parcelles ne sont pas concernées par l'Espace Boisé Classé.

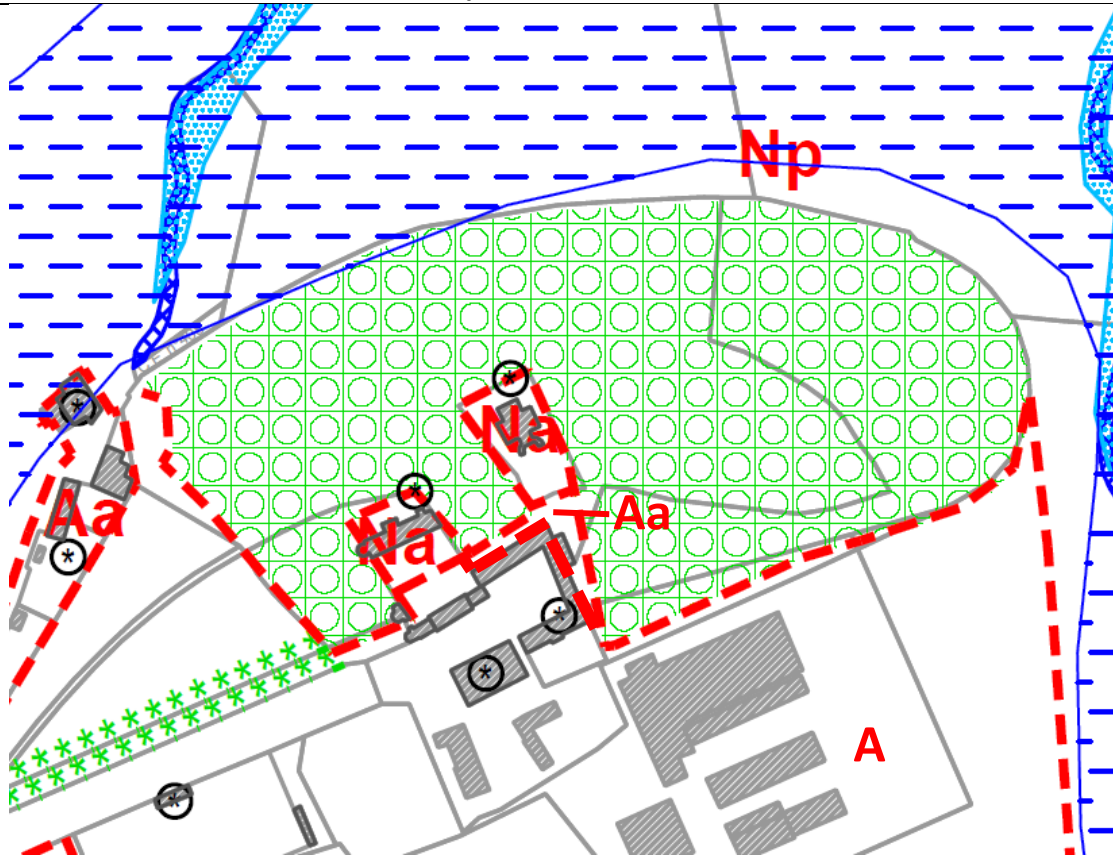
Cette rectification entraîne la modification du plan de zonage 4.1 Nord.



Avant modification



Après modification



e) Zonage au lieu-dit Les Rivières

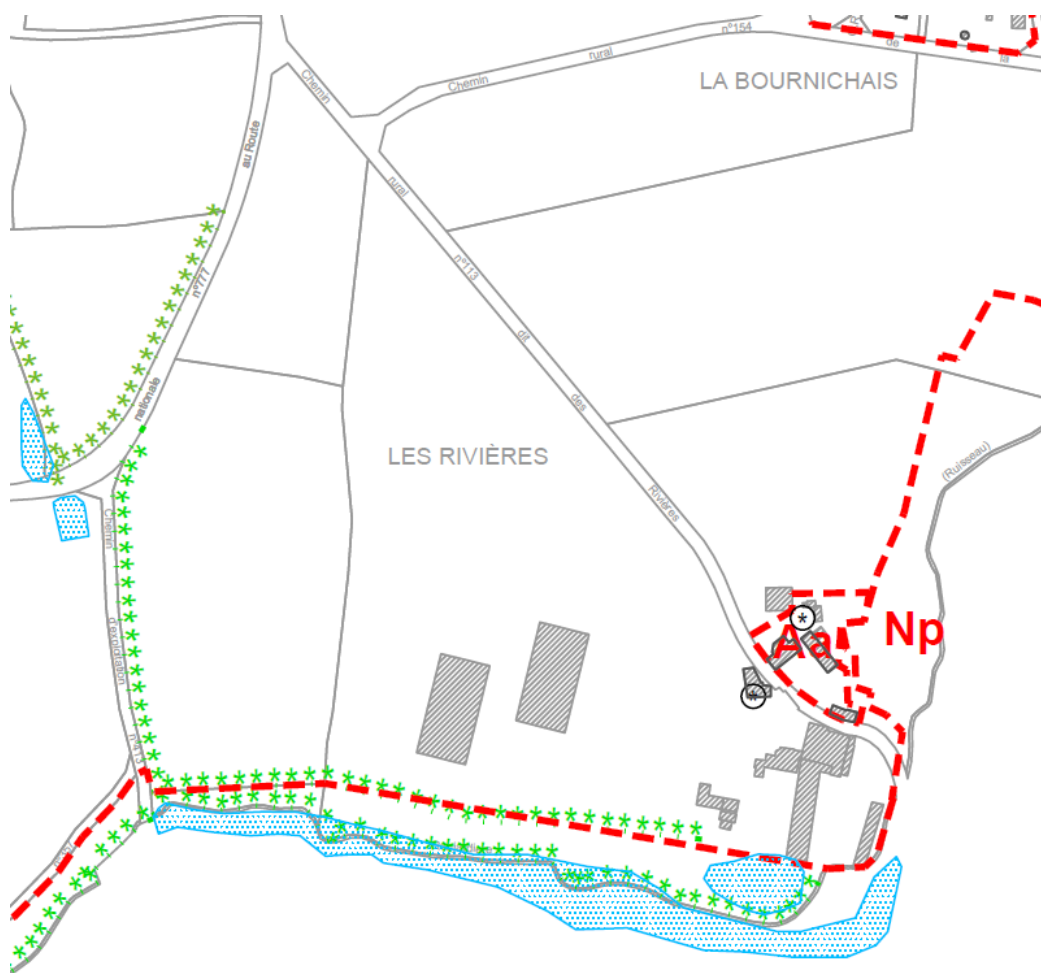
L'entreprise de travaux agricoles GIBOIRE est installée au lieu-dit Les Rivières, classée en zone A au Plan Local d'Urbanisme.

Ce zonage couvre l'entreprise en elle-même ainsi que l'habitation et les annexes à l'habitation de la famille Giboire. Afin de dissocier la partie professionnelle de l'entreprise de la partie privative habitation, il est proposé de classer la partie privative correspondant à l'habitation en zone Aa correspondant à une « zone habitée (maisons isolées et hameaux) dont il n'est pas prévu de renforcer le potentiel d'habitation ».

La partie professionnelle conserve le zonage actuel en A.

Cette rectification entraîne la modification du plan de zonage 4.1 Nord.

Avant modification



Après modification

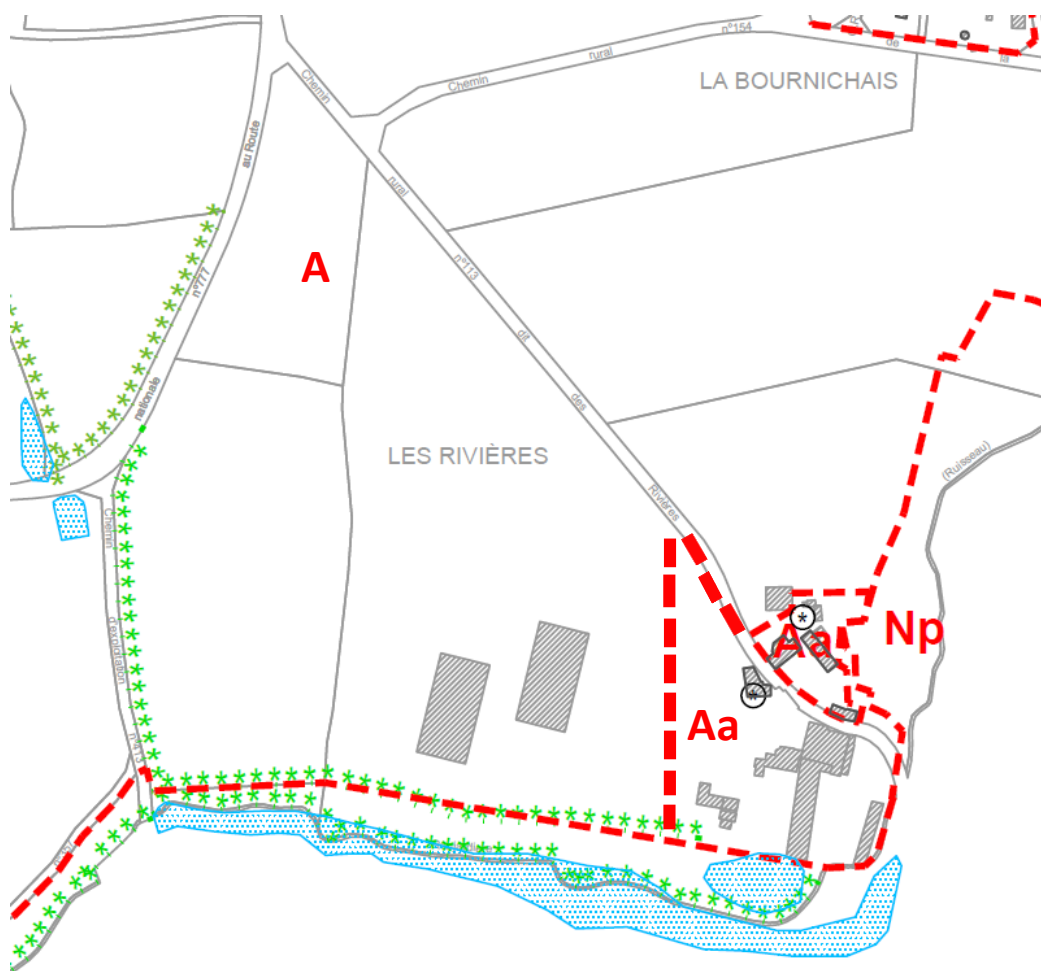


Tableau récapitulatif des espaces nouvellement rattachés à la zone Aa du PLU.

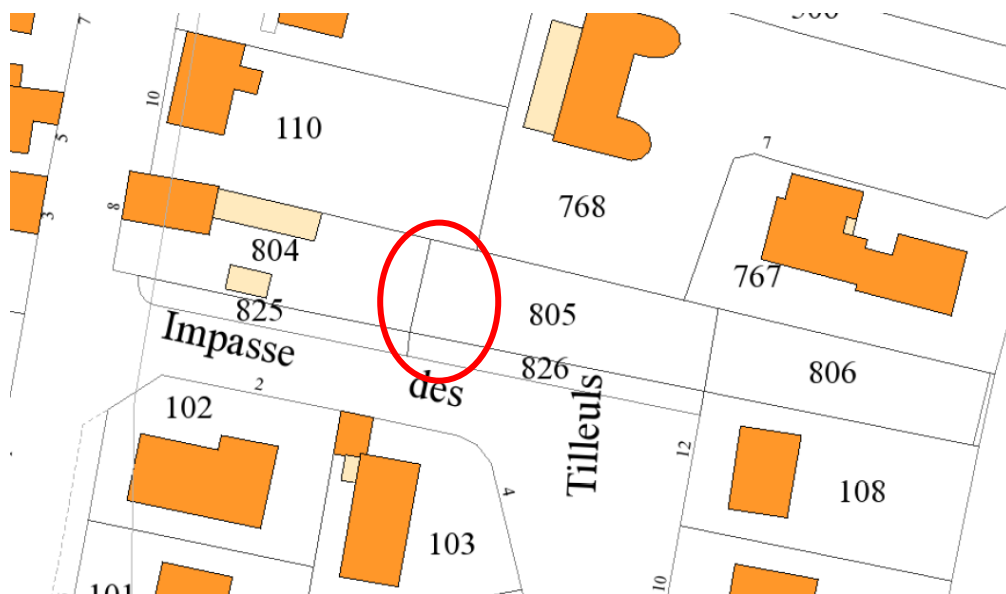
Lieu-dit	Surface supplémentaire	Surface totale
Le Haut-Pilier	Création d'une nouvelle zone Aa +340 m²	340 m ²
Le Chapeau-Rouge	Création d'une nouvelle zone Aa + 500 m²	500 m ²
Le Haut-Pontais	Agrandissement d'une zone existante + 996 m²	11.086 m ² + 996 m ² = 12.082 m ²
La Franceule	Création d'une zone existante + 892 m²	892 m ²
Les Rivières	Agrandissement d'une zone existante + 26 490 m²	2.964 m ² + 26490 m ² = 29.454 m ²

f) Zonage impasse des Tilleuls

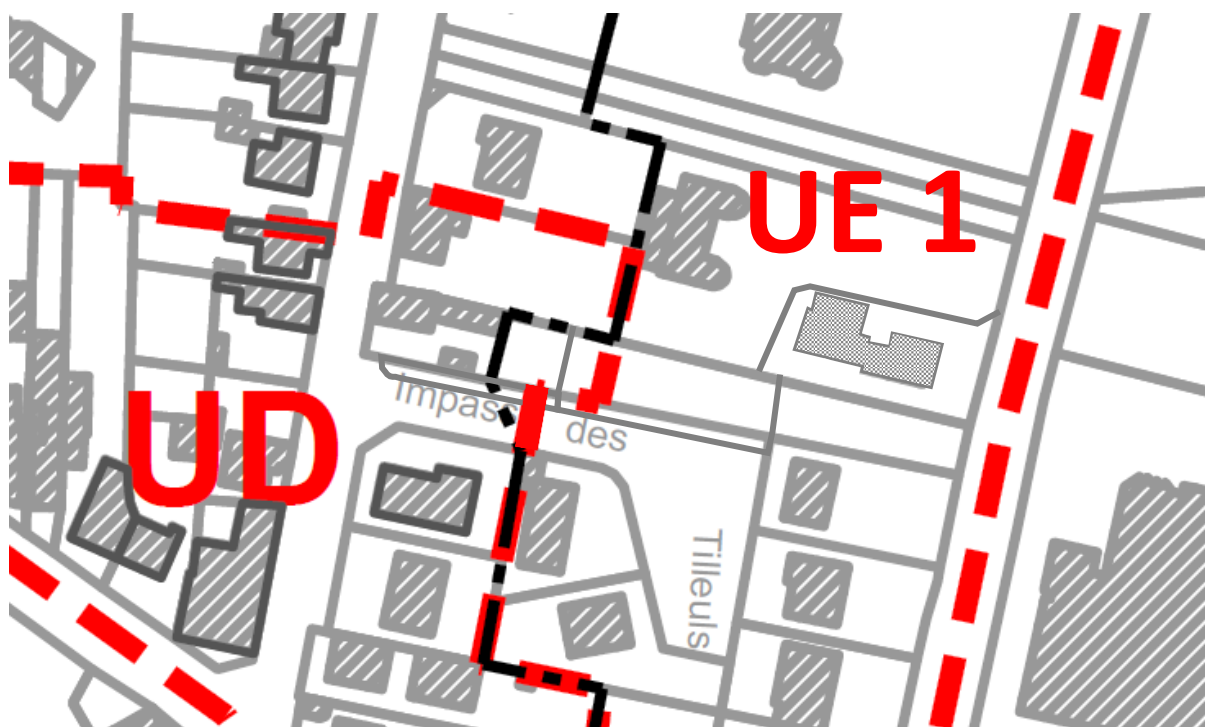
La parcelle AD n°109 a récemment été divisée en 3 parcelles, AD n°804, 805 et 806. La parcelle AD n°109 était couverte par deux zonages au PLU : zone UD pour la partie la plus à l'Ouest et zone UE 1 pour la partie la plus à l'Est.

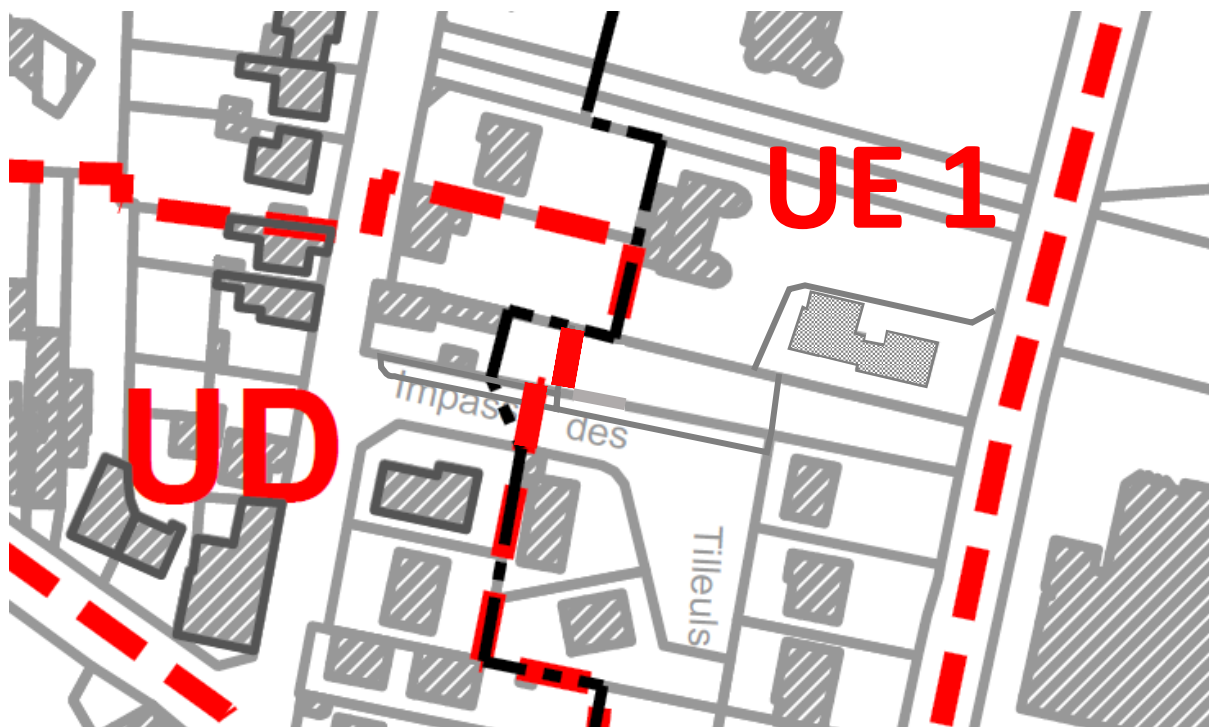
Une nouvelle maison d'habitation a été construite sur la parcelle AD n°805. Suite au nouveau découpage la parcelle AD n°805 se trouve désormais couverte par ces deux zonages, une faible partie en zone UD et la partie majoritaire en zone UE 1. Afin de faciliter l'application des règles d'urbanisme il est proposé d'appliquer un seul zonage UE 1 sur cette parcelle en se calant sur la nouvelle délimitation parcellaire.

Cette rectification entraîne la modification des plans de zonage 4.1 Nord et 4.3 Agglomération.



Avant modification





g) Recensement d'un bâtiment au titre du patrimoine bâti rural au lieu-dit Les Perrettes

Au lieu-dit Les Perrettes, la parcelle ZE n°72 comporte un ancien bâtiment agricole en pierre et terre présentant un intérêt architectural en tant que témoin du patrimoine rural. Ce bâtiment n'avait pas fait l'objet d'un recensement au titre du patrimoine bâti rural dans le PLU approuvé en 2014.

Il est proposé de classer ce bâtiment en pierre et terre en tant que « patrimoine bâti rural ».

Ce classement entraîne la modification du plan de zonage Nord 4.1.



Avant modification



Après modification



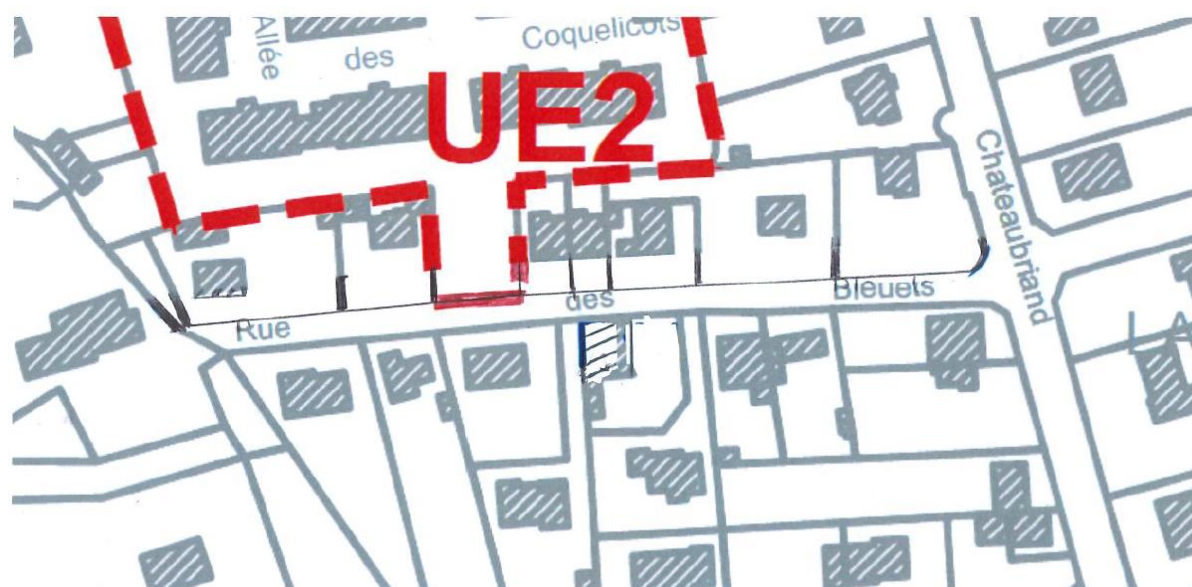
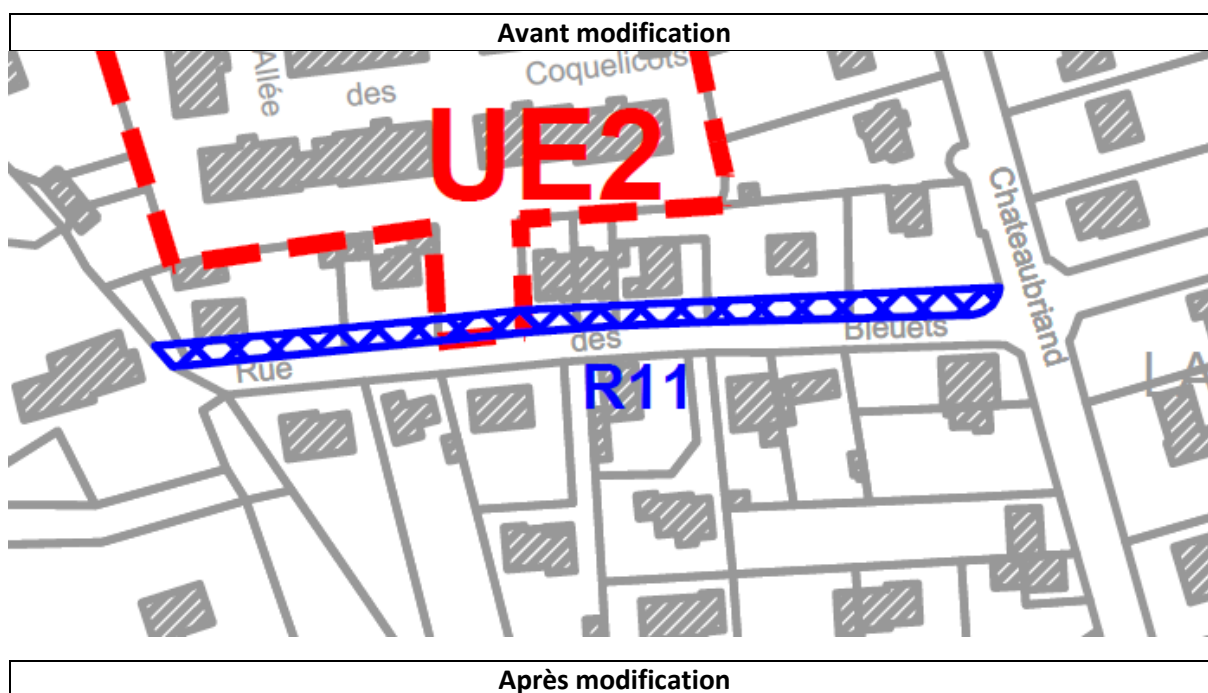
h) Suppression de l'emplacement réservé n°11 rue des Bleuets

L'emplacement réservé n°11 avait été inscrit au Plan Local d'Urbanisme en vue de l'élargissement de la voirie rue des Bleuets pour environ 900 m².

La commune a décidé de ne pas réaliser cet élargissement de voirie. Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé des documents du PLU.

Cette suppression entraîne la modification de plusieurs éléments :

- Plans graphiques du PLU (plans de zonage 4.1 Nord et 4.3 Agglomération)



- **Légende des plans graphiques du PLU** (plans de zonage 4.1 Nord, 4.2 Sud et 4.3 Agglomération)

Avant modification

Liste des emplacements réservés	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER N° 1	Chemin piéton	Commune	10000
ER N° 2	Chemin piéton	Commune	2000
ER N° 3	Chemin piéton	Commune	1000
ER N° 4	Accès voirie	Commune	600
ER N° 5	Elargissement de voie (rue Jouault)	Commune	300
ER N° 6	Aménagement parking et équipement	Commune	3700
ER N° 7	Acquisition de voirie	Commune	250
ER N° 8	Chemin piéton	Commune	700
ER N° 9	Aménagement carrefour	Commune	150
ER N° 10	Chemin piéton	Commune	900
ER N° 11	Elargissement de voie (rue des Bleuets)	Commune	900
ER N° 12	Chemin piéton	Commune	1500
ER N° 13	Chemin piéton	Commune	1000
ER N° 14	Chemin piéton	Commune	1700
ER N° 15	Chemin piéton	Commune	2200
ER N° 16	Chemin piéton	Commune	200
ER N° 17	Chemin piéton	Commune	330
ER N° 18	Chemin piéton	Commune	175
ER N° 19	Chemin piéton	Commune	2000
ER N° 20	Chemin piéton	Commune	2700

Après modification

Liste des emplacements réservés	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER N° 1	Chemin piéton	Commune	10000
ER N° 2	Chemin piéton	Commune	2000
ER N° 3	Chemin piéton	Commune	1000
ER N° 4	Accès voirie	Commune	600
ER N° 5	Elargissement de voie (rue Jouault)	Commune	300
ER N° 6	Aménagement parking et équipement	Commune	3700
ER N° 7	Acquisition de voirie	Commune	250
ER N° 8	Chemin piéton	Commune	700
ER N° 9	Aménagement carrefour	Commune	150
ER N° 10	Chemin piéton	Commune	900
ER N° 11	Elargissement de voie (rue des Bleuets)	Commune	900
ER N° 12	Chemin piéton	Commune	1500
ER N° 13	Chemin piéton	Commune	1000
ER N° 14	Chemin piéton	Commune	1700
ER N° 15	Chemin piéton	Commune	2200
ER N° 16	Chemin piéton	Commune	200
ER N° 17	Chemin piéton	Commune	330
ER N° 18	Chemin piéton	Commune	175
ER N° 19	Chemin piéton	Commune	2000
ER N° 20	Chemin piéton	Commune	2700

i) Ecriture du règlement zone Nc – installation centrale solaire photovoltaïque

Le groupe Lafarge exploite sur le secteur de Montlouis une carrière. Ce secteur est classé au Plan Local d'Urbanisme en zone Nc, zone autorisant les constructions et installations liées aux activités de carrière et d'exploitation du sous-sol.

La partie Sud de la zone Nc (parcelles ZY n°11, 54 et 33) n'est aujourd'hui plus exploitée en tant que carrière par Lafarge et correspond à un délaissé de la carrière. Lafarge via le groupe Total Energie envisage la réalisation d'une centrale solaire photovoltaïque sur ce délaissé de carrière.

Il est proposé de compléter le règlement de la zone Nc afin d'y inclure la possibilité d'installation de centrale photovoltaïque sur les zones de carrière.

Cette proposition modifie la rédaction de l'article N2 – occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Avant modification

ARTICLE N2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Constructions nouvelles :

Sur l'ensemble de la zone

1.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole (1) et situées à une distance maximale de **50 m** d'un des bâtiments du siège d'exploitation existant et sous réserve de respecter les règles de distances vis-à-vis des constructions d'un tiers (implantation à plus de 100 m).

1.2 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

En zone Na

1.3 En Na, les annexes liées à une habitation existantes ainsi que les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

En zone NI,

Les constructions et installations liées à l'accueil touristique, aux équipements sportifs, au camping et aux loisirs de plein air situés sur les secteurs concernés (vestiaires, etc.) sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

En zone Nc

Les constructions et installations liées aux activités de carrières et d'exploitation du sous-sol.

ARTICLE N2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Constructions nouvelles :

Sur l'ensemble de la zone

1.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole (1) et situées à une distance maximale de **50 m** d'un des bâtiments du siège d'exploitation existant et sous réserve de respecter les règles de distances vis-à-vis des constructions d'un tiers (implantation à plus de 100 m).

1.2 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

En zone Na

1.3 En Na, les annexes liées à une habitation existantes ainsi que les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

En zone NI,

Les constructions et installations liées à l'accueil touristique, aux équipements sportifs, au camping et aux loisirs de plein air situés sur les secteurs concernés (vestiaires, etc.) sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

En zone Nc

Les constructions et installations liées aux activités de carrières et d'exploitation du sous-sol.

Les constructions liées aux projets de production d'énergies renouvelables solaires photovoltaïques ainsi que les équipements liés à leur installation et à leur fonctionnement.

Commune de Janzé

Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée n°2

Mise à disposition du public du
29 juin 2020 au 31 juillet 2020

Rapport de présentation

Révision du PLU	15 janvier 2014
Modification du PLU n°1	7 septembre 2016
Modification simplifiée n°1	6 septembre 2017



I-	<u>Préambule</u>	3
II-	<u>Cadre réglementaire de la modification simplifiée</u>	3
III-	<u>Les modifications du PLU</u>	4
a)	Suppression de l'emplacement réservé n°5.....	4
b)	Modification du règlement de la zone UD.....	7

I- Préambule

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Janzé a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 Janvier 2014.

La modification n°1 du Plan Local d'urbanisme a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 septembre 2016.

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 6 septembre 2017.

II- Cadre réglementaire de la modification simplifiée

En application des articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'Urbanisme (article L 151-28 du code de l'urbanisme) ;
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, l'avis de l'autorité environnementale et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée (article L 153-47 du code de l'urbanisme).

La commune de Janzé a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée en vue de :

- supprimer l'emplacement réservé n°5
- modifier le règlement de l'article UD 12 relatif aux aires de stationnement pour les deux roues

En l'espèce le projet rentre bien dans le cadre de la procédure de modification simplifiée puisqu'il :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Compte tenu des changements à apporter au Plan Local d'urbanisme cette procédure de modification peut se dérouler selon une procédure simplifiée en vertu de l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme

III- Les modifications du PLU

a) Suppression de l'emplacement réservé n°5

L'emplacement réservé n°5 avait été inscrit au Plan Local d'Urbanisme en vue de l'élargissement de voirie rue Armand Jouault pour environ 300 m².

La commune a décidé de ne pas réaliser cet élargissement de voirie. Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé des documents du PLU.

Cette suppression entraîne la modification de plusieurs éléments :

- **Plans graphiques du PLU** (plan de zonage 4.1 Nord et plan de zonage 4.3 Agglomération)

Avant Modification



Après modification



- **Légende des plans graphiques** (plan de zonage 4.1 Nord, plan de zonage 4.2 Sud et plan de zonage 4.3 Agglomération)

Avant modification

Liste des emplacements réservés	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER N° 1	Chemin piéton	Commune	10000
ER N° 2	Chemin piéton	Commune	2000
ER N° 3	Chemin piéton	Commune	1000
ER N° 4	Accès voirie	Commune	600
ER N° 5	Elargissement de voie (rue Jouault)	Commune	300
ER N° 6	Aménagement parking et équipement	Commune	3700
ER N° 7	Acquisition de voirie	Commune	250
ER N° 8	Chemin piéton	Commune	700
ER N° 9	Aménagement carrefour	Commune	150
ER N° 10	Chemin piéton	Commune	900
ER N° 11	Elargissement de voie (rue des Bleuets)	Commune	900
ER N° 12	Chemin piéton	Commune	1500
ER N° 13	Chemin piéton	Commune	1000
ER N° 14	Chemin piéton	Commune	1700
ER N° 15	Chemin piéton	Commune	2200
ER N° 16	Chemin piéton	Commune	200
ER N° 17	Chemin piéton	Commune	330
ER N° 18	Chemin piéton	Commune	175
ER N° 19	Chemin piéton	Commune	2000
ER N° 20	Chemin piéton	Commune	2700

Après modification

Liste des emplacements réservés	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER N° 1	Chemin piéton	Commune	10000
ER N° 2	Chemin piéton	Commune	2000
ER N° 3	Chemin piéton	Commune	1000
ER N° 4	Accès voirie	Commune	600
ER N° 6	Aménagement parking et équipement	Commune	3700
ER N° 7	Acquisition de voirie	Commune	250
ER N° 8	Chemin piéton	Commune	700
ER N° 9	Aménagement carrefour	Commune	150
ER N° 10	Chemin piéton	Commune	900
ER N° 11	Elargissement de voie (rue des Bleuets)	Commune	900
ER N° 12	Chemin piéton	Commune	1500
ER N° 13	Chemin piéton	Commune	1000
ER N° 14	Chemin piéton	Commune	1700
ER N° 15	Chemin piéton	Commune	2200
ER N° 16	Chemin piéton	Commune	200
ER N° 17	Chemin piéton	Commune	330
ER N° 18	Chemin piéton	Commune	175
ER N° 19	Chemin piéton	Commune	2000
ER N° 20	Chemin piéton	Commune	2700

b) Modification du règlement de la zone UD

➤ **Article UD 12 : stationnement**

L'article UD 12- 3 impose la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues. Ces emplacements doivent se trouver au rez-de-chaussée ou au premier niveau des sous-sols avec accès direct sur l'extérieur. Il est proposé d'assouplir la rédaction de cet article en n'imposant pas le

positionnement des aires de stationnement. Celles-ci pourront donc par exemple être réalisées en annexe de la construction principale.

Avant modification
<p>ARTICLE UD 12</p> <p>Aires de stationnement</p> <p>3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues</p> <p>Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol avec accès direct sur l'extérieur. Au moins une partie des stationnements doit se situer au rez-de-chaussée. La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.</p>
Après modification
<p>3 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues</p> <p>Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts. La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.</p>

Table des matières

1. Cadre législatif et réglementaire	5
1. Les principales lois cadre.....	6
2. Les documents supra communaux	9
3. La procédure de révision du PLU	12
2. Eléments de diagnostic	13
1. Le contexte géographique.....	15
2. Démographie et habitat.....	18
3. Les équipements	25
4. Les déplacements	28
5. L'activité économique	37
6. L'activité agricole.....	63
3. État initial de l'environnement.....	81
1. Le contexte physique	83
2. Biodiversité et milieu naturels	90
3. Paysages et morphologie urbaine	99
4. Le patrimoine bâti.....	116
5. Etalement urbain et consommation d'espaces.....	118
6. Ressources, nuisances et risque naturels.....	120
4. Choix retenus pour établir le PADD.....	127
1. Les objectifs du PADD et justification des choix	128
2. Présentation des différentes zones.....	136
5. Incidences des orientations du PLU.....	157
1. Impact du PLU sur l'activité agricole.....	159
2. Les espaces naturels	160
3. L'intégration urbaine des populations	161
4. Pollutions et risques.....	163
5. Dispositif d'évaluation du PLU.....	165

Préambule

L'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme précise que le « rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, 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 agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable 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 ».

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

1°) de rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal ;

2°) de présenter les éléments de diagnostic (histoire, géographie, démographie et habitat, structure urbaine, déplacements, économie et agriculture). L'ensemble de ces éléments ont nourri les réflexions préalables à la détermination des objectifs d'aménagement et d'urbanisme généraux (PADD) ;

3°) de présenter l'état initial du site et de l'environnement ;

4) d'expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et leur traduction réglementaire ;

5°) d'expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

1. Cadre législatif et réglementaire

1. Les principales lois cadre

L'objectif de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « loi SRU » a consisté à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové en fixant des principes de solidarité, de développement durable et de démocratie dans les orientations de la politique urbaine.

Cette loi fondatrice comprend trois volets – **urbanisme, habitat et déplacements** – et apporte de manière transversale de profondes réformes sur le plan des documents d'urbanisme, de la fiscalité de l'urbanisme, sur les questions d'articulation entre les politiques de déplacement et de développement durable, et surtout sur le renforcement de la mixité sociale.

1.1 La loi SRU

Le renouveau des documents d'urbanisme

La loi SRU a entièrement réécrit les chapitres consacrés au Schéma Directeur et au Plan d'Occupation des Sols (POS) pour leur substituer respectivement le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ; les cartes communales sont considérées comme de véritables documents d'urbanisme.

Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), disposant de leur propre document d'urbanisme (Plan d'Aménagement de Zone et Règlement d'Aménagement de Zone), pouvaient auparavant déroger aux règles définies par les Plans d'Occupation des Sols. La loi SRU a souhaité lutter contre cet urbanisme « dérogatoire » créant des entités en rupture du tissu urbain limitrophe. Les ZAC ne peuvent plus désormais bénéficier d'un document d'urbanisme propre : les règles d'urbanisme applicables au sein des ZAC sont celles du PLU.

Le développement durable et le PLU

Le concept de « Développement Durable » a été consacré lors de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement de Rio, en 1992.

Cette notion est souvent définie ainsi « un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. » Les codes rural (article L. 200-1) et de l'environnement (article L. 110-1) précisent que la protection de l'environnement, sa mise en valeur, sa restauration et sa gestion « (...) sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (...) ».

En matière d'aménagement, le concept de Développement Durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontées les agglomérations :

- l'étalement urbain, consommant les espaces, notamment naturels ou agricoles, spécialisant les territoires, renforçant les besoins en déplacements ;
- la fracture physique et sociale au sein des secteurs urbains, entre les quartiers dégradés et les quartiers plus prisés (et financièrement inaccessibles) ;
- l'accélération de la dégradation des espaces, la multiplication des conflits d'usages, etc.

Cette notion de développement durable a donc été reprise par les lois d'urbanisme et d'aménagement, et constitue un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification urbaine

Les trois principes fondateurs du développement durable appliqué à l'urbanisme

LE PRINCIPE D'EQUILIBRE ENTRE L'AMENAGEMENT ET LA PROTECTION DES TERRITOIRES

Il s'agit de promouvoir un équilibre entre « renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural, d'une part, et préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ».

Cet équilibre doit permettre de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de populations nouvelles (en accord avec les objectifs définis localement dans le Programme Local de l'Habitat) tout en préservant les espaces naturels (nécessaires au maintien des équilibres écologiques et de la qualité du cadre de vie).

LE PRINCIPE DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE

Il s'agit de favoriser la « diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural ». Le principe de mixité sociale est un complément indispensable au principe de mixité urbaine puisqu'il doit permettre d'enrayer les phénomènes de ghettoïsation et d'exclusion sociale qui se sont banalisés dans certains quartiers.

LE PRINCIPE DE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET D'UTILISATION ECONOMIQUE DES ESPACES

Il s'agit de « l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, de la maîtrise des besoins en déplacements et circulations automobiles, de la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, milieux, sites et paysages, de la réduction des nuisances sonores, de la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et de la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et autres nuisances ».

L'espace, qu'il soit urbain, périurbain ou rural, doit être considéré comme un bien rare, dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage. L'espace urbanisable doit s'envisager de manière mesurée en extension urbaine et de manière privilégiée dans les secteurs déjà urbanisés (processus de renouvellement urbain).

Le respect de ces principes dans les documents d'urbanisme doit être explicité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (expression du projet communal), dans le rapport de présentation (synthèse de l'état initial de la commune et justification des options d'aménagement au regard de cet état initial) et le règlement graphique et littéral (qui doit être la traduction du PADD).

Suite à la Loi SRU, en matière de PLU, la loi Urbanisme et Habitat puis la loi Molle vont procéder à certains ajustements, dont notamment :

- la modification de certaines règles ainsi que la portée juridique du PADD (le zonage et le règlement doivent être compatibles avec le PADD) ;
- la clarification des dispositions applicables aux POS (en situation transitoire avant l'approbation d'un PLU), etc.

Toutefois ces lois ne bouleversent pas la structure juridique du PLU.

1.2 La loi ENE

Après l'intervention d'un premier projet de loi de programme adopté en conseil des ministres le 11 juin 2008 et voté en première lecture à l'Assemblée nationale, puis de la loi de finances pour 2009, la loi d'engagement national pour l'environnement constitue le troisième pilier de la mise en œuvre législative du « Grenelle de l'environnement ». Il

offre ainsi de nouveaux outils juridiques et techniques pour renforcer la prise en compte de l'environnement à différentes échelles (documents de planification, normes bâtiments, biodiversité, etc.). Il prévoit notamment :

- dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme, de renforcer l'exigence de diagnostic de performance énergétique (il entame une modification importante du Code de l'Urbanisme pour l'adapter aux enjeux du développement urbain durable) ;

- dans le domaine des transports, d'adapter la législation actuelle afin de privilégier des modes de transport durables et d'en réduire les nuisances ;

- dans le domaine de l'énergie, de renforcer la planification des énergies renouvelables dans le respect des enjeux de qualité de l'air et de prise en compte du changement climatique, etc. ;

- dans le domaine de la biodiversité, d'instaurer pour la première fois la notion de continuité écologique des territoires par la création de la «trame verte » et de la «trame bleue ». Il renforce la protection des zones humides et de la qualité des eaux, etc. ;

- dans le domaine de la santé environnementale et de la gestion des déchets, de renforcer les dispositifs de protection des habitants face aux diverses nuisances sonores, radioélectriques et lumineuses, etc.

Cette loi vient compléter la réforme du Code de l'Urbanisme entamée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. Les trois principes fondateurs du développement durable appliqué à l'urbanisme définis dans la loi SRU ont été réaffirmés et adaptés dans le cadre de la loi Grenelle.

Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires

Il s'agit de promouvoir un équilibre entre, d'une part « le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural », d'autre part « l'utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, milieux et paysages naturels », et enfin « la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ».

Cet équilibre doit permettre de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de populations nouvelles (en accord avec les objectifs définis localement dans le Programme Local de l'Habitat) tout en préservant les espaces naturels (nécessaires au maintien des équilibres écologiques et de la qualité du cadre de vie).

Le principe de diversité et mixité urbaine et sociale

Il s'agit de favoriser la « diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ».

Le principe de mixité sociale est un complément indispensable au principe de mixité urbaine puisqu'il doit permettre d'enrayer les phénomènes de ghettoïsation et d'exclusion sociale qui se sont banalisés dans certains quartiers.

Le principe de respect de l'environnement d'utilisation économe des espaces

Cela concerne « la réduction des émissions de gaz à effets de serre », la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

L'espace, qu'il soit urbain, périurbain ou rural, doit être considéré comme un bien rare, dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage. L'espace urbanisable doit s'envisager de manière mesurée en extension urbaine et de manière privilégiée dans les secteurs déjà urbanisés (processus de renouvellement urbain).

Le respect de ces principes, dans les documents d'urbanisme, doit être explicité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (expression du projet communal), dans le rapport de présentation (synthèse de l'état initial de la commune et justification des options d'aménagement au regard de cet état initial) et le règlement graphique et littéral (qui doit être la traduction du PADD).

2. Les documents supra communaux

2.1 Le SCoT du Pays de Vitré

En application de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002, le Syndicat d'Urbanisme chargé de l'élaboration et du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré couvre les collectivités suivantes :

- Vitré Communauté (46 communes)
- Communauté de Communes Au Pays de la Roche-aux-Fées (16 communes)

soit au total 62 communes.

Le SCoT fixe les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte les politiques :

- de l'habitat social et privé,
- des infrastructures de voirie et de transports collectifs,
- des déplacements,
- d'implantations commerciales,
- de protection de l'environnement...

Le SCoT du Pays de Vitré a été approuvé le 20 février 2007 et complété le 11 septembre 2007. Le PLU de Janzé doit être compatible avec ses orientations. Les objectifs principaux SCoT :

- considérer le paysage en tant qu'acteur de valorisation du territoire naturel et urbain,

- intégrer la démarche environnementale à toutes les étapes de la réflexion,
- renforcer la cohésion sociale et urbaine du Pays de Vitré avec un niveau de densité de 15 logements/hectares pour les pôles d'agglomération avec de 20 % de logements collectifs et d'individuels groupés (dont 30 % en habitat collectif et 70 % en maisons de ville) et 80 % de logements individuels et la construction de plus de 10 % de logements sociaux dans les opérations nouvelles,
- proposer une armature d'équipements, de services et de réseaux adaptés aux besoins de la population. Le SCoT confère notamment un rôle de pôle-relais à la commune de Janzé au sein du maillage de son territoire.
- la confortation du tissu économique,
- asseoir la dynamique territoriale du Pays de Vitré sur la mise en réseau de cette multipolarité,

2.2 Le Programme local de l'habitat

Le PLU doit aussi être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Adopté en décembre 2009 et rendu exécutoire au 1^{er} mars 2010, le PLH définit la politique de l'habitat à l'échelle du territoire intercommunal, à travers un programme d'actions fixé par les élus jusqu'en 2015 (6 ans).

Ce programme doit répondre à l'ensemble des besoins en logement tout en favorisant la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il est complété par un volet visant à améliorer la performance énergétique de l'habitat.

1. Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier pour conserver des capacités de développement
2. Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements
3. Requalifier le parc existant
4. Lutter contre la précarité énergétique
5. Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable
6. Répondre aux besoins liés au vieillissement de la population
7. Maintenir la population jeune sur le territoire
8. Développer une offre de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques
9. Faire vivre le PLH

Ces orientations sont déclinées en un total de 24 actions pour une politique de l'habitat volontariste cohérente avec les orientations du SCoT du Pays de Vitré. Parmi les actions les plus importantes, Janzé doit atteindre un objectif de 20 % de logements sociaux, avec une densité de 15 à 20 logements/hectares.

2.3 Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a édicté de nouveaux principes et dispositions, lesquels ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau, dont le SDAGE a pour but d'appliquer les principes énoncés par cette loi. Ce document, approuvé par arrêté du Préfet de la région Centre en date du 18 novembre 2009, est établi pour la totalité du bassin hydraulique de la Loire et pour le massif armoricain.

Le PLU doit prendre en compte les orientations du SDAGE. Sur les thèmes de l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les risques d'inondations, le PLU doit être établi de manière cohérente avec le SDAGE.

2.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un dispositif juridique issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine a été approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} avril 2003. Ce document est établi sur l'intégralité du bassin versant de la Vilaine et comprend également des rivières côtières se déversant dans l'estuaire maritime de la Vilaine. Il est actuellement en cours de révision. Parmi les 21 actions définies par le SAGE Vilaine, deux sont principalement à prendre en compte dans le cadre du PLU :

- l'identification et la préservation des zones humides,
- l'amélioration de la connaissance du tracé des ruisseaux et des rivières (inventaire cartographique).

Une étude a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2007(cabinet Hardy / Novembre 2006). Elle a permis d'identifier les zones humides à préserver. Celles-ci sont reportées au PLU et peuvent concerner différents milieux tels que :

- boisements humides,
- bandes boisées de rives,
- prairies humides,
- marais et landes humides de plaines,
- mares et bordures,
- plans d'eau, étangs et leurs bordures,
- bras morts,
- zones humides artificielles.

2.5 Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Seiche et Ise

Les plans de prévention concernent les risques d'inondation prévisibles (PPRi), établis par l'État, définissent des zones d'interdiction et des zones de prescription, constructibles sous réserve. Ils peuvent imposer d'agir sur l'existant pour réduire la vulnérabilité des biens. La loi réglemente l'installation d'ouvrages susceptibles de provoquer une gêne à l'écoulement des eaux en période d'inondation.

L'objectif est double : le contrôle du développement en zone inondable jusqu'au niveau de la crue de référence, et la préservation des champs d'expansion des crues.

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Seiche et Ise a été prescrit et concerne 21 communes du bassin versant. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 décembre 2001.

Il contribue au développement raisonné, cohérent et durable des vallées, en prenant en compte, non seulement la gestion hydraulique de la vallée, mais aussi les aspects environnementaux, sociaux et économiques, ainsi que les spécificités territoriales. Concrètement, il se présente sous la forme de cartographies d'aléas, d'enjeux et de vulnérabilité, d'un rapport technique de présentation, de cartographies réglementaires et d'un règlement.

Son règlement est annexé au présent PLU.

3. La procédure de révision du PLU

La commune de Janzé a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette démarche s'est appuyée sur un projet urbain et paysager cohérent au regard des nouveaux objectifs que s'est fixée la commune.

Par décision du conseil municipal, conformément à la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains) du 13 décembre 2000, la commune a mis en révision le PLU actuel. Un diagnostic a d'abord été réalisé suivant plusieurs thématiques (habitat, économie, urbanisme, environnement et agriculture). Présenté en commission urbanisme courant 2012, ce diagnostic a fait l'objet d'échange entre élus et techniciens. Les éléments clés de ce diagnostic ont ensuite permis de dégager quelques enjeux essentiels. Ces enjeux définissent les orientations générales constituant le futur projet communal, décliné dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU approuvée en Janvier 2014.

2. Eléments de diagnostic



plan de situation

1. Le contexte géographique

1.1 Une relative proximité de Rennes

La commune de Janzé est située au sud-est du département d'Ille-et-Vilaine et à 25 km de Rennes dans la même direction. Commune dynamique de la Communauté de communes du « Pays de la Roche aux Fées », Janzé se situe au croisement de plusieurs grands axes de communication. La 2x2 voies Rennes-Angers ainsi que la ligne ferroviaire reliant Rennes à Châteaubriant accentuent l'attractivité du territoire janzéen.

Janzé appartient au canton du même nom qui comprend cinq autres communes (Amanlis, Boistrudan, Brie, Corps-Nuds et Piré-sur-Seiche). Janzé est le chef-lieu du canton.

Janzé fait aussi partie du Pays de Vitré qui comprend 62 communes et regroupe deux EPCI, Pays de la Roche aux Fées et Vitré Communauté.

Janzé ne compte pas moins de onze communes limitrophes appartenant à différents cantons : au nord, Amanlis, Piré-sur-Seiche et Corps-Nuds ; à l'est, Theil-de-Bretagne, Essé et Boistrudan ; au sud, Tresboeuf, la Couyère et Sainte-Colombe ; et à l'ouest, Brie et Saulnières.

Janzé par son influence apparaît comme un véritable chef-lieu, rayonnant sur son bassin de vie. L'importance et la diversité du nombre de services, équipements et commerces, lui permettent de jouer ce rôle de pôle relais à l'échelle du quart sud-est du département. Mais a contrario, Janzé subit aussi l'aire d'influence de Rennes Métropole comme en témoigne les nombreux déplacements journaliers qui mènent les Janzéens vers la capitale régionale pour leur travail.

Janzé, chef-lieu de canton, appartient à la Communauté de Communes «au Pays de la Roche aux Fées», qui comprend 16 communes et englobait 25 000 habitants en 1999. Créée en 1993, elle est compétente en matière de :

- Développement économique (8 zones d'activités sont réparties sur le territoire intercommunautaire)
- Environnement (gestion des déchets ménagers, Contrat Eau Paysage Environnement...)
- Habitat
- Sports, loisirs, culture (école de musique, école de dessin...)
- Transport (transport à la demande, ligne de marché)
- Tourisme

Le Pays de Vitré est également le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui définit les grandes orientations en matière d'urbanisme, d'environnement, de logement ou d'économie à l'horizon 2020 pour 62 communes.

1.2 Organisation du territoire communal

Origine de Janzé

A l'époque préhistorique, un hameau s'est probablement installé entre l'allée couverte de la Roche aux Fées et les menhirs dressés sur les landes.

Jusqu'à la révolution, Janzé possède plusieurs paroisses :

- Saint-Martin, donnée dès la fin du XI^{ème} siècle par Raoul de Janzé à l'abbaye de Marmoutiers en Touraine,
- Saint-Pierre, dont les origines semblent se rattacher à la fondation du prieuré de Néron en Amanlis. La paroisse est supprimée en 1803 et son église convertie en halle.

Au début du XX^{ème} siècle, Janzé était connue pour ses « poulardes janzéennes » et un peu plus tard pour ses élevages de chevaux. Actuellement, ce sont les élevages de poulets fermiers, les « poulets de Janzé » qui font la renommée de la commune. Depuis l'occupation romaine jusqu'au X^{ème} siècle, la petite ville s'appelle Janzium qui vient soit du gallo « jan » (ajonc), soit du dieu romain Janus (divinité romaine qui veille sur les ouvertures), soit de Gennitius (nom gallo-romain) et du suffixe « acum », typique des zones géographiques ayant connu un ancien peuplement celtique. Le nom de Janzé se fixe finalement en 1216.

2.2 Patrimoine architectural

De son histoire, Janzé a hérité d'un abondant patrimoine bâti de qualité au sein du centre-ville et dans les anciens hameaux agricoles. Le centre-ville a subi de profondes transformations au cours du XIX^{ème} siècle et plusieurs édifices ont été érigés à cette époque.

Au-delà du site classé au titre des Monuments Historiques, le menhir de la Pierre aux Fées, plusieurs édifices ont été recensés dans le PLU au titre du patrimoine local. Châteaux, manoirs, maisons bourgeoises, église et longères constituent des éléments essentiels du patrimoine architectural identitaire de Janzé.

- Le menhir de la Pierre aux Fées. Selon la légende, ce mégalithe aurait été oublié des fées lors du transport des blocs de pierre nécessaire à la construction de l'allée couverte de la Roche aux Fées située sur la commune voisine d'Essé.
- Le château de la Jaroussaye. Il s'agit d'une maison seigneuriale dont le corps principal a été construit au XV^{ème} siècle. L'ensemble s'est ensuite développé jusqu'au XVIII^{ème} siècle. Louis de la Tullaye dont la famille possède le château depuis 1585 a fait remplacer la chapelle par une nouvelle en 1855.
- L'église Saint-Martin. Construite sur l'emplacement du manoir de la Grandinerie entre 1874 et 1885 par Jules et Henri Mellet, l'église Saint-Martin a remplacé l'église qui se trouvait en lieu et place de l'actuelle mairie.
- L'hôtel de ville. La mairie a été édifiée entre 1886 et 1888 par Miniac sur l'emplacement de l'ancienne église Saint-Martin. A l'origine, ce bâtiment avait également une fonction judiciaire.
- Les halles. Elles ont été édifiées en 1856 par Jacques Mellet sur le lieu de l'ancienne église Saint-Pierre.
- Amicale laïque, 28 rue Nantaise. 1953-1964, béton.
- Ecole publique boulevard Plazanet. 1883-1885, pierre enduite et schiste.
- Maison à tourelle rue de la cour Saint-Michel. Cette maison possède une tourelle d'angle à encorbellement surmontée d'une statue de plomb. Elle servait autrefois de maison de justice aux seigneurs de Brie.
- Maison route de Brie. Construite en 1875 en brique, granit et schiste.



L'amicale laïque



L'école publique



Hôtel particulier - rue Painlevé



Place de la Mairie



Immeuble de rapport - rue Gaultier

Source : photographies Audiar 2009.

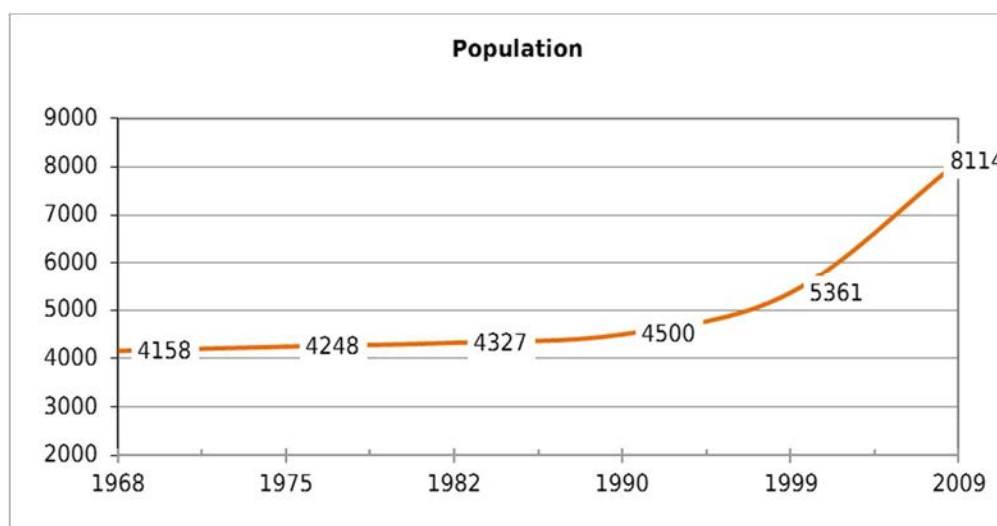
2. Démographie et habitat

2.1 Un renouveau démographique depuis les années 2000

La commune de Janzé a connu au début des années 2000 une urbanisation soutenue qui s'est traduite par une modification significative de son parc de logements et un réel dynamisme démographique.

Terre d'accueil pour les accédants à la propriété rebutés par les prix du marché rennais, Janzé a beaucoup construit de pavillons individuels en lots libres durant cette période. Mais la ville en a aussi profité pour diversifier son offre de logements neufs en construisant des programmes collectifs, notamment ouverts à l'investissement locatif.

La crise de l'immobilier qui a freiné le lancement de nouveaux programmes, puis la diminution de l'objectif quantitatif de production de logements affiché pour Janzé dans le Programme local de l'habitat (PLH) de la Roche aux Fées auront sans doute pour conséquence de ralentir le développement démographique de la commune à l'horizon 2015 et d'induire une tendance au vieillissement de la population communale.



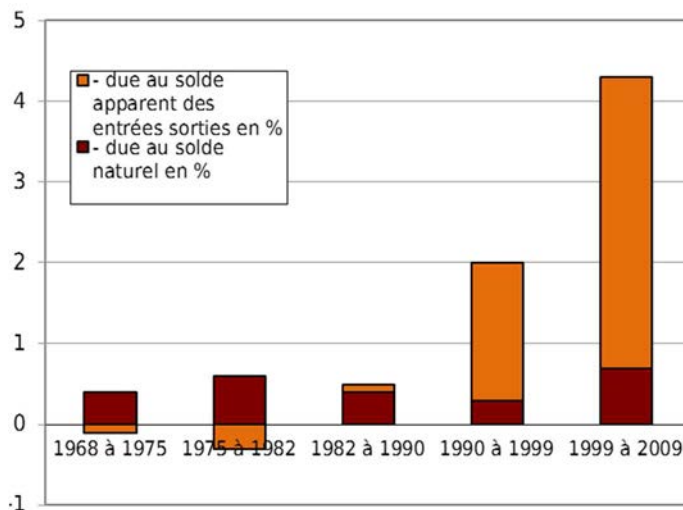
Janzé	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,3	0,3	0,5	2	4,2
- due au solde naturel en %	0,4	0,6	0,4	0,3	0,7
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,1	-0,3	0,1	1,7	3,6
Taux de natalité en ‰	17,3	17	14,4	13,3	15,9
Taux de mortalité en ‰	13,3	11,5	10,4	10,7	9,1

2.2 Un accroissement sensible de la population

Chef-lieu historique et commercial aux portes de la métropole rennais, Janzé est une ville importante dans le maillage du réseau urbain breton. Sa population est importante dès le début du 19^{ème} siècle. Elle stagne jusqu'aux années 90 autour de 4 500 habitants.

Elle connaît alors, une forte progression démographique, sa population passant en 16 ans de 4 500 à 7 500 habitants. Avec un taux de croissance particulièrement élevé de 6 % l'an entre 1999 et 2006, Janzé tranche par rapport aux moyennes départementale (+1 %) et communautaire (+2 %).

Cette vitalité résulte d'une forte attractivité du territoire, le solde migratoire (excédent des arrivées sur les départs) portant l'essentiel de cette croissance.



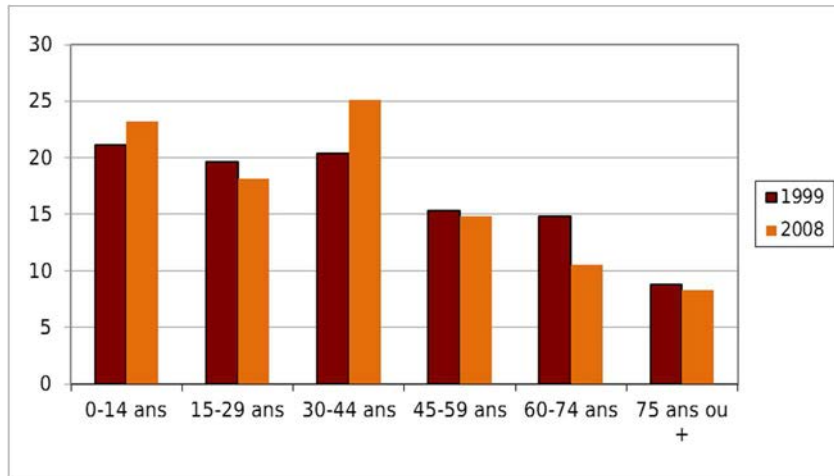
1.2 Un rajeunissement de la population

Parmi les 300 nouveaux habitants qu'accueille en effet chaque année la commune, on compte beaucoup de jeunes ménages venant vivre à Janzé dans les nouveaux logements construits.

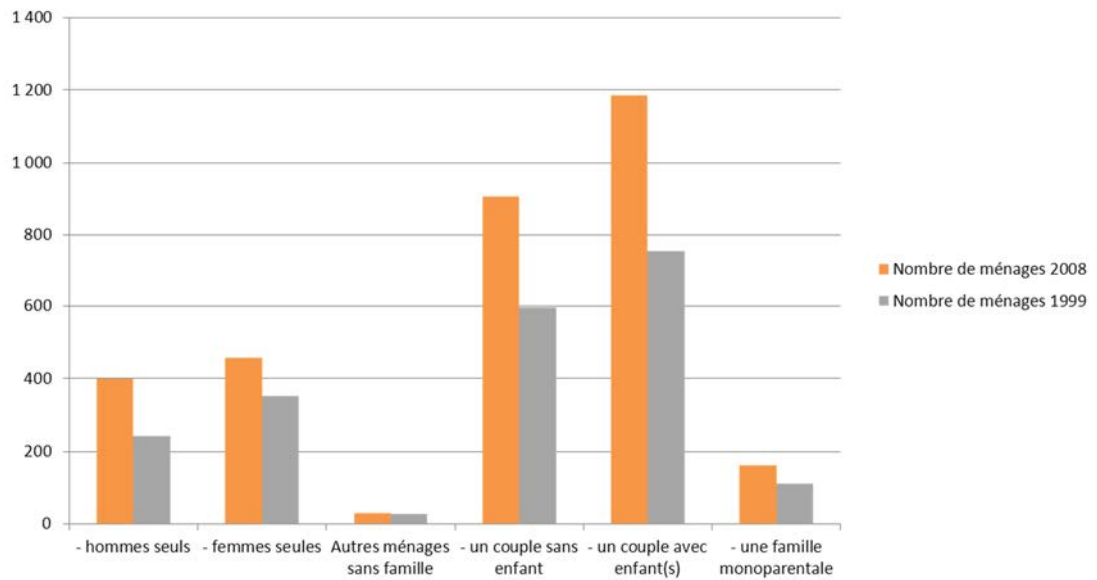
Cette migration contribue au rajeunissement de la population communale, les tranches d'âge augmentant le plus étant les jeunes et les adultes de 30-44 ans : des âges caractéristiques de l'accèsion à la propriété.

La demande scolaire témoigne de cet apport de population avec une progression régulière des effectifs en classe élémentaire, l'évolution en maternelle restant plus mesurée. Jeune en 1999, la commune le reste en 2006 en parvenant à limiter la baisse de la taille moyenne des ménages à 2,51 personnes par ménage en 2006.

De fait, la part des ménages sans enfants a progressé de près de 7 points en 9 ans, passant de 58,7 % en 1999 à plus de 65 % en 2008. C'est pour enrayer ce phénomène progressif de vieillissement des ménages, particulièrement accentué dans les communes qui ont connu un fort développement en lotissement pavillonnaire, que l'offre neuve doit être fournie et diversifiée. L'objectif est à la fois d'accueillir de jeunes ménages et de remplir les écoles – mais aussi de permettre à des personnes seules, jeunes ou seniors, de rester dans la commune.



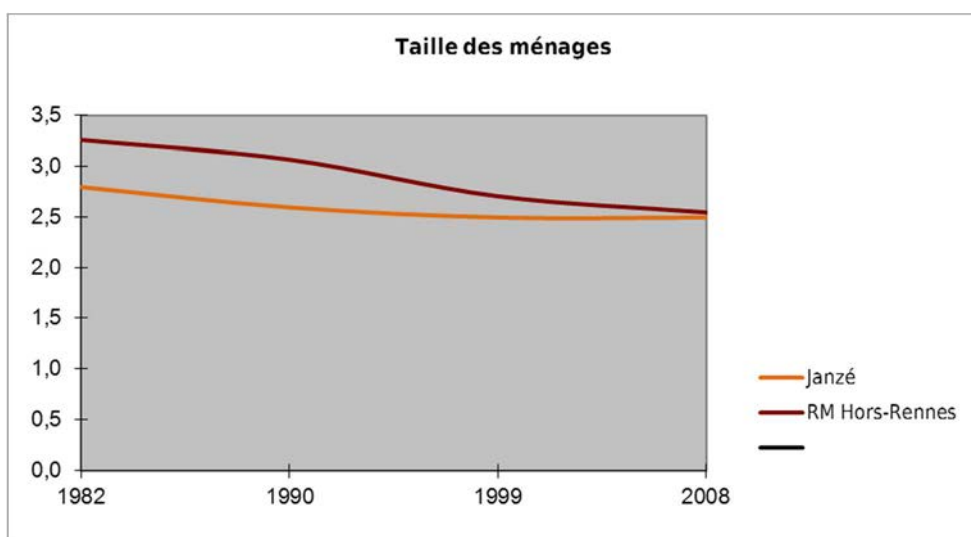
1.3 Une forte évolution des ménages



1.4 Une taille des ménages qui est stable

Evolution de la taille des ménages	1982	1990	1999	2008
Janzé	2,8	2,6	2,5	2,5
RM Hors-Rennes	3,3	3,1	2,7	2,6

La taille des ménages d'une population de type périurbain est un indicateur de sa jeunesse. Janzé appartenant à l'aire urbaine de Rennes, il nous a paru opportun de comparer la taille des ménages avec celle de Rennes Métropole. Il y a un rapprochement sensible de Janzé vers la moyenne de Rennes Métropole alors que dans les années 80, le territoire de l'agglomération rennaise apparaît plus jeune.



2.3 Le parc de logements

Si l'accroissement du parc de logements entre 1999 et 2006 (+120 logements par an) porte l'essor démographique de la commune, il contribue aussi à le diversifier en accroissant la part des logements collectifs qui passe de 17 % à 24 % au cours de la même période ainsi que celle du parc locatif privé (de 37 à 40 %).

Toutefois, le parc est marqué par une augmentation de la vacance qui avoisine les 7 % (on considère qu'au-delà de 5 % le taux de vacance commence à être important).

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	1416	1533	1693	1875	2288	3514
Résidences principales	1328	1381	1494	1650	2082	3244
Résidences secondaires et logements occasionnels	29	63	79	76	55	33
Logements vacants	59	89	120	149	151	237

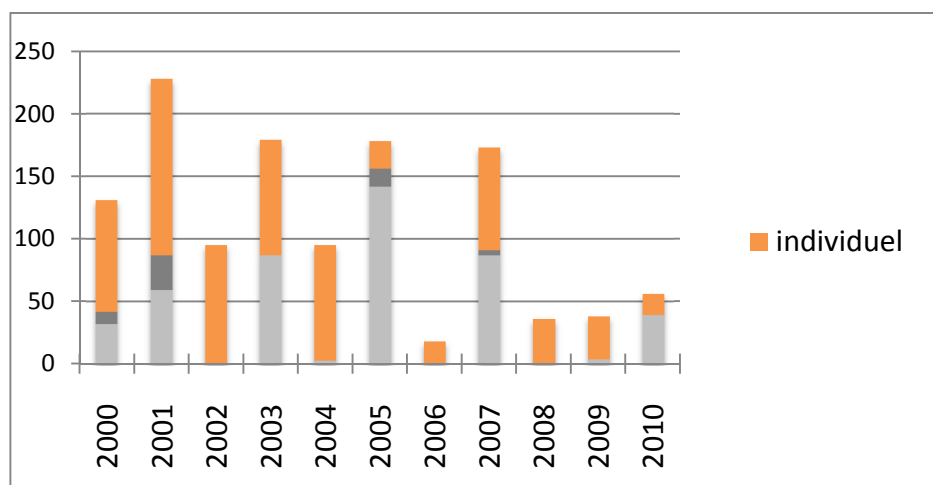
D'autre part, on constate que la part des locataires est assez importante sur Janzé en comparaison de commune de même taille. Cela s'explique par des investissements de professionnels de l'immobilier dans la dernière décennie.

Parc de logements :		En comparaison :	
Janzé	62 % de propriétaires	Mordelles	67 %
		Vern-sur-Seiche	72 %
Maisons :		Mordelles	86 %
Janzé	76 % de propriétaires	Vern-sur-Seiche	89 %
Appartements :		Mordelles	22 %
Janzé	18 % de propriétaires	Vern-sur-Seiche	21 %

2.4 Une production soutenue et diversifiée au cours des années 2000

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
logements commencés	131	228	95	179	95	178	18	173	36	38	56

La forte production neuve a également rajeuni le parc de logements. En 2006, la moitié des logements à Janzé date de moins de 20 ans, et 19 % de moins de 5 ans. En revanche, le nombre de logements locatifs sociaux n'a pas progressé, leur part ne représentant en 2006 que 4,2 % des résidences principales. Le dynamisme de la construction neuve a été particulièrement fort au cours de la période 2000-2004 avec 181 logements autorisés par an dont 39 % en immeubles collectifs. Cette ouverture à de nouveaux types de produits logements a offert des possibilités de se loger à des catégories de ménages qui ne trouvaient auparavant pas ou peu d'offres correspondant à leurs besoins : jeunes ménages solitaires, familles monoparentales, jeune couples, seniors.



2.5 Les objectifs du PLH : 64 logements par an

Construire est nécessaire pour accueillir de nouveaux habitants. Mais dans un contexte d'une taille moyenne des ménages stable, le maintien du nombre d'habitants dans la commune passe mathématiquement par un maintien du nombre de logements. Toutefois, compte tenu de l'âge du parc de logement, le phénomène de desserrement risque d'être accru ces prochaines années.

L'objectif quantitatif de production de logements neufs à Janzé affiché dans le PLH de la Communauté de communes de la Roche-aux-Fées est de 64 logements par an. Ce niveau de production est bien inférieur aux rythmes élevés des années passées. Les projections démographiques effectuées à l'horizon 2015 et 2020 aboutissent de fait à un ralentissement de l'accroissement démographique et à un relatif vieillissement de la population communale. Deux phénomènes joueront alors en sens contraire :

- d'une part, le départ des adolescents qui quitteront les logements construits au cours des dix dernières années ;
- d'autre part, une natalité soutenue chez les ménages installés récemment. Elle renforcera le solde naturel, compensant ainsi un solde migratoire moins excédentaire.

Par ailleurs, la typologie de logements envisagée interrompt la diversification du parc engagée depuis 10 ans. La part des logements collectifs progresserait peu, la répartition par taille de logements également et la part du locatif resterait stable. Or, le constat est que la taille des ménages est différente suivant le type de logements. Cela aura des répercussions sur l'accroissement démographiques.

Ensemble							
taille du ménage	1	2	3	4	5	6	Total
nbre de RP	850	1016	430	546	238	55	3135
population des RP	850	2032	1290	2184	1190	389	7935
maisons							
taille du ménage	1	2	3	4	5	6	Total
nbre de maison	421	801	364	514	234	55	2389
population des maison	421	1602	1092	2056	1170	389	6730
Appartements							
taille du ménage	1	2	3	4	5	6	Total
nbre d'appartement	425	215	66	31	4	0	741
population des appart	425	430	198	124	20	0	1197

Taille moyenne : 2,5 personnes par logement

Maisons : 2,8 personnes par logement

Appartements : 1,6 personnes par logement

En comparaison :

Mordelles et Montfort-sur-Meu : 2,4 pers/ logt
Montauban-de-Bretagne: 2,3 pers/ logt

2.6 Les enjeux face à la crise de l'immobilier

La tension du marché de l'immobilier dans l'agglomération rennaise au début des années 2000 et l'élargissement de la promotion immobilière autour de la métropole ont permis à Janzé de connaître une forte dynamique de la construction neuve. En accession à la propriété, l'abondance de l'offre et le différentiel des prix du foncier ont favorisé l'essor pavillonnaire. En investissement locatif, les mesures de défiscalisation ont accéléré des opérations en collectif auparavant lancées au cas par cas

En 2010, les perspectives immobilières changent, en raison de la crise économique et financière mais aussi des inquiétudes qu'ont les ménages face aux coûts induits par les déplacements domicile-travail.

Pour autant, la demande de logement reste forte dans le bassin d'emploi rennais. Le retour à une production soutenue et diversifiée devra s'accompagner à Janzé d'un retour à quelques principes fondamentaux :

- un produit logement adapté aux caractéristiques de la commune, plus spacieux qu'en ville-centre, plutôt localisé près des pôles de vie,
- un programme immobilier mis sur le marché en tenant compte des concurrences proches : phasage des mises en vente...
- un niveau de prix adapté aux capacités financières des ménages concernés.

Sur les marchés de l'immobilier, Janzé dispose d'atouts certains : sa bonne desserte transport, son niveau de services, la qualité patrimoniale et commerciale de son centre ancien.

Sous réserve de respecter la capacité d'absorption du marché immobilier local, ces atouts autorisent une poursuite de la diversification de l'offre qui seule permettra d'accueillir, demain, dans la commune, toutes les catégories de ménages qui souhaitent y habiter.

3. Les équipements

Les équipements se situent tous au nord de la voie ferrée. Ils sont concentrés dans une bande restreinte orientée nord-sud.

Les équipements sportifs s'organisent autour du parc de l'Yve, derrière le groupe scolaire public. Encore plus au nord, le complexe sportif de La Jarrousaye vient compléter l'offre.

Une cinquième salle, plus polyvalente est envisagée. Son implantation n'est pas à ce jour définie.

La salle du Chêne Jaune accueille depuis peu le dojo, les activités de gymnastique et certains cours de l'école de cirque. Cette salle rééquilibre légèrement l'offre en équipements sportifs vers l'est de la commune.

Un projet de piscine intercommunale est en cours et devrait s'implanter sur la commune de Janzé, à proximité du parc de l'Yve pour profiter des infrastructures existantes.

3.1 Les équipements socioculturels

La commune compte quelques équipements culturels majeurs situés à proximité des équipements sportifs. La salle de l'Amicale Laïque ou salle Henri Dupré est un bâtiment des années 50 qui accueille essentiellement aujourd'hui les arts du cirque. Cette salle présente un véritable intérêt patrimonial et sa position stratégique en fait un élément incontournable du projet de la commune.

Les halles, transformées en médiathèque et en salles pour les associations, occupent-elles aussi une position clé au cœur de la ville.

L'école de musique intercommunale densifie le pôle d'équipements de l'Yve. Le cinéma Stella, légèrement décentré vers l'est vient animer un secteur plutôt dédié aux équipements scolaires.

3.2 Les équipements scolaires et administratifs

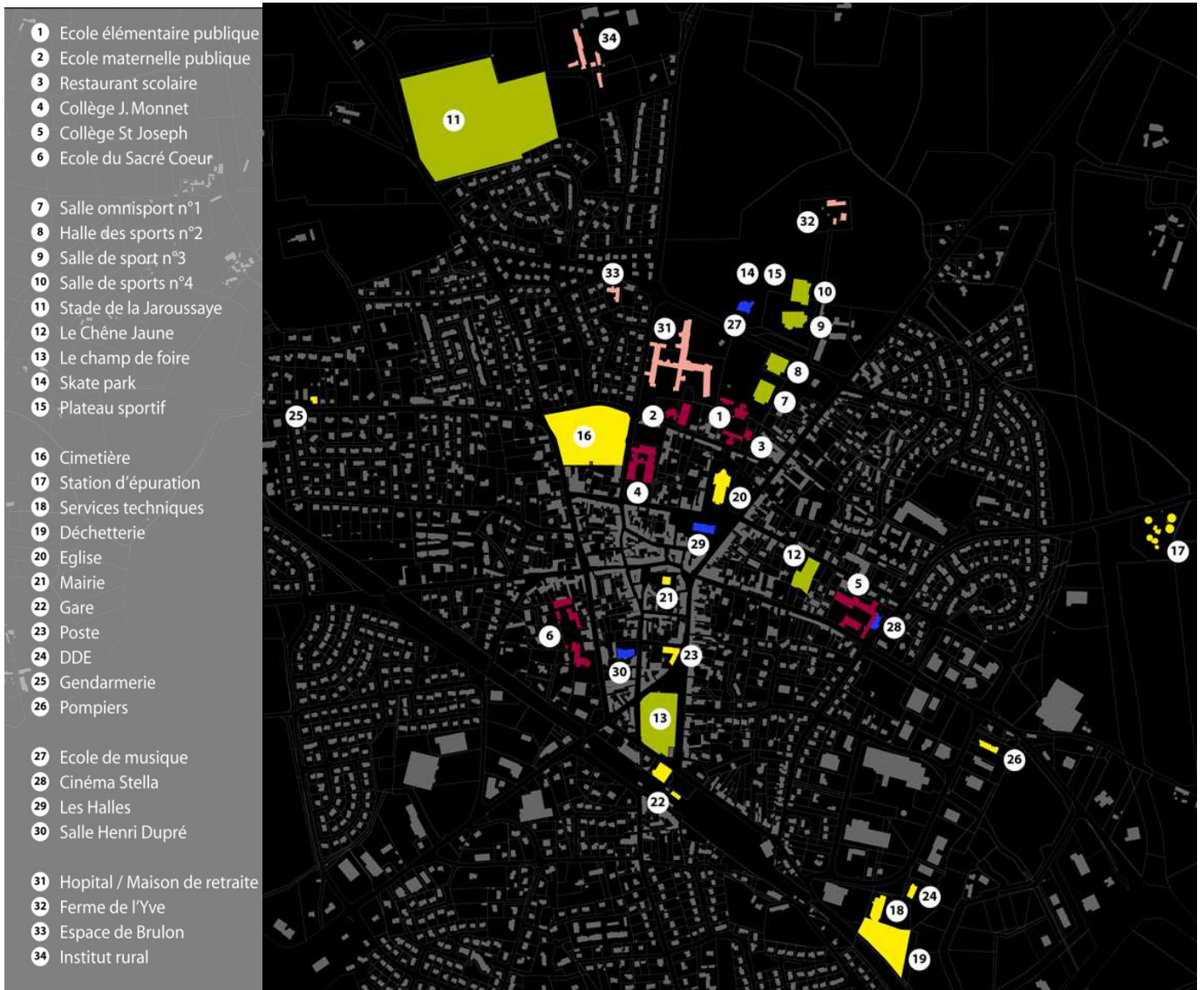
Tous les établissements scolaires se situent dans le même périmètre que les autres équipements. Seules les écoles primaires et maternelles privées sont légèrement excentrées à l'ouest du boulevard Gambetta. L'accès reste facile mais la circulation piétonne est dangereuse. Le collège privé qui borde la rue Paul Painlevé n'est pas non plus situé sur un axe très adapté aux flux piétons. Le partage de l'espace public est ici problématique et dangereux.

Le reste des équipements, les bâtiments administratifs se concentrent eux aussi à proximité du centre-ville. Seuls les services techniques, la déchetterie et la station d'épuration se situent en périphérie de la zone urbaine. Mais ces derniers équipements ne sont pas générateurs de flux de population quotidiens.

La question du rééquilibrage des équipements vers le sud est posée. Faut-il renforcer la concentration actuelle en mutualisant le maximum de services et favoriser des extensions urbaines à proximité de ce pôle ? Ou bien faut-il développer des zones urbanisables vers le sud en proposant alors l'installation d'équipements publics à proximité ?

Si le choix se porte sur la concentration des équipements sur le pôle existant, il est néanmoins possible d'imaginer la création d'équipements au sud pour créer des espaces de proximité : parcs, aires de jeux...

Enfin, il est important de garder à l'esprit que le dynamisme du commerce local est très étroitement lié aux flux piétons. Or les équipements publics sont générateurs de flux et le regroupement des deux permet une bonne utilisation des commerces.



3.3 Le projet de piscine

Une piscine intercommunale sera réalisée prochainement (fin 2012) sur le site de l'Yve. Cette piscine sera composée de deux parties. La partie aquatique couverte comprendra un bassin de 25 m avec 6 couloirs, soit 375 m², équipé d'un fond mobile sur 150 m² afin de s'adapter à tous les usages (scolaires, personnes âgées ou handicapées, aquagym...). Elle sera agrémentée d'un bassin « bien-être » couvert avec parcours hydro-massant d'environ 53 m², d'un espace lagune jeux pour la petite enfance de 32 m² et d'une aire de jeux d'eau extérieure de 150 m². Son équipement sera attractif et qualitatif, le tout dans un projet de haute qualité environnementale (HQE).

3.4 L'équipement numérique

Le réseau téléphonique utilisant la technologie cuivre a été finalisé au début des années 80, par l'opérateur public qu'était alors France Télécom. A la naissance d'internet, il a été constaté que la ligne cuivre du téléphone pouvait également véhiculer des signaux électroniques. Ceci sans interférence avec le signal voix.

Mais ce réseau cuivre n'est pas sans défaut : il ne peut totalement supporter les besoins d'aujourd'hui, encore moins ceux de demain : il est limité en débit, très majoritairement asymétrique (ADSL), le signal s'affaiblit à mesure que l'on s'éloigne des équipements centraux (répartiteurs et sous répartiteurs). Les zones blanches dans nos territoires ruraux sont nombreuses.

Le Département s'est engagé dans un programme de résorption des zones blanches en apportant le haut débit à 2 mégabits/seconde pour tous les habitants d'Ille-et-Vilaine et en tout point du département. Début 2010, plus de 4 500 foyers d'Ille-et-Vilaine étaient encore privés d'accès à Internet à haut débit et ne pouvaient obtenir de liaisons ADSL, en raison de leur éloignement géographique. Pour remédier à cette situation, le Département d'Ille-et-Vilaine a décidé de déployer une solution hertzienne (le Wimax) et d'apporter le haut débit à 2 mégabits par seconde (Mbt/s) à tous les habitants d'Ille-et-Vilaine. Aujourd'hui, les 37 stations prévues au programme sont installées et mises en service.

Cependant, à l'avenir, ces 2 mégas s'avéreront insuffisants pour satisfaire les besoins futurs en très haut débit. Afin d'anticiper, d'orienter les actions des collectivités, les élus ont décidé de lancer un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN). Cette étude est menée dans le cadre d'un partenariat entre le Pays de Fougères et le Pays de Vitré - Porte de Bretagne, tout en conservant bien une approche par Pays.

Le SDAN d'un territoire est un document opérationnel de moyen/long terme (5 à 20 ans), établi par une collectivité - ou un groupement de collectivités - :

- décrivant une situation à atteindre en matière de couverture numérique (services) sur son territoire,
- analysant le chemin à parcourir pour y parvenir et l'éventuel rôle des opérateurs privés,
- arrêtant des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour accélérer l'atteinte de ces objectifs, ou simplement permettre de les atteindre.

L'étude permet de mieux identifier le schéma idéal type de déploiement du très haut débit, que ce soit en termes de zones géographiques que de calendrier. L'objectif affiché est celui de la solidarité, c'est-à-dire de traiter en priorité les zones blanches : les zones le plus en souffrance sur le territoire en matière de haut débit. Les technologies d'attente (montée en débit...) ont été écartées au profit d'un saut technologique : le déploiement de la fibre optique a été modélisé sur 20 ans, en 4 phases de 5 ans.

Source : <http://www.paysdevitre.org/>

4. Les déplacements

4.1 Le réseau de voirie

Le trafic des routes départementales

La commune est à l'intersection d'un réseau de routes départementales en étoile et plus particulièrement sur deux grands axes majeurs que sont l'axe Rennes – Angers et l'axe Bain de Bretagne – Vitré.

Les comptages routiers permettent de mettre en avant l'importance et l'évolution des relations entre la commune étudiée et les communes voisines. L'évolution du trafic montre de fortes disparités d'une RD à l'autre.

La montée en puissance de l'axe Rennes Angers a entraîné une forte baisse de trafic sur la RD 93.

La RD 92 au nord (route de Châteaugiron) supporte un trafic important et en forte augmentation. Ce trafic rentre pour l'instant dans la ville (3 559 véhicules/jour). Seul un barreau vers la ZA du Teillais permettrait de supprimer ce trafic entrant.

Les comptages montrent aussi une progression constante du trafic sur la D41 pour le tronçon Corps-Nuds-Janzé avec 10 198 véhicules/jours en 2008.

Les augmentations de trafics les plus importantes concernent aussi la D48 entre Brie et Janzé.

Au nord, c'est la RD92 en provenance de Châteaugiron qui porte le plus de véhicules avec une augmentation du nombre de véhicules de 43 % depuis 10 ans. Or ces véhicules (voitures et poids lourds) sont aujourd'hui obligés de traverser le centre-ville. Un projet de barreau au nord est envisagé.

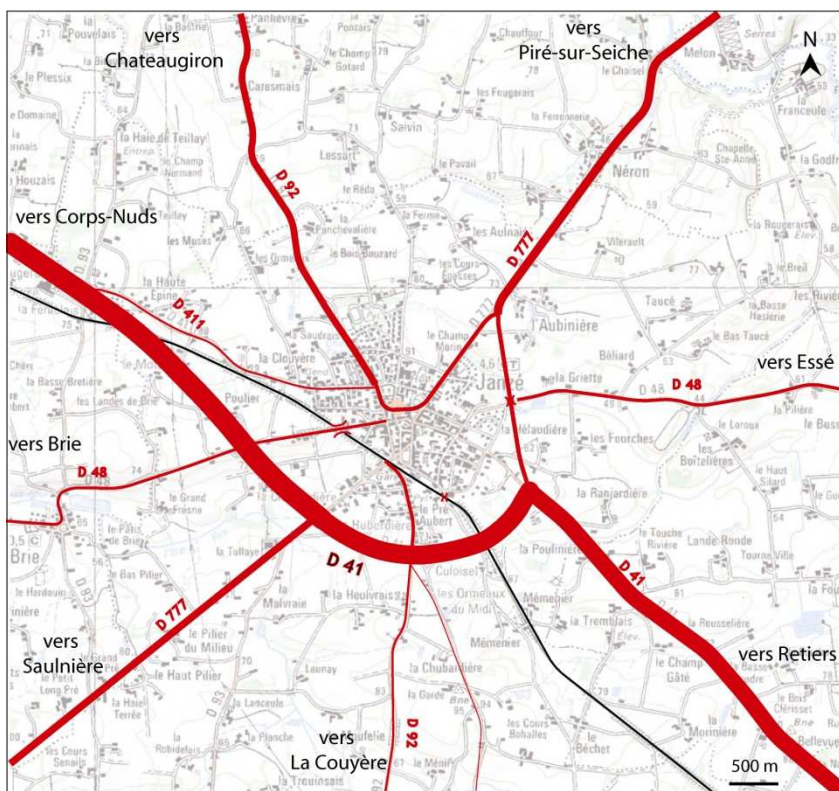
Ces augmentations de trafic traduisent la polarisation grandissante de Janzé à Rennes et dans une moindre mesure à Châteaugiron et à Vitré.

Le projet de déviation sud-est de l'agglomération rennaise (CASER) pourrait avoir un effet positif sur Janzé s'il voit le jour. En effet, l'échangeur installé à Saint Armel mettrait Janzé à quelques minutes d'un axe routier majeur. Le projet n'est à ce jour pas financé.

Ce réseau en étoile continue jusqu'au cœur de la ville. La déviation vient rompre ce principe au profit d'un schéma radio concentrique. Du nord, c'est la RD 92 en provenance de Châteaugiron qui porte le plus de véhicules avec une augmentation du nombre de véhicules de 43 % depuis 10 ans. Or ces véhicules, voitures et poids lourds, sont aujourd'hui obligés de traverser le centre-ville. Un projet de barreau plus au nord, reliant directement la zone du Bois de Teillay est envisagée afin de décharger le centre-ville d'une partie du trafic.

Pour le reste du trafic, la déviation quasi complète permet de supprimer le transit dans la ville.

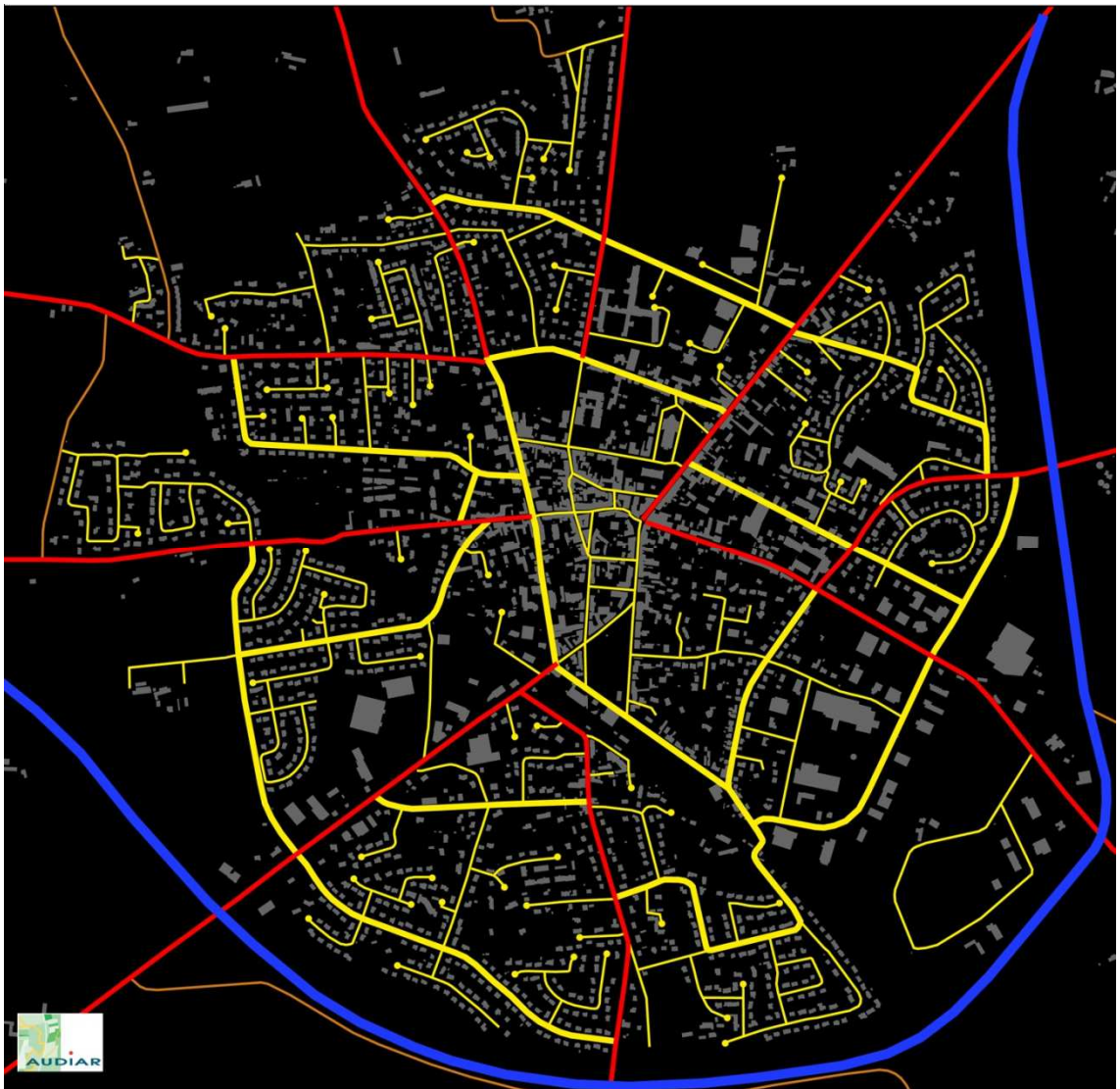
RD	Années	Comptage par section			
		Corps Nuds/Janzé	évol 98/08	Janzé/ Retiers	évol 98/08
RD 41	1993	5000		3800	
	1998	7390		4940	
	2001	9328		7108	
	2008	10198	38%	8263	67%
RD 777		Saulnière/Janzé	évol 98/08	Janzé/Piré	évol 98/08
	1993	2800		3600	
	1998	2500		3530	
	2001	3013		4261	
RD 48		Brie/Janzé	évol 98/08	Janzé/Essé	évol 98/08
	1993	700		900	
	1998	790		1110	
	2001	992		1201	
RD 92		Chateaugiron/Janzé	évol 98/08	Janzé/la Couyère	évol 98/08
	1993	2000		500	
	1998	2480		900	
	2001	2705		971	
	2008	3559	44%	1134	26%



LE RESEAU DE VOIES URBAINES

Janzé est une ville relativement perméable malgré les enclaves que forment les lotissements. Mais le réseau est difficile à lire et assez mal hiérarchisé. De simples aménagements urbains pourraient permettre une meilleure lisibilité de la hiérarchie du réseau et ainsi une décongestion du centre-ville.

Les emprises des axes de voirie sont pour la plupart assez confortables (12 à 14 mètres de large) sauf dans le centre historique où les voiries sont plus réduites. La hiérarchie du réseau devrait inciter à éviter ces rues étroites au profit de plus grands axes urbains.



L'enjeu à l'échelle du quartier est de l'ordre de la qualité de vie, de la cohésion et du fonctionnement organisé de la ville. L'aménagement de zones de rencontre dans le centre-ville pourrait permettre de renforcer son attractivité commerciale.

Des propositions de schéma de circulation peuvent être faites en tenant compte du fait que le centre-ville ne doit plus avoir une fonction de transit. Un tour de ville peut être envisagé avec un fonctionnement en sens unique. Le tour de ville peut être le lieu de stationnement et de transit. A l'intérieur du tour de ville, on cherchera au contraire à apaiser la circulation (vitesse réduite, espace partagé).

4.2 L'offre de transport public

Le réseau ferré

La gare de Janzé se situe sur l'axe Rennes – Châteaubriand. A partir de Janzé, le train est surtout utilisé pour des déplacements « domicile – étude » et domicile travail.

La gare est bien située dans le centre-ville et Janzé offre un potentiel de voyageurs important vu le nombre d'habitants. La gare de Janzé a un rôle de gare de diffusion autant qu'un rôle de gare de rabattement. Elle est facilement accessible, aussi bien à pied qu'en voiture.

Elle est aussi bien desservie par des routes départementales structurantes. Cependant, pour des raisons techniques, l'évolution du trafic ferroviaire est limitée alors que le potentiel est important et devrait évoluer favorablement avec l'augmentation du prix des carburants. Ce phénomène a déjà été constaté lors de la hausse des prix de carburants de l'été 2008.

En effet, l'offre ferroviaire sur l'axe Rennes – Retiers est extrêmement faible du fait des contraintes liées à la voie unique non électrifiée et surtout au mode de cantonnement¹.

Elle se limite à 6 trains par jour en direction de Rennes (5 pour Retiers et Le Theil) et à 6 en sens inverse, selon la répartition suivante : 3 à 4 trains en période de pointe dans le sens correspondant à une activité sur Rennes, 1 à 2 trains en contre-pointe, 1 train par sens en milieu de journée. Il faut noter que le positionnement horaire des trains est en partie calé pour les besoins scolaires (élèves scolarisés à Janzé). Dans ces limites, on retiendra surtout l'absence de départ de Retiers entre 7h15 et 12h10.

L'offre TER est très contrainte sur cet axe en raison des caractéristiques de la ligne.

La première raison est le mode de cantonnement (téléphonique) qui limite le trafic sur une voie unique. A long terme, l'implantation d'un bloc automatique à permissivité restreinte en lieu et place de système actuel CAPI pourrait permettre de doubler le nombre de trains sur cet axe. Cette évolution technique de la voie suppose de lourds investissements. Pourtant, l'offre TER serait à améliorer dans la logique de la desserte scolaire, avec des compléments horaires (départ de Retiers vers 8h, heures creuses). Aujourd'hui, avec 7 rotations par jour, la gare de Janzé a atteint sa charge maximale.

Néanmoins, d'ici 3 ou 4 ans, le train devrait être remplacé par un véhicule à deux étages qui pourrait accueillir plus de voyageurs.

La gare est un véritable lieu d'enjeux urbains

Les objectifs de la ville sont les suivants :

- mettre la gare dans la ville ;
- renforcer les connexions entre la gare et les quartiers ;
- densifier autour de la gare ;
- requalifier l'espace public ;
- créer un signal architectural.

Il est prévu la création d'un pôle d'échange multimodal, connectant les cars scolaires du conseil général en direction de Vitré, Bain et Retiers, le transport à la demande géré par la communauté de communes, et les modes doux par l'aménagement d'un abri vélos.

1. 1 *Le cantonnement téléphonique est le système de cantonnement de base pour l'espacement des circulations ferroviaires. Il tire son origine de mode de cantonnement télégraphique, et fait l'objet de procédures et règlements très précis. Il a été très tôt unifié.*

La commune souhaite aussi réaménager l'accès à la gare et le parc de stationnement attenant. Des négociations sont en cours avec réseau ferré de France pour l'acquisition du foncier nécessaire à cette opération.

Le transport à la demande

La Communauté de Communes du Pays de la Roche aux Fées organise depuis 2000 un service de transport à la demande dont bénéficient les habitants de Janzé. Ce service est délégué à sept entreprises de taxi locales qui travaillent sur l'ensemble de l'intercommunalité et fonctionnent en porte à porte. Son objectif est de permettre le déplacement des populations les moins mobiles.

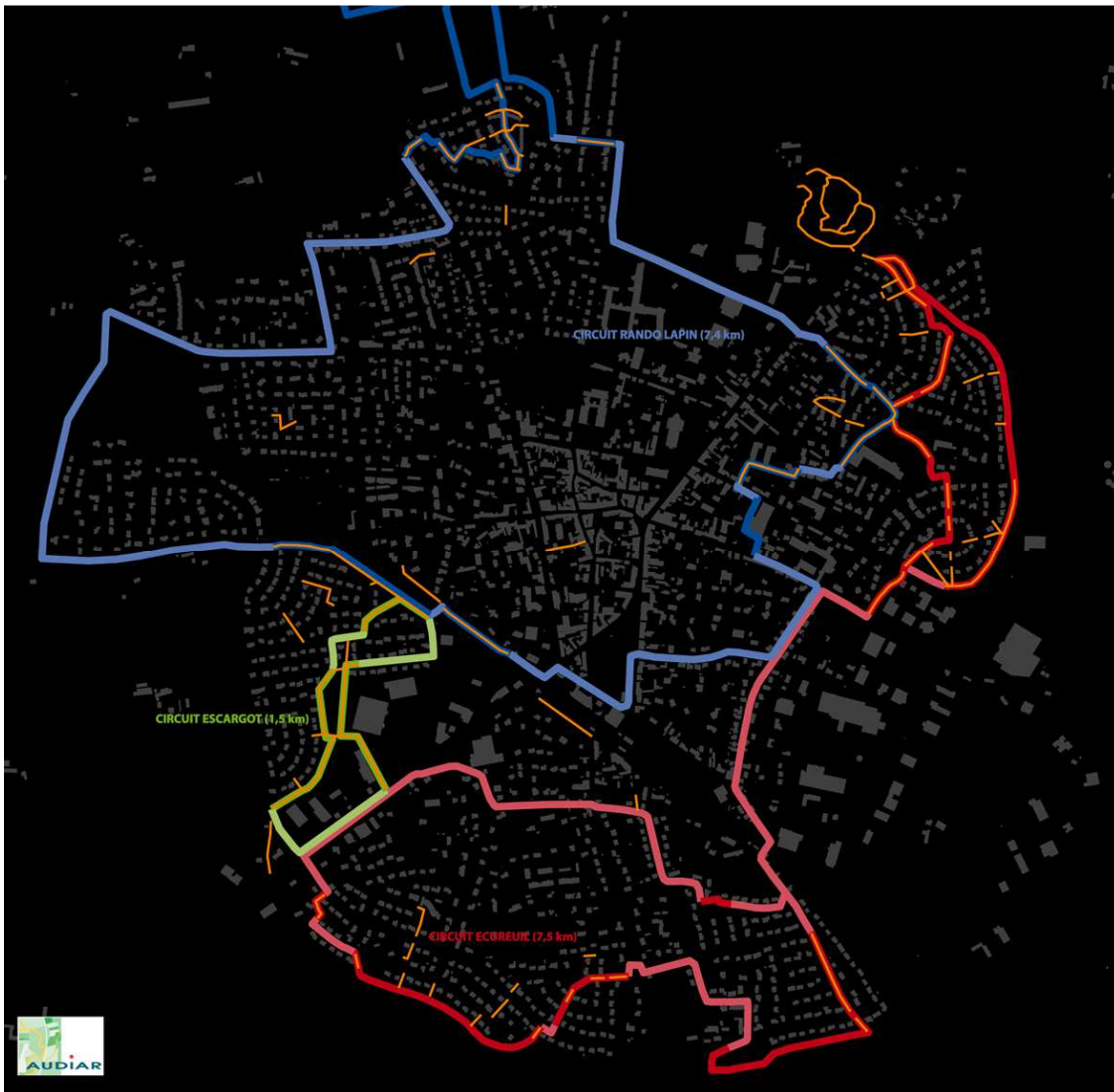
4.3 Les déplacements doux

La trame de cheminements doux en site propre est très réduite sur la commune. Beaucoup d'équipements ne sont pas reliés à ce réseau qui évite totalement le centre-ville. Comme dans beaucoup de communes péri-urbaines, on constate le phénomène suivant.

Le centre-ville est, de par sa structure viaire dense, adapté pour des déplacements doux ; les parcours y sont simples et directs. Mais l'omniprésence de la voiture rend les circulations piétonnes et vélos dangereuses notamment pour les enfants. Dans les lotissements récents, la voirie est plus complexe mais elle est secondée par un réseau de mode doux souvent riche. C'est ce que montre la carte ci-contre.

Il existe néanmoins 3 circuits courts de randonnées sur Janzé. Mais la réalité du terrain montre que le parcours s'effectue très peu en site propre. Aucun chemin ne renvoie sur le centre-ville.

La trame de voirie pourrait compenser et prendre le relais des chemins mais le traitement est peu qualitatif et l'ambiance reste très routière. Pourtant les voiries sont larges et la circulation dans les quartiers résidentiels est assez limitée. Dans les opérations les plus récentes, on voit apparaître une volonté de trame piétonne qui mériterait d'être poursuivie vers le centre-ville.



La ville à courte distance



Carte : Rayon de 500 mètres autour de la mairie. IGN®2010.

La question des déplacements doux est liée à la notion de ville à courte distance. Elle est aussi étroitement liée à la fréquentation des différents équipements publics et peut avoir un impact important sur le dynamisme des commerces. Il est avéré qu'un piéton parcourt sans effort une distance allant jusqu'à 500 mètres pour se déplacer. Sur la commune, la plupart des lotissements se situe au-delà. L'aménagement de chemins piétons de qualité est donc d'autant plus important.

4.3 La place de l'automobile

Le taux de motorisation

Le taux de motorisation des ménages est perçu à travers deux indices. Le premier est le nombre de véhicules légers par ménages. Le second est le nombre de véhicules pour 100 habitants.

En 2007 à Janzé, on comptabilisait 4 127 voitures pour 7 711 habitants, ce qui nous donne un taux de motorisation de 1,38 par ménage, inférieur à l'aire urbaine de Rennes et à la communauté de communes du Pays de la Roche aux Fées. C'est un taux de motorisation assez classique pour une commune périurbaine.

	Nombre d'habitants	Nombre de voitures	Taux de motorisation par ménage	Nombre de voitures pour 100 habitants
Aire urbaine (excepté Rennes et communes proches)	331 226	191 720	1,55	57,9
Communauté de communes	29 172	16 200	1,43	55,5
Janzé	7 711	4 127	1,38	53,5

L'accidentologie

L'étude sur la localisation des accidents permet de localiser les zones dangereuses et aussi les usagers impliqués pour éventuellement reconsidérer les aménagements de voirie.

Une étude sur la localisation des accidents corporels a été effectuée sur le territoire de la commune de Janzé. Elle a été réalisée à partir de l'exploitation des bulletins d'analyse d'accidents corporels remplis de 2004 à 2008 par les forces de l'ordre et corrigés par l'observatoire départemental de la sécurité routière.

Du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2008, 16 accidents de la circulation (aucun mortel) sont recensés sur les itinéraires étudiés. Ils ont fait 19 victimes répartis de la façon suivante :

	Période étudiée : 01/01/2004 au 31/12/2008
Nombre d'accidents corporels	16
dont mortels	0
dont mortels ou avec blessés hospitalisés	12
Nombre de victimes	19
dont tués	0
dont total blessés (1)	19
dont blessés hospitalisés	12

Les accidents impliquant des automobiles ou véhicules utilitaires sont majoritaires sur le territoire communal soit 14 accidents sur 16. L'automobile est aussi le mode de transport le plus utilisé.

Les piétons sont également assez impliqués puisque 5 accidents corporels sur 16 accusent au moins un piéton.

Accident impliquant au moins...	Nombre d'accidents
piéton	5
cycle	1
2 roues motorisé < 50 cm ³	3
2 roues motorisé > = 50 cm ³ et < = 125 cm ³	0
2 roues motorisé > 125 cm ³	1
2 roues > = 50 cm ³ (avant 2007)	1
voiture légère ou véhicule utilitaire	14
poids lourd	0
autre mode	1

Les accidents en centre-ville se sont produits essentiellement dans les intersections, principalement dans les rues Chanoine Rossignol et de Villoutreys.

Localisation des accidents du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2008



En périphérie, 2 accidents se sont produits sur la D 41 et 2 autres se sont produits à l'intersection entre la D 92 et la D 46.

5. L'activité économique

5.1 Le contexte intercommunal

En matière de politique économique locale, l'échelle de réflexion pertinente reste le bassin d'emploi. Il correspond au marché local de la main d'œuvre, aux logiques d'implantation des entreprises et aux flux des navettes domicile-travail.

Le dynamisme de l'agglomération rennaise, et de sa principale intercommunalité, Rennes Métropole, n'est pas sans effet sur une commune de seconde couronne comme Janzé ou une intercommunalité périphérique comme la Communauté de communes de la Roche aux Fées.

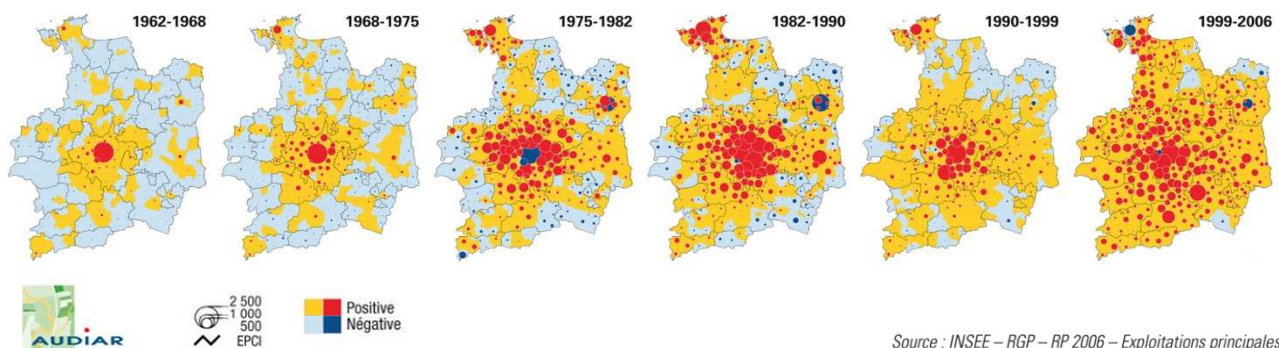
Un regard dans le rétroviseur, sur 45 ans d'évolution démographique et de l'emploi, illustre le lien entre développement de la métropole rennaise et développement de la commune de Janzé.

Cinq décennies d'évolution de la population en Ille-et-Vilaine

L'analyse des gains de population entre chaque recensement met en évidence les grandes dynamiques de peuplement qu'a connu le département d'Ille-et-Vilaine depuis 45 ans et leurs conséquences sur des territoires, comme Janzé, situés à proximité de la métropole :

- entre 1962 et 1968, les gains de population se sont concentrés essentiellement sur la ville de Rennes avec en corollaire un mouvement d'exode rural sur le reste du département ;
- 1968-1975 voit le dynamisme de la ville de Rennes se poursuivre et l'émergence d'une périurbanisation en première couronne rennaise. Des territoires comme la Roche aux Fées poursuivent leur processus d'exode agricole ;
- 1975-1990, la périurbanisation s'intensifie désormais au bénéfice des communes de seconde couronne rennaise, du littoral et de l'axe Rennes-Paris ;
- 1990-1999 marque une contraction relative des gains de population sur le noyau urbain rennais ;
- 1999-2006 est une période conséquente d'étalement urbain et de croissance dans la très grande majorité des communes du département. Au final, sur cette dernière période, la commune de Janzé est la commune de seconde couronne qui a le plus bénéficié du mouvement de périurbanisation.

▼ POPULATION



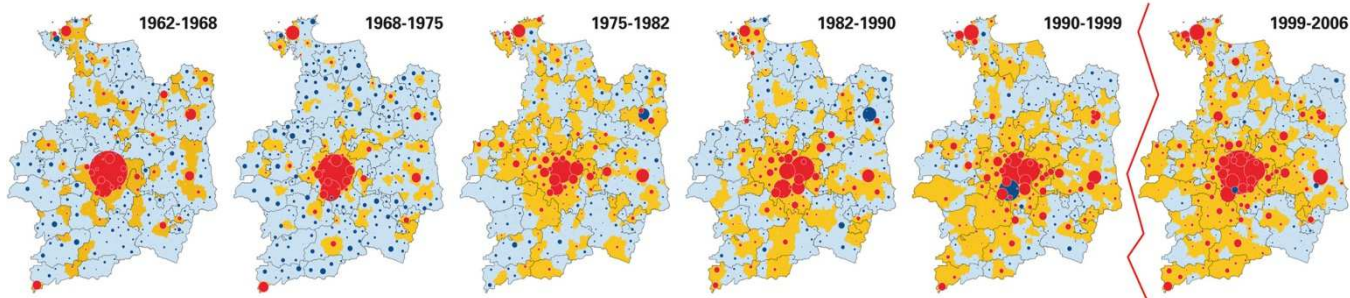
Cinq décennies d'évolution de l'emploi en Ille-et-Vilaine

En matière d'emploi on assiste également à ce mouvement de polarisation et de diffusion, à ceci près, que la diffusion de l'emploi de Rennes vers le reste du territoire est de moindre ampleur au regard des dynamiques démographiques. L'emploi demeure beaucoup plus concentré géographiquement sur le noyau urbain rennais en raison principalement de la dynamique tertiaire qui privilégie une localisation sur les lieux denses en habitants et en emplois.

Le débat sur le rôle positif ou négatif de la métropole est complexe. Toujours est-il que Janzé n'aurait pas connu ce dynamisme sans la proximité de l'une des métropoles régionales françaises les plus dynamiques en termes d'accueil de population et d'emplois.

Janzé, depuis 1982, est restée dans une dynamique d'emplois positive en raison notamment du desserrement géographique des activités de transport, de logistique et de petite industrie.

▼ EMPLOI



Source : INSEE – RGP – RP 2006 – Exploitations principales / UNEDIC

Le recensement 2006 n'est pas comparable, en terme d'emploi, avec les années antérieures. Les modes de recensement diffèrent. Pour estimer l'évolution 1999/2006, l'emploi salarié privé a été tenu (2/3 environ des emplois totaux).

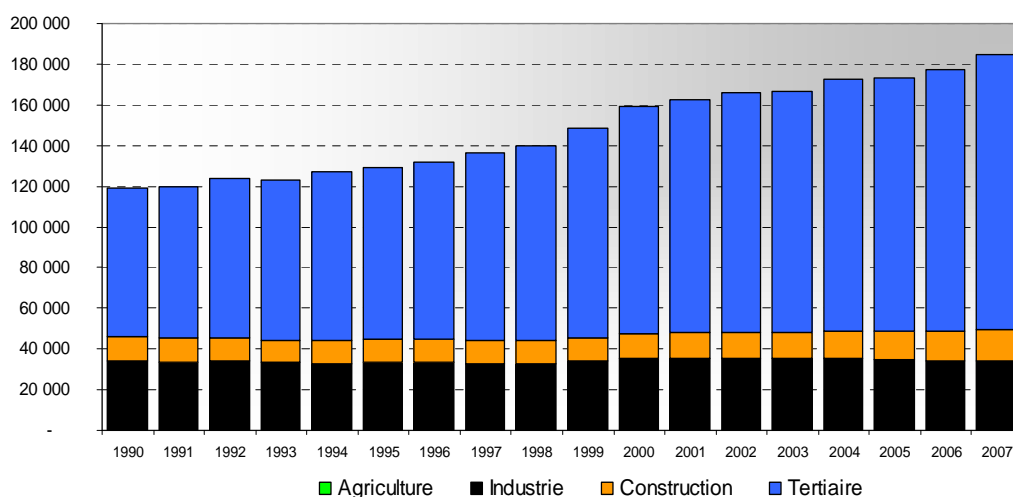
Une dynamique de l'emploi très forte à l'échelle de l'agglomération rennaise

Janzé est inclus dans le bassin d'emploi de Rennes c'est-à-dire la zone d'emploi (195 communes) et l'aire urbaine de Rennes (141 communes) selon la définition INSEE - 1999.

Au regard de la progression des emplois salariés privés qui représentent autour de 60 % des emplois totaux de l'aire urbaine, les 40 % autres étant composés des emplois publics et des professions indépendantes, l'aire urbaine rennaise a une trajectoire singulière en France.

Pour le taux de croissance des emplois tertiaires entre 1990 et 2005, Rennes se place dans le peloton de tête des métropoles françaises. En quinze ans, le processus de tertiarisation y a été particulièrement intense. Le nombre total d'emplois tertiaires a fait un bon de 70 % soit l'un des taux de progression les plus forts des métropoles régionales après Toulouse et Nantes.

*Evolution de l'emploi salarié privé de 1990 à 2007
Aire urbaine de Rennes – 140 communes*



Source : Unedic.

Une dynamique économique portée par les activités tertiaires à l'échelle de l'agglomération rennaise

L'emploi tertiaire concentre une forte part des gains d'emplois dans l'agglomération rennaise. Les services aux entreprises ont été un moteur puissant de l'essor de la métropole. Ils se composent des services opérationnels et du conseil-assistance.

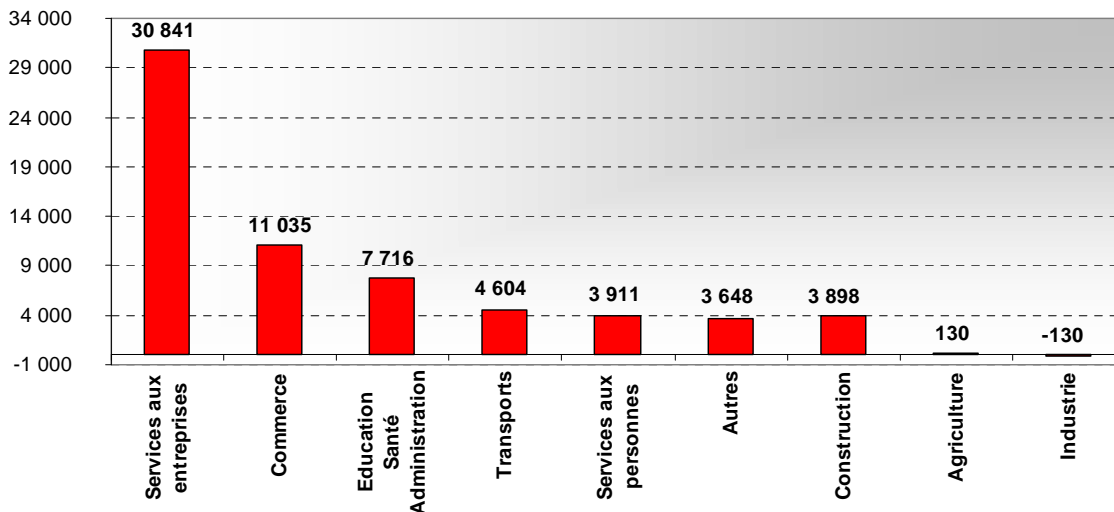
Cette caractéristique révèle des fragilités. Ainsi, le quart des emplois tertiaires gagné entre 1990 et 2007 se concentre dans les services opérationnels correspondant au travail temporaire, aux activités de nettoyage ou de sécurité. Ces emplois sont localisés au siège social de l'entreprise (Ville de Rennes le plus souvent) et sont par définition exercés dans toute l'agglomération. Par ailleurs, ils sont très sensibles aux aléas conjoncturels.

Les gains d'emplois tertiaires sont aussi les emplois les plus qualifiés, de conseil et d'assistance, par nature très concentrés géographiquement.

Mais d'autres types d'emplois, tels que le commerce, les transports, les services à la personne ou la construction, à l'origine de gains d'emplois très conséquents dans l'agglomération, se révèlent mieux répartis géographiquement.

Les communes de seconde couronne ont ainsi vu ces types d'emplois progresser au bénéfice de deux tendances lourdes : le desserrement géographique des entreprises et la croissance démographique des communes générant une économie résidentielle.

*Les gains d'emplois (salariés privés) entre 1990 et 2007
Aire urbaine de Rennes Source : Unedic.*



5.2 L'activité janzéenne

Le développement de Janzé repose sur deux piliers. Le premier est l'accueil d'entreprises qui se concrétise par une offre conséquente de foncier d'activités dédiée pour une bonne part à l'industrie, la logistique, les transports et le commerce de gros. Le second pilier réside dans l'emploi dit résidentiel, c'est-à-dire l'accueil d'une population nouvelle qui génère des emplois dans le commerce et les services aux particuliers.

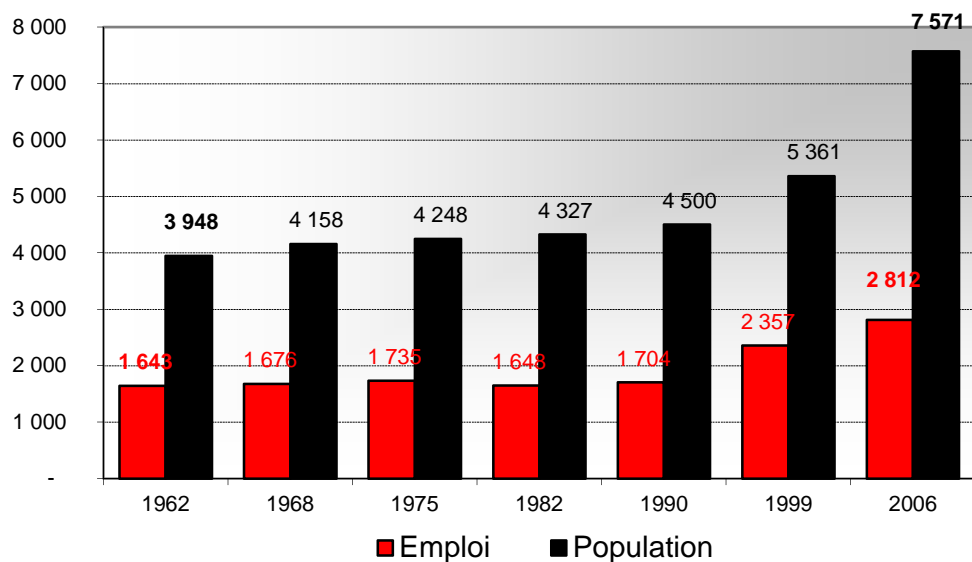
Une forte accélération du dynamisme de la commune à partir de 1990

En 45 ans, entre 1962 et 2006, Janzé a gagné 3 600 habitants et près de 1 200 emplois. Deux périodes dans le développement de la commune apparaissent nettement :

- De 1962 à 1990 une croissance très modérée de la population et des emplois : un gain de 500 habitants et de 60 emplois seulement.
- De 1990 à 2006, un essor important de la commune avec 3 000 habitants supplémentaires et une progression d'emplois conséquente².

² Attention : le recensement 2006 n'est pas tout à fait comparable, en termes d'emplois, avec les recensements antérieurs. Si les modes de recensement diffèrent, il n'en reste pas moins que l'essor économique de Janzé est net et suit les tendances énoncées.

Evolution de la population et de l'emploi de 1962 à 2006
Commune de Janzé



Source : Insee, RGP, RP 2006.

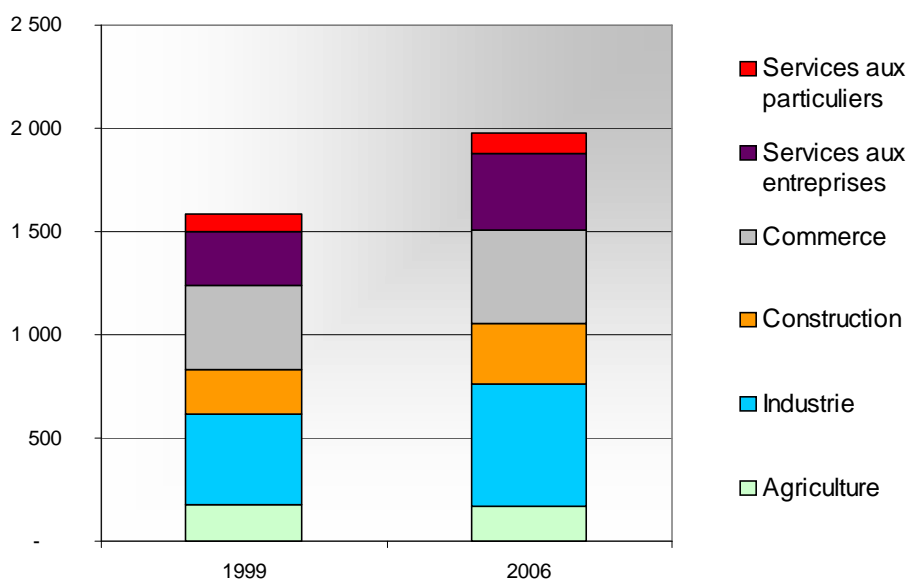
Une dynamique économique portée par les activités traditionnelles

Au regard des emplois totaux implantés à Janzé, l'essor économique concerne tous les secteurs hormis l'agriculture, en relatif maintien.

Entre 1999 et 2006, les gains d'emplois sont nets dans les secteurs traditionnels que ce soit l'industrie (+ 163), la construction (+ 76), le commerce (+ 48) ou les services aux particuliers (+ 20). C'est le cas également dans le domaine des services aux entreprises qui se révèle l'un des moteurs du développement économique de la commune (+ 100).

La force du dynamisme économique de Janzé est de pouvoir compter sur deux moteurs, l'un productif avec l'accueil d'entreprises industrielles, de transports ou artisanales, et l'autre, résidentiel, avec l'accueil d'une population nouvelle qui induit des besoins en termes de commerces et de services aux particuliers.

Structure de l'emploi en 1999 à 2006 / Commune de Janzé



Sources : Insee, RP 1999 et RP 2006 exploitations complémentaires lieu de travail.

Une commune dans l'attraction de Rennes Métropole

En France, la majorité des actifs ne travaille pas dans leur commune de résidence. En effet, 64 % des actifs français travaillent aujourd'hui hors de leur lieu de résidence. Ils étaient 61 % en 1999. Les chiffres issus des DADS³ vont dans le même sens : ce ne sont pas moins de 73 % des salariés qui quittent leur commune de résidence pour aller travailler.

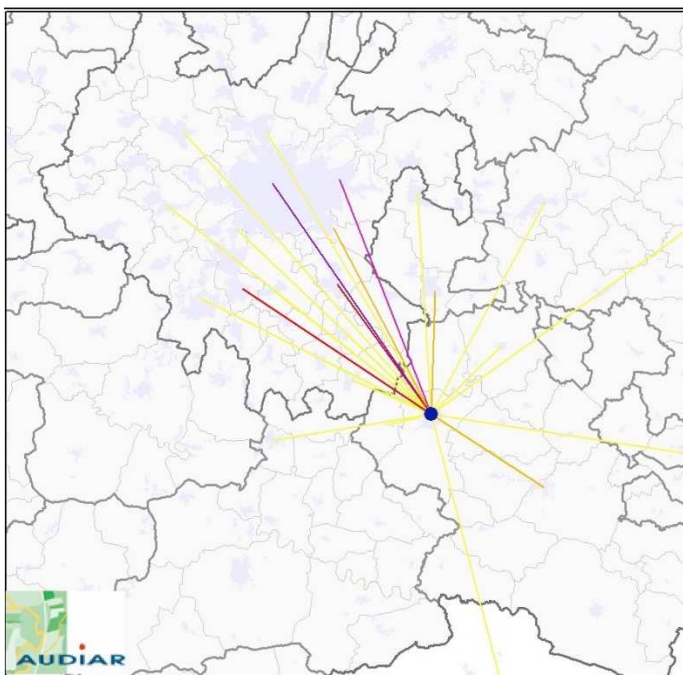
Janzé, commune périurbaine, n'échappe pas à cette tendance lourde. Ainsi, 66 % des actifs résidant à Janzé n'exercent pas leur activité dans la commune. Les sorties se font essentiellement vers la ville de Rennes (21 % des sorties) puis vers les communes proches telles que Cesson Sévigné (5 %) ou encore Chartres-de-Bretagne (3 %).

Après plus de 30 ans de planification urbaine, les politiques publiques ont toujours souhaité rapprocher les emplois et l'habitat. Or les tendances observées dans les recensements vont à l'inverse de ce postulat et ce, pour plusieurs raisons :

- La mobilité a été facilitée par des « infrastructures généreuses » et à faibles coûts incitant les ménages et les entreprises à élargir les bassins d'emploi et d'habitat ;
- Du côté des entreprises, le développement de la mobilité a permis d'élargir le bassin de recrutement ;
- La bi activité des couples devient une norme avec l'essor du salariat féminin, ce qui induit une double localisation du travail, très rarement sur la même commune ;
- Le développement des mobilités professionnelles subies ou choisies. Le changement d'entreprise ou les mobilités liées aux restructurations des établissements provoquent des changements de lieux de travail.

³ Ces données concernent uniquement les salariés.

Les navettes domicile-travail : les sorties de Janzé



JANZE	1084	33,8%
RENNES	668	20,8%
CESSON-SEVIGNE	160	5,0%
CHARTRES-DE-BRETAGNE	100	3,1%
VERN-SUR-SEICHE	88	2,7%
RETIERS	72	2,2%
CHANTEPIE	56	1,7%
CHATEAUGIRON	52	1,6%
BRUZ	48	1,5%
CHATEAUBOURG	48	1,5%
BOURGBARRE	40	1,2%
LA GUERCHE-DE-BRETAGNE	40	1,2%
BRIE	36	1,1%
NOYAL-SUR-VILAINE	36	1,1%
SAINT-GREGOIRE	32	1,0%
AUTRES	648	20%
TOTAL DES ACTIFS JANZE	3 208	100,0%

Source : Insee, RP 2006.

Si les deux tiers des actifs de Janzé travaillent à l'extérieur, la proportion se révèle néanmoins moins élevée que dans les communes jouxtant la ville de Rennes mais aussi de beaucoup de communes de seconde couronne.

Pour les communes de Rennes Métropole, comptant 7 000 à 9 000 habitants, les habitants (actifs) travaillent d'abord dans la ville de Rennes dans une proportion variant de 35 à 45 % (contre 33 % à Janzé).

*8 communes de Rennes Métropole
Lieu de travail des actifs en 2006*

	Ville de Rennes	Commune
BETTON	44%	19%
CHANTEPIE	42%	20%
CHARTRES DE BRETAGNE	37%	20%
MORDELLES	34%	24%
PACE	42%	24%
LE RHEU	37%	26%
SAINT-GREGOIRE	47%	22%
VERN-SUR-SEICHE	37%	20%
JANZE	21%	34%

Source : Insee, RP 2006.

A Janzé, 21 % des actifs résidents dans la commune travaillent à Rennes et 34 % au sein même de la commune.

Pour les bourgs attractifs de la troisième couronne rennaise, les habitants (actifs) travaillent principalement dans la ville de Rennes ou dans leur commune de résidence. Janzé est ici plutôt dans une configuration favorable concernant son attractivité économique.

**7 communes de « 3e couronne »
Lieu de travail des actifs en 2006**

	Ville de Rennes	Commune
CHATEAUGIRON	26%	24%
CHATEAUBOURG	16%	37%
LIFFRE	29%	30%
BAIN DE BRETAGNE	16%	41%
GUICHEN	26%	26%
BREAL SOUS MONTFORT	26%	23%
LA MEZIERE	41%	17%
JANZE	21%	34%

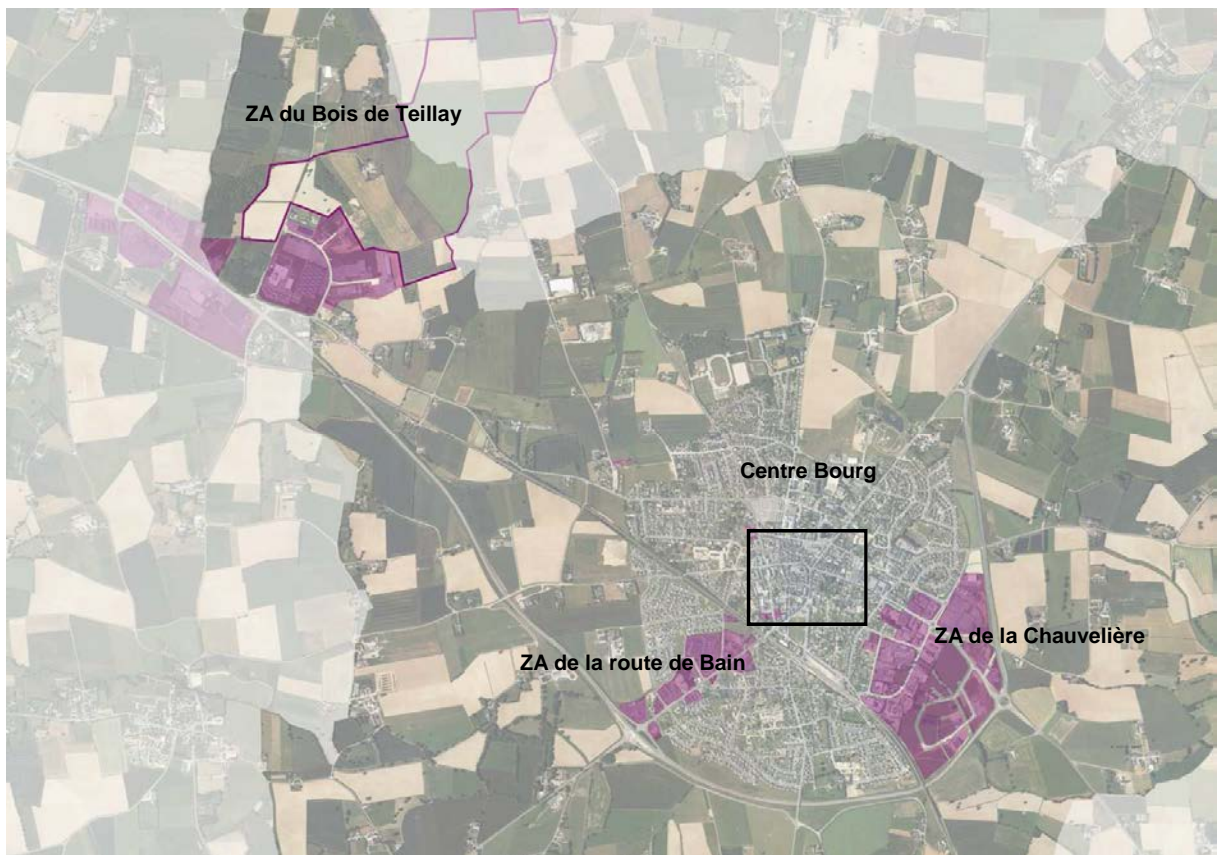
Source : Insee, RP 2006.

A l'image de Janzé, trois communes de troisième couronne constituent le premier pôle d'emploi de leurs actifs résidents : Châteaubourg, Liffré et Bain-de-Bretagne.

5.3 Les sites d'activités

Quatre grands pôles d'activités peuvent être identifiés à Janzé : les deux grandes zones à dominante commerciale (Route de Bain et La Chauvelière), le site d'activités de la Teillay tourné vers l'industrie, les transports, le commerce de gros et les PME-PMI, et enfin, le centre-bourg qui concentre le commerce de proximité et les services. Le diagnostic se concentrera essentiellement sur les trois pôles économiques du tissu urbain qui impliquent des enjeux de développement, contrairement au Bois de Teillay, dont la commercialisation future est déjà bien esquissée et balisée.

Les quatre pôles économiques de Janzé



L'offre commerciale : une concurrence forte au niveau de l'agglomération rennaise

La zone de chalandise de Janzé est estimée à environ 20 000 habitants par l'Audiar et les commerçants de la commune.

Trois chartes d'urbanisme commercial organisent, à cette échelle, le développement du commerce : Pays de Rennes, Pays de Vitré (dont fait partie Janzé) et Pays des Vallons de Vilaine. Dans ces trois documents, non contraignants juridiquement, un diagnostic de l'offre commerciale et des enjeux ont été proposés. L'enjeu du commerce revêt un caractère essentiel pour Janzé. Une vue d'ensemble, à l'échelle de l'agglomération rennaise et de son quadrant sud-est, permet d'identifier la structure géographique de l'offre commerciale et la concurrence entre les pôles.

Par souci de cohérence, l'Audiar a hiérarchisé les pôles commerciaux en trois catégories :

- Les pôles "d'agglomération" concentrant une offre très étoffée et métropolitaine de surfaces alimentaires et spécialisées. Ce sont les grands pôles rennais.
- Les pôles "villes moyennes" proposant une offre large et plurielle de surfaces alimentaires et spécialisées. Il s'agit de Vitré.
- Les pôles "intermédiaires" accueillant un ou deux hypermarchés et quelques grandes surfaces spécialisées. Ils correspondent aux communes de 5 000 à 10 000 habitants de l'agglomération, dont les bourgs attractifs à l'image de Janzé.

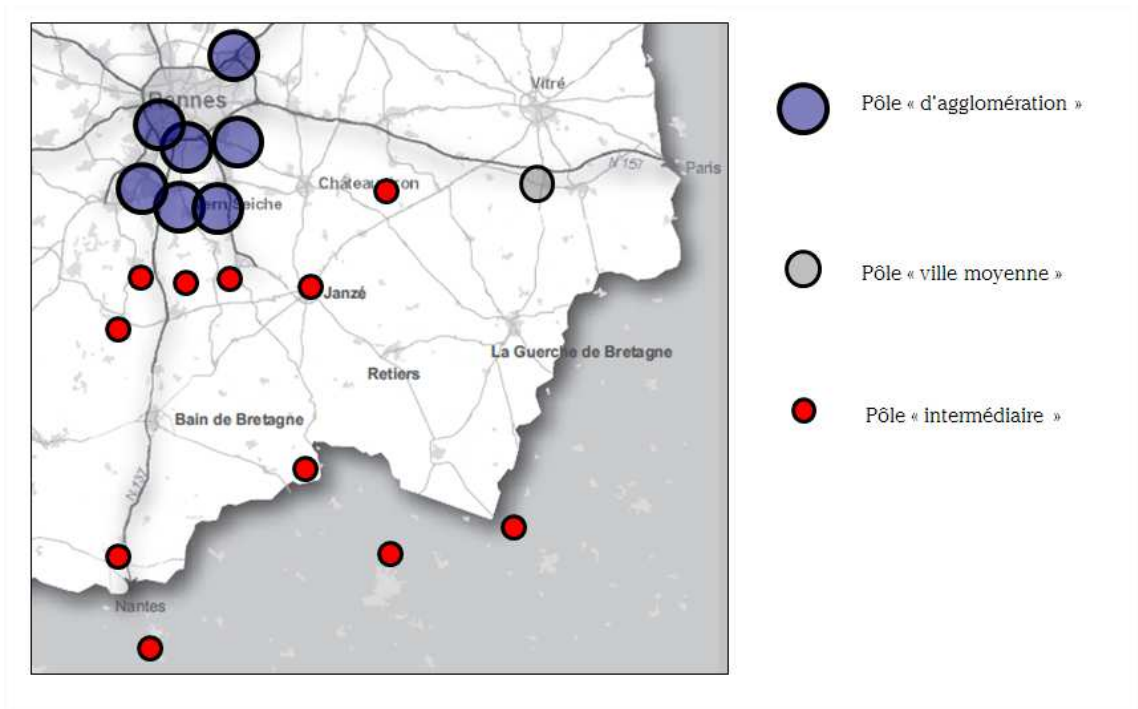
La transcription cartographique montre un maillage commercial dense et satisfaisant du quadrant sud-est de l'agglomération rennaise en termes d'hypermarchés ou de surfaces commerciales spécialisées. La concurrence entre les pôles commerciaux "intermédiaires" s'avère intense et le pôle de Janzé se voit sérieusement concurrencé par les polarités commerciales implantées sur l'axe de Rennes (Vern-sur-Seiche récemment) et à Rennes même, correspondant aux trajets domicile-travail des actifs habitants Janzé.

L'évasion commerciale est ainsi importante vers Rennes Métropole. Les consommateurs s'avèrent très mobiles et font leurs achats dans les pôles d'emploi métropolitains mais aussi dans les communes proches (Châteaugiron, Retiers...).

Ce constat, très empirique, n'est pas étayé par des études mais par l'expertise des commerçants eux-mêmes. Au final, l'espace communal n'est pas forcément l'espace prépondérant pour les achats courants et plus rares des habitants de la commune.

L'environnement concurrentiel est d'autant plus fort que la proximité du pôle rennais est grande. L'amélioration des infrastructures de communication ainsi que l'augmentation des surfaces commerciales dans les pôles "intermédiaires" renforcent cette concurrence. Bon nombre de supermarchés ont changé de statut pour devenir des hypermarchés, auxquels se greffent de plus en plus de grandes surfaces spécialisées (jardinerie, bricolage...) ou de hard discounters.

Les pôles commerciaux dans le quadrant sud-est de l'agglomération rennaise



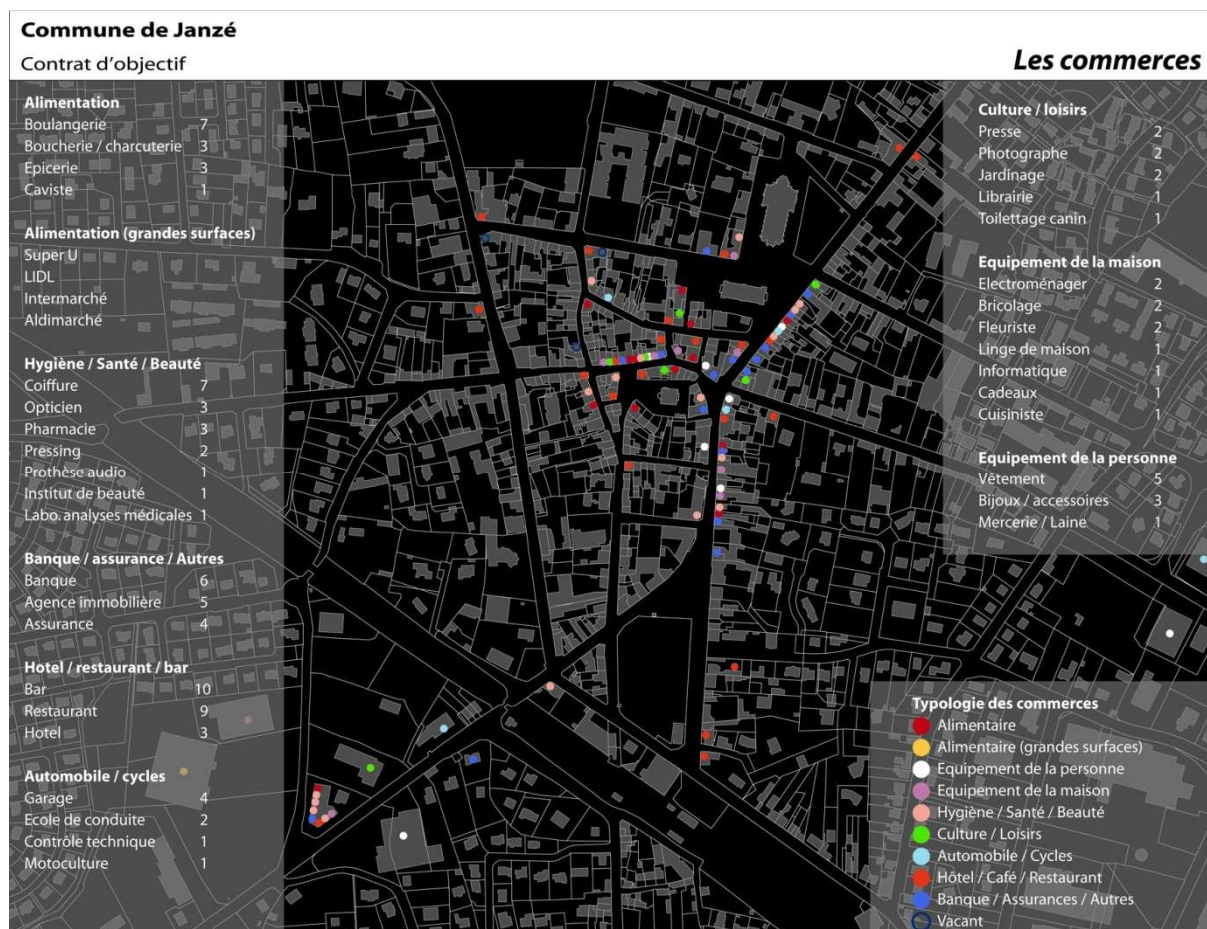
Le pôle commercial de centre-bourg

L'offre commerciale de la commune est structurée autour de trois pôles assez équilibrés pour l'instant. Le centre-bourg concentre l'essentiel des petites cellules commerciales et les deux pôles commerciaux d'entrée de ville sont constitués chacun d'une grande surface alimentaire complétée de grandes surfaces spécialisées.

L'éventail de l'offre de commerces de proximité est jugé satisfaisant à Janzé, du moins pour une commune de 7 500 habitants. La commune souffre moins d'un manque d'offre de commerces que d'un problème de synergie entre les trois polarités commerciales. On observe en effet un manque de lien physique entre La Chauvelière, le centre-bourg et la Route de Bain, qui ne joue pas le rôle d'entraînement entre les pôles.

La structuration des commerces de Janzé implique que chaque pôle offre une valeur ajoutée à l'ensemble de l'offre commerciale de la commune. La Route de Bain et La Chauvelière étant peu ou prou sur les mêmes créneaux, il est à souhaiter que le développement d'un pôle ne se fasse pas au détriment d'un autre, au risque de générer de sérieux déséquilibres géographiques de l'offre de proximité.

Un recensement exhaustif des cellules commerciales a été réalisé en octobre 2009 par l'Audiar. Il révèle un éventail assez large d'enseignes et de types de commerces de proximité. Des manques mineurs ont été observés dans le commerce de la chaussure, des vêtements ou de l'équipement de la maison dans la gamme moyenne, mais un fait limite leur développement : les zones commerciales de Chantepie (Loges-Logettes et Parc rocade sud) sont à une dizaine de minutes de Janzé.



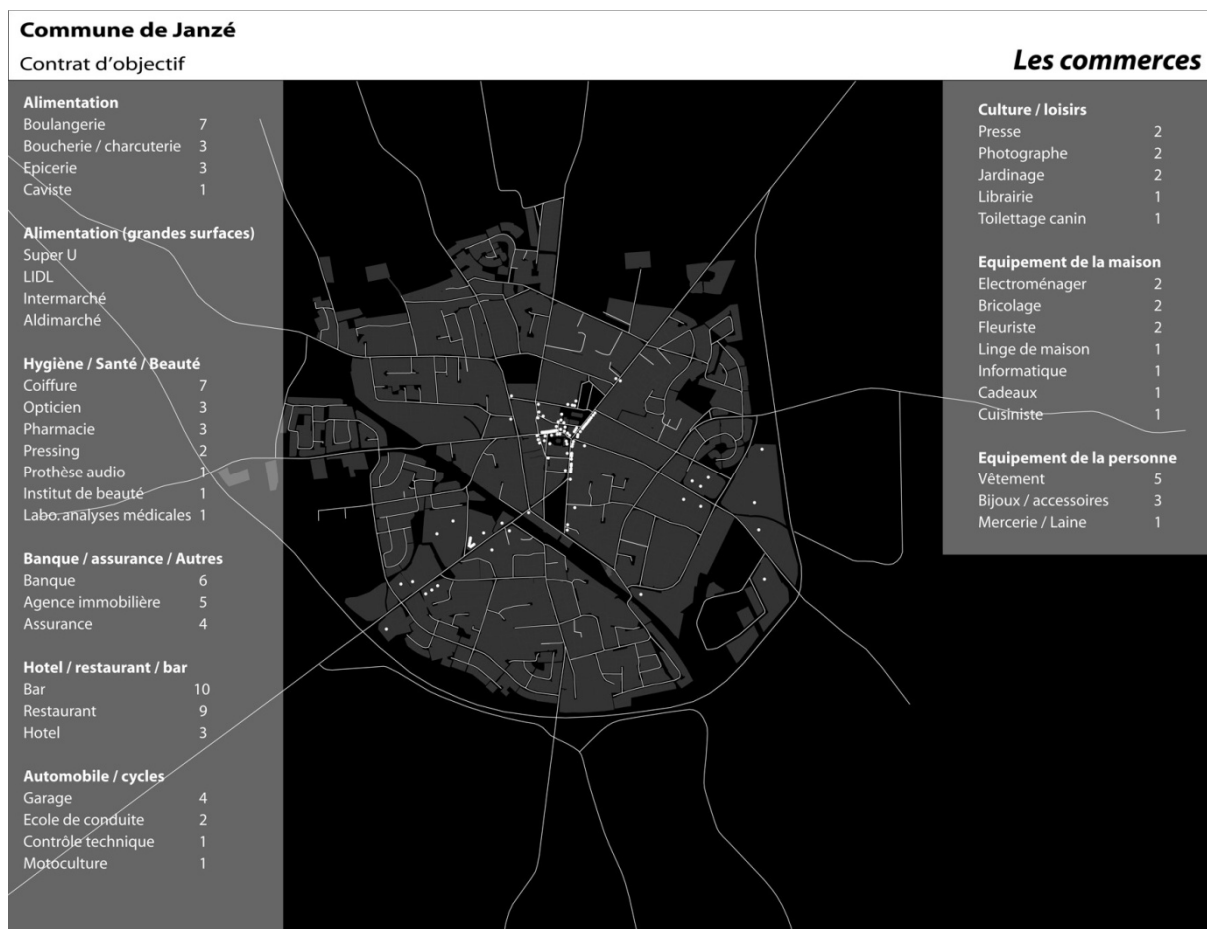
Le centre-bourg à l'étroit dans sa configuration actuelle

L'offre commerciale du centre-bourg se révèle très resserrée géographiquement et se concentre autour de quelques places (place de la République, place de la Mairie...) et axes de circulation (rue de Bain, route Nationale, rue Nantaise...).

Les rues sont étroites, les circulations automobiles et piétonnes mal aisées et le stationnement aux heures d'affluence relativement difficile.

Le centre-bourg dispose d'un charme certain mais laisse peu de place aux piétons faute d'opportunités dans l'espace public. C'est un handicap pour un lieu identifié pour "l'achat plaisir" par le biais du cadre urbain, des animations commerciales et d'une offre se distinguant nettement des grandes surfaces alimentaires et spécialisées. La place du piéton semble insuffisante et celle de la voiture omniprésente alors même que les espaces de stationnement sont estimés insuffisants. Paradoxe qui fera l'objet d'un enjeu.

En raison de la configuration étroite du centre-bourg, un risque d'éviction de certains commerces n'est pas improbable à terme. Faute de parking pour accueillir leurs clients ou dans l'impossibilité de faire une extension, des commerces peuvent faire le choix de se délocaliser sur l'une des deux zones commerciales de la commune. La conséquence, si les cas se multiplient, peut s'avérer néfaste pour la vitalité et l'attractivité à long terme du cœur de ville mais, à l'inverse, bénéfique aux zones commerciales « d'entrées de ville », et particulièrement pour La Chauvelière. Cependant, l'attractivité de Janzé est liée en grande partie à la vitalité de son centre-bourg qui est aussi le cœur de son animation commerciale.



La Route de Bain

La zone commerciale, située idéalement en entrée de ville, se structure autour de deux locomotives commerciales : Intermarché (2 500 m² de surface de vente) et Import-Export (2 200 m²). Se greffent autour un petit pôle de commerces de proximité (banque, pressing, opticien, épicerie bio...) et des surfaces commerciales spécialisées (Gamm Vert, Bricomarché, Gitem, Aldi, Styleco, Cuisines et bains...) mais également des activités plus traditionnelles tournées vers les transports et l'industrie (Perrin, Renault, Helbert, Toubon construction).

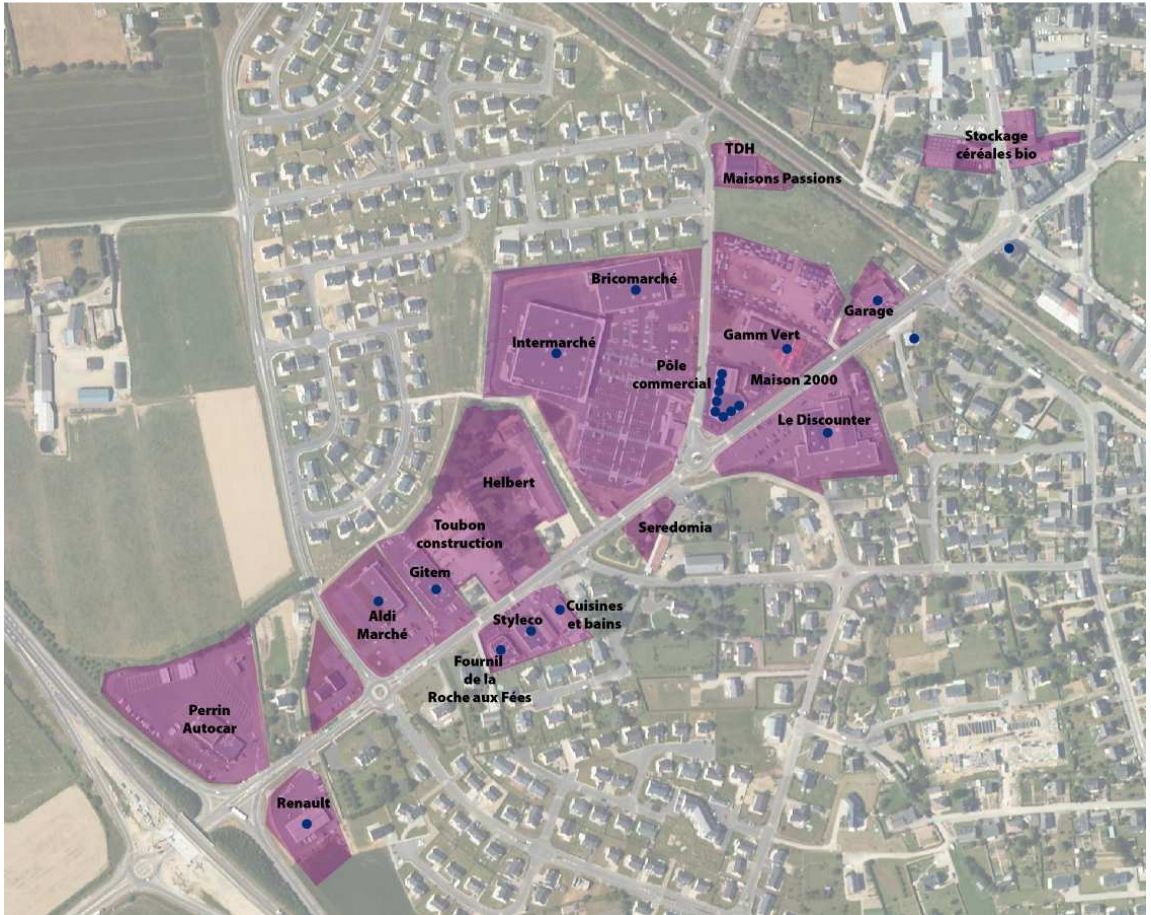
Des interrogations apparaissent à terme sur le dynamisme de la route de Bain. L'une des deux locomotives de la zone commerciale, Import-Export, se délocalise en 2010 sur La Chauvelière afin de doubler son espace de vente. Drainant beaucoup de flux de clientèle, cela est susceptible d'avoir des répercussions négatives sur le dynamisme global de la zone commerciale et, par ricochet, sur le chiffre d'affaires des autres surfaces commerciales, petites et moyennes. A la délocalisation d'Import-Export, s'ajoute également celle de Styleco (accord en CDEC) pour des raisons d'exiguïté de ses locaux actuels.

Si les deux locomotives de la Route de Bain perdent en attractivité, sans préjuger du repreneur d'Import-Export, c'est tout l'axe qui perd également en dynamisme alors que :

- L'incertitude demeure sur le repreneur d'Import-Export et de sa capacité future à dynamiser l'axe commercial ;
- Les avis sur le dynamisme de la polarité des commerces de proximité sont aujourd'hui contrastés (deux cellules commerciales vides).

A l'analyse de l'offre commerciale s'ajoute l'analyse de la qualité urbaine de l'entrée de ville. Celle-ci constitue en effet un espace de référence où se joue l'image de la commune. Or, à l'instar de bon nombre de communes en France, l'entrée de ville apparaît inhospitalière, mal organisée. L'urbanisme est relativement décousu avec une juxtaposition de pavillons, de boîtes commerciales, de locaux d'activités et de terrains non urbanisés. Ce constat classique s'accompagne de la présence d'enseignes et de publicités qui ponctuent l'itinéraire d'entrée de ville.

Or, la route de Bain n'est plus une route de faubourg ou périphérique au centre-bourg. Avec l'essor récent des lotissements à proximité, la route de Bain est enserrée par le tissu urbain. Son statut glisse doucement de la route à la rue. Ce statut embryonnaire implique une réflexion urbaine à long terme. Cette question fait l'objet d'un enjeu d'urbanisme fort.



La Chauvelière

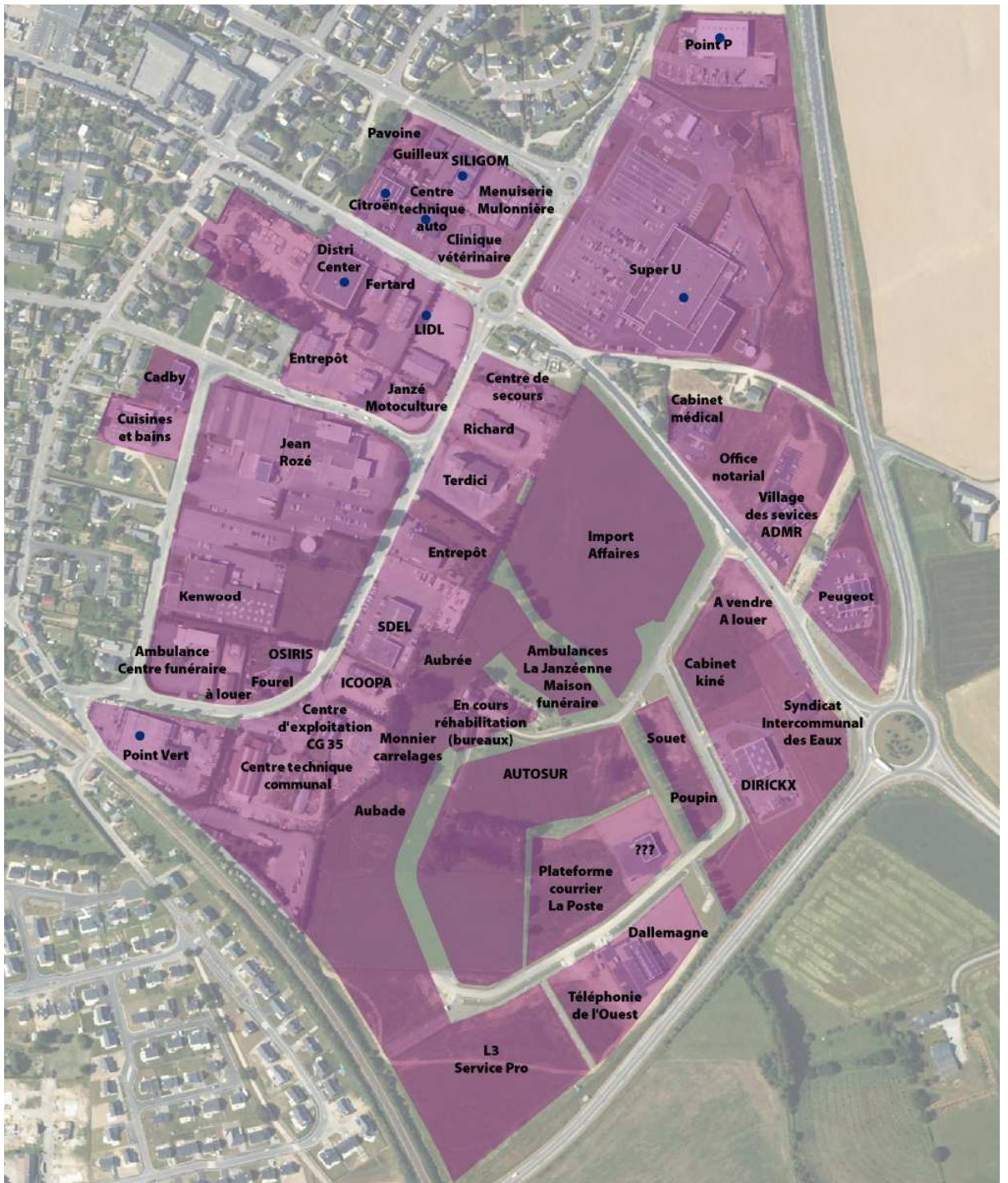
Cette zone, mixant des activités commerciales, tertiaires et industrielles, est en fin de commercialisation, du moins pour la partie sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes de la Roche aux Fées.

L'offre commerciale de La Chauvelière est symétrique à celle de la Route de Bain avec l'existence de deux locomotives : Super U et, en 2010, Import-Affaires (4 200 m² de surface de vente). Des surfaces commerciales spécialisées se greffent également autour avec la présence de Point P, Lidl, Distri Center, Point Vert ou encore Janzé Motoculture... La zone est attractive, facile d'accès avec des surfaces de stationnement suffisantes. Elle propose un éventail de commerces satisfaisant.

A moyen terme, Super U a un projet de créer quelques cellules commerciales contiguës à l'hypermarché. L'ouverture d'Import-Affaires va également changer la donne et renforcer l'attractivité de La Chauvelière. La géographie commerciale de Janzé évoluera au profit de cette dernière.

En sus d'une vocation commerciale lisible et attractive, La Chauvelière concentre aussi une vocation industrielle et technique (Jean Rozé, établissement de bois, centres techniques...) dont les entreprises occupent des emprises foncières conséquentes. Plus récemment, la Communauté de communes a commercialisé des parcelles destinées davantage à des services et des PME-PMI (pour la partie d'intérêt communautaire).

L'entrée de zone illustre sa vocation mixte avec des établissements de services et de commerces (Peugeot, Syndicat intercommunal des eaux, Office notarial, ADMR, cabinet médical, ambulances...). On peut regretter le manque de densité de l'opération (certifiée Qualiparc) dans ce qui constitue l'une des dernières opportunités d'urbanisation économique à l'intérieur de la ceinture routière de Janzé.



Source : Audiar.

Le Parc d'activités du Bois de Teillay

L'étude réalisée par la SOFRED⁴ en 2009 pour le compte de la Communauté de communes de la Roche aux Fées sur l'aménagement du Bois de Teillay apporte de nombreux éléments de diagnostic.

La localisation de la zone est optimum avec un accès aisé depuis l'agglomération de Rennes :

- 20 min pour accéder au site depuis Rennes par la RD 41 (axe Rennes-Angers) ;
- localisation à l'entrée de Janzé, commune de la Communauté de communes la plus accessible depuis Rennes.

L'axe Rennes-Angers est d'ailleurs en cours d'amélioration :

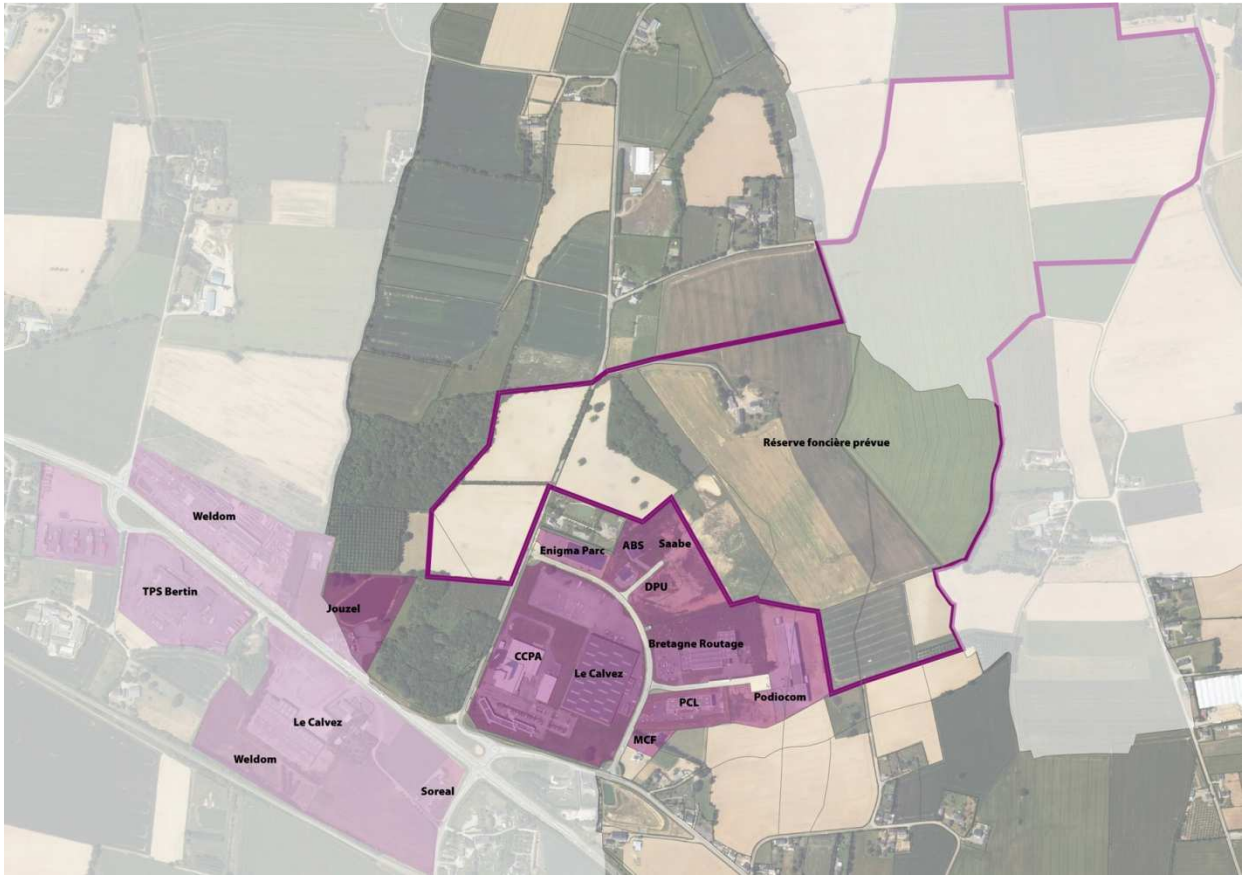
- échangeur au pied de la zone du Bois de Teillay ;
- RD 41 en cours de doublement : le tronçon Rennes-Retiers devrait être finalisé d'ici fin 2012 et le reste de l'itinéraire jusqu'à la limite du département d'ici 2015 environ.

La zone du Bois de Teillay accueille 14 entreprises sur une surface de 46 hectares. Créée en 1992, elle est aujourd'hui occupée en totalité. La commercialisation a été réalisée en une dizaine d'années à un rythme annuel moyen de 3 à 4 ha.

La taille des entreprises est très variée. Pour un total de 669 salariés en 2009, trois entreprises concentrent la majorité des emplois. CCPA, Bretagne Routage et Transports Bertin sont des établissements de plus de 100 salariés et concentrent les deux tiers des emplois de la zone.

La zone est positionnée sur l'industrie et la logistique avec quelques exceptions près telles que Enigma Parc (3 salariés), DPU (3) et Weldom (80) qui sont des activités à vocation commerciale et de loisirs.

⁴ *Etude de positionnement stratégique pour l'extension du parc d'activités sur les communes de Janzé et Amanlis, SOFRED Consultants / Saunier et associés, 2009.*



Source : Audiar.

5.4. Les enjeux économiques

Le commerce constitue l'enjeu économique principal de Janzé étant donné qu'en matière d'accueil d'établissements industriels, logistiques et de PME-PMI l'offre sera largement suffisante avec l'extension prévue, par la Communauté de communes de la Roches aux Fées, de la ZA du Bois de Teillay.

L'équilibre entre les trois polarités commerciales de la commune semble souhaitable à long terme pour au moins deux raisons :

- la concurrence entre les pôles commerciaux dans le quadrant sud-est de l'agglomération rennaise est déjà intense et il semble opportun de veiller à ce que les pôles de Janzé restent compétitifs ;
- la commune va poursuivre sa croissance économique et sans doute démographique et les polarités existantes sont amplement en mesure de répondre à l'offre actuelle et future.

Par conséquent, une nouvelle polarité commerciale dans la commune n'est pas souhaitable car pour toute création il est primordial de disposer d'un potentiel de flux important et d'une demande correspondante. Cela ne semble pas le cas actuellement à Janzé même avec les nouveaux besoins que pourraient générer l'extension de la zone du Bois Teillay avec plus d'un millier d'emplois.

Le fil conducteur proposé est donc de travailler sur les trois polarités existantes. Non pas sur la zone d'activités de La Chauvelière qui a sa dynamique propre de croissance mais davantage sur le centre-bourg et la Route de Bain. D'une part, parce que le centre-bourg a besoin d'être étendu, il est en effet à l'étroit dans sa configuration actuelle et d'autre part, parce que la Route de Bain nécessite un traitement urbain susceptible d'assurer son dynamisme à long terme. A cet effet, la synergie entre le centre-bourg et la Route de Bain peut procurer à l'axe une valeur ajoutée par rapport à La Chauvelière, zone positionnée sur les mêmes créneaux mais avec davantage d'atouts.

Les enjeux économiques résident dans l'identification d'une valeur ajoutée de chacun des pôles commerciaux, c'est-à-dire :

- conforter l'attractivité du centre-bourg ;
- maintenir l'attractivité à long terme de la Route de Bain ;
- maîtriser le développement de la zone de La Chauvelière ;
- veiller à ne pas créer une polarité commerciale supplémentaire.

Les deux premiers enjeux font l'objet d'un traitement détaillé. L'attractivité du centre-bourg et le maintien de l'attractivité à long terme de la Route de Bain passent en effet par la maîtrise du développement de la zone de La Chauvelière et l'absence de création d'une quatrième polarité commerciale.

Conforter l'attractivité commerciale du centre-bourg

L'extension géographique du tissu commercial du centre-bourg semble opportune en raison de sa configuration actuelle, caractérisée par une offre polarisée dans un périmètre restreint. Ce constat génère de nombreux inconvénients dont la faiblesse des espaces piétonniers, l'accessibilité difficile en voiture et des tensions sur les espaces de stationnement. Or, Janzé a besoin d'un cœur de ville fort et attractif pour bénéficier de l'attractivité de ces deux zones commerciales e à l'inverse, pour dynamiser la fréquentation des deux zones commerciales par sa propre attractivité. Il s'agit en fait de créer des synergies entre les trois pôles commerciaux.

Le risque est de voir le centre-bourg étouffer progressivement faute d'espaces d'extension disponibles au bénéfice notamment de La Chauvelière qui pourrait, à terme, proposer de petites cellules commerciales en lien avec le Super U. Dans ce cas, les déséquilibres d'attractivité entre les différents pôles commerciaux de la commune pourraient s'accroître et affaiblir ainsi l'image du centre-bourg et l'attrait commercial global de Janzé.

Etendre le centre-bourg permettrait de le conforter et de répondre à une demande de commerces de proximité, de proposer une relocalisation de commerces à l'étroit dans leur local actuel et enfin, de veiller à conforter le cœur de ville comme le centre de gravité de l'animation commerciale de Janzé.

La première idée est donc de proposer un renforcement de l'appareil commercial dans les rues historiques notamment rue Nationale afin de renforcer le poids et l'éventail commercial du centre. Cette stratégie implique que la ville améliore l'image du centre, ré-interroge son accessibilité et définissent une stratégie commerciale adaptée à ce tissu. En effet, il est plus imaginable d'accueillir des métiers de bouche, de l'artisanat d'art dans le centre historique plutôt que des surfaces commerciales discounters nécessitant un stationnement important.

La deuxième idée repose sur la nécessité d'une extension du centre-bourg sur les axes routiers menant aux polarités d'emplois actuelles que sont la Route de Bain et la zone de La Chauvelière. Cette option concerne également les axes de développement futurs vers la Route de Châteaugiron, dans la perspective de l'extension de la zone du Bois de Teillay, ou encore vers la gare, avenue Léon Thibault, où les perspectives d'essor du TER à long terme ne sont pas négligeables.

Une stratégie d'extension du centre-bourg peut être menée par trois actions. La première est de saisir toutes les opportunités foncières et immobilières possibles à proximité de l'hyper-centre pour y implanter des cellules commerciales. Des espaces existent même si des études de marché méritent d'être réalisées pour confirmer la viabilité de ces opportunités.

A titre d'exemple, dans le prolongement de la rue Chanoine Rossignol, une emprise foncière peut être valorisée à long terme pour y développer des cellules commerciales et répondre ainsi aux besoins nés de l'extension future de la zone d'activités du Bois de Teillay (restauration, petites surfaces de bureaux en rez-de-chaussée accueillant des services aux entreprises).



Bâtiment de la Poste – Route de Bain



Prolongement Rue Chanoine Rossignol (vers la route de Châteaugiron)



Rue Paul Painlevé (du centre-bourg vers la Chauvelière)

La seconde stratégie consiste à étudier la possibilité d'une extension "naturelle" du centre-bourg vers le Champ de foire (cf. photo ci-dessous). Ce secteur étendu est situé sur un axe historique de passage, une entrée de ville à l'articulation de trois pôles de vie essentiels : le centre-bourg, la Route de Bain et la gare. Tout projet urbain dans ce secteur stratégique ne peut pas se résumer à la seule problématique commerciale mais doit intégrer les questions d'habitat, de services, d'équipements et d'urbanisme.



Carrefour Route de Bain et Avenue Léon Thébault – Vers le centre-bourg



Carrefour Route de Bain et Avenue Léon Thébault – Vers la halte ferroviaire et la zone commerciale



Bâtiment d'activités, Bd Pasteur

La troisième stratégie d'extension du centre-bourg est de créer un lien entre le centre-bourg actuel et la Route de Bain. La synergie entre les deux pôles apporterait une valeur ajoutée à la Route de Bain en lui permettant de se distinguer par rapport à La Chauvelière, pôle concurrent dans son offre commerciale.



Route de Bain – Du terrain de football au petit pôle commerce de proximité

Source : photographies Audiar®2009.

Maintenir l'attractivité à long terme de la Route de Bain

Le diagnostic a identifié un danger de fragilisation de l'attractivité commerciale de la Route de Bain et la faible qualité de l'entrée de ville. A l'image du centre-bourg, plusieurs stratégies, isolées ou concomitantes, peuvent être entreprises pour assurer à l'axe un développement plus durable.

Le premier niveau d'intervention est de décider de ne faire aucune politique publique en estimant que l'axe bénéficiera toujours de sa situation en entrée de ville.

Le second niveau d'intervention porte sur une politique publique a minima, que l'on pourrait qualifier de réhabilitation. Cette politique consiste à agir sur la trame architecturale, la signalétique, le traitement paysager, la réglementation des espaces publicitaires ou encore la desserte en modes de déplacements doux (vélos, piétons...). Bien que ponctuelles, ces opérations s'inscrivent dans un schéma global tant à l'échelle de la zone elle-même qu'à une échelle plus large, celle du projet communal. Les critères de fonctionnalité restent privilégiés (voirie, assainissement, éclairage public, traitement paysager).

Le troisième niveau d'intervention vise à entreprendre une politique de requalification via la maîtrise des nouvelles opérations en bordure de l'axe. Cette politique vise à concevoir et à mettre en œuvre un projet susceptible de remettre à niveau l'axe économique et de l'engager dans un processus de développement et d'amélioration continu. L'objectif est de renforcer le tissu économique existant et d'accueillir de nouvelles entreprises en restructurant le bâti existant ou en urbanisant les "dents creuses".

Le quatrième et dernier niveau d'intervention réside dans une politique de renouvellement urbain qui va plus loin. Il s'agit d'urbaniser les dents creuses, de restructurer les bâtiments existants et de densifier les parcelles, y compris les maisons pavillonnaires isolées en bordure de l'axe et enfin, d'anticiper des reconversions d'activités artisanales ou industrielles. L'objectif est de rendre l'axe plus urbain. L'idée qui sous tend cette politique publique est de "passer de la route à la rue de Bain", autrement dit d'affirmer le caractère urbain de l'axe. L'habitat et les équipements peuvent intégrer cette réflexion d'aménagement.

Ces quatre choix de politiques publiques peuvent être entrepris de manière différenciée sur l'axe, en termes de calendrier et de cibles géographiques. La réhabilitation a tout son sens à l'entrée de ville, la requalification dans le secteur s'étirant du petit centre commercial (en face d'Intermarché) aux voies ferrées et le renouvellement urbain dans le secteur du Champ de foire. Dans tous les cas, un schéma d'ensemble s'avère nécessaire pour structurer le projet dans le temps et l'espace. Ces options d'aménagement relèvent de choix politiques forts, continus et financés.

Les 3 secteurs à enjeux de la « route-rue » de Bain



6. L'activité agricole

Ce chapitre est extrait d'une étude réalisée par la chambre d'agriculture (juin 2012) pour la Ville de Janzé.

6.1 La forme des exploitations agricoles

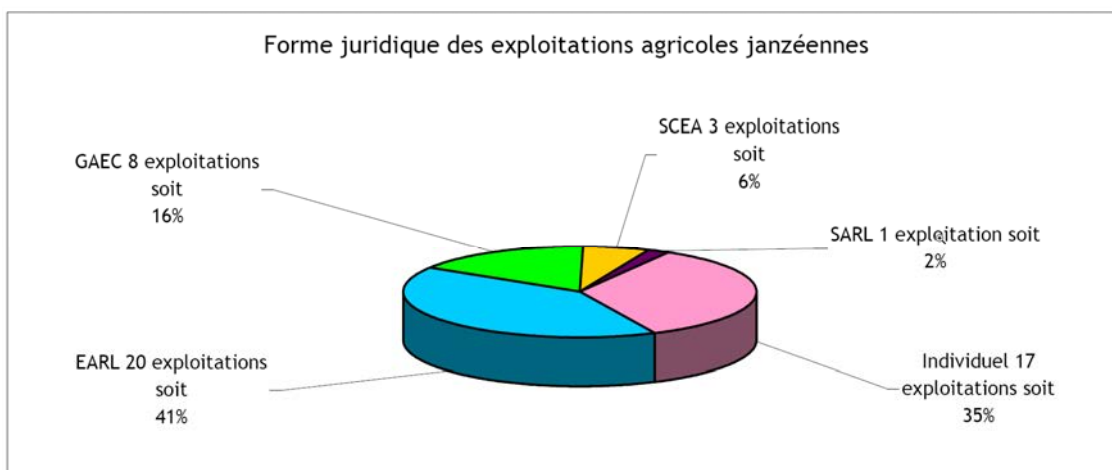
Les 49 sièges d'exploitations recensés sur le territoire communal réunissent 92 chefs d'exploitations (dont 5 à titre secondaire, 1 à titre principal) et 30 salariés (dont 28 équivalent temps plein).

L'exploitation individuelle est aujourd'hui la forme juridique dominante sur le Pays de Vitré - Porte de Bretagne (52 % des exploitations en 2006). Les formes sociétaires représentent donc le solde (dont 13 % de GAEC et 30 % d'EARL).

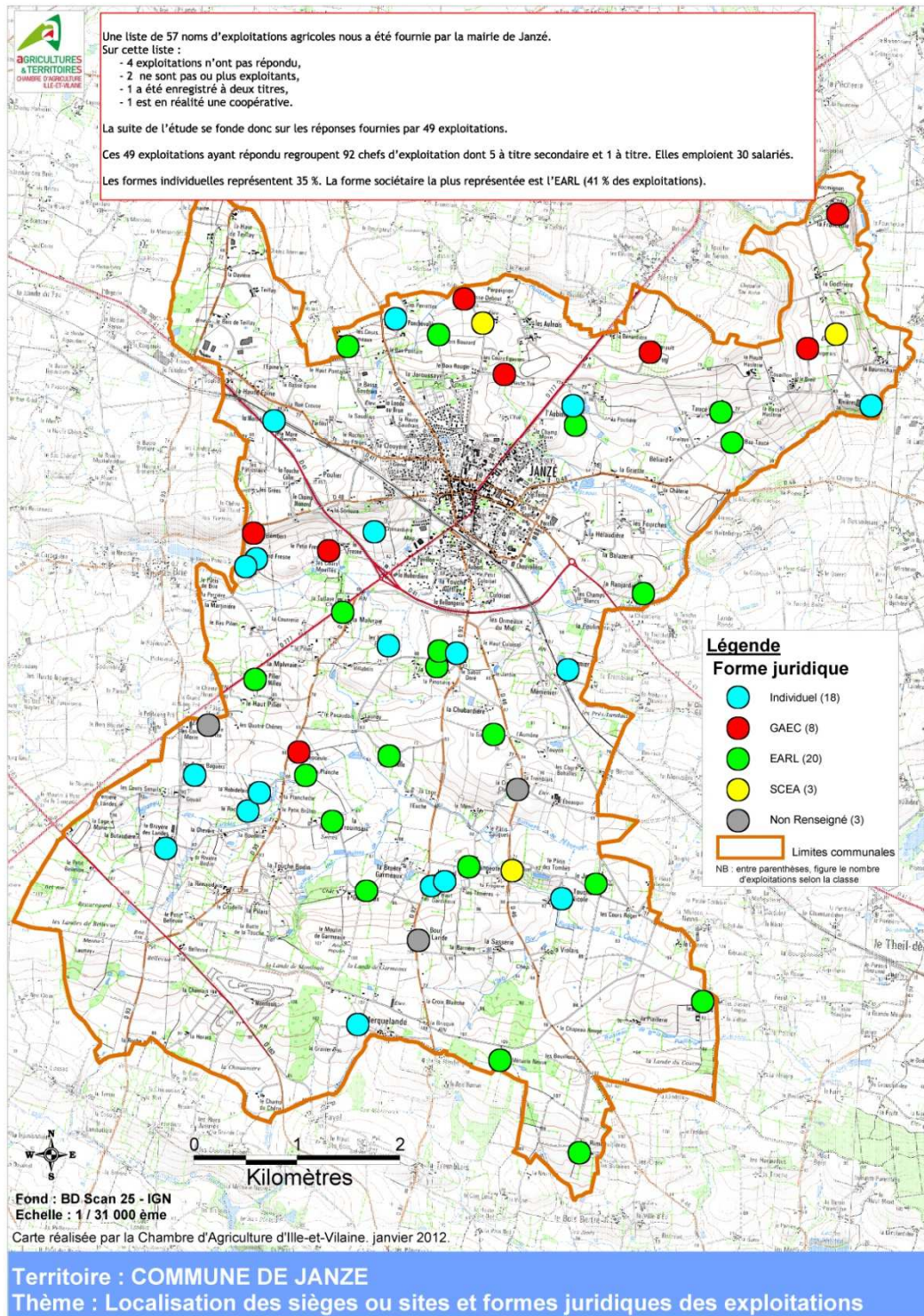
Cette typologie est infirmée sur le territoire communal puisque les formes individuelles ne représentent que 34 % des exploitations. Ce sont les formes sociétaires, notamment les EARL qui sont le plus représentées.

Ce constat apporte d'ores et déjà un élément de réflexion sur le devenir des exploitations, notamment celles individuelles. En effet, l'agriculture sociétaire favorise des modes de transmission et d'installation plus progressifs et généralement moins coûteux. Sur les 2 dernières années, les installations sociétaires représentent sur notre département plus de 76 % des installations aidées (77,3 % en 2010)⁵. La transmission et l'installation sont souvent plus faciles dans le cadre des formes sociétaires familiales : les chefs en cessant leur activité permettent l'installation ou la transmission de leur exploitation à un membre de leur famille. Ainsi, la question de la transmission peut se poser pour les exploitations individuelles sans successeur familial ou pour des sociétés à la recherche d'associés. Toutefois, les analyses complémentaires suivantes permettront d'identifier s'il y a risque de disparition ou non d'exploitations sur le territoire communal.

Ce constat de « transmissibilité » d'exploitation est surtout vrai en élevage et plus particulièrement dans les élevages laitiers ou porcins demandant d'importants capitaux dans les bâtiments et installations.



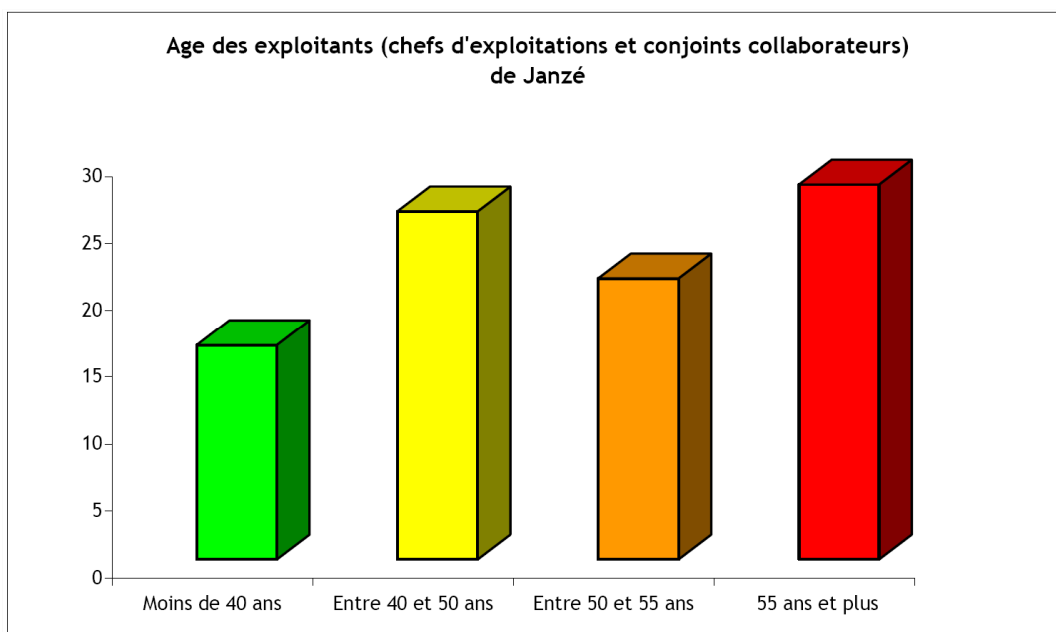
⁵ Cette information pourra être liée à la partie de l'étude portant sur l'état des bâtiments et les mises aux normes.



6.2 La démographie

L'analyse porte sur 91 chefs d'exploitations ou conjoints collaborateurs (1 exploitant n'ayant pas complété ce champ). L'âge moyen est de 48,4 ans, ce qui est sensiblement supérieur à celui de l'âge moyen des chefs d'exploitation de la Communauté de communes du Pays de la Roche aux Fées (46 ans) ainsi qu'à celui du Pays de Vitré – Porte de Bretagne et du département (45,6 ans). Il est également à noter que cet âge moyen est plus élevé que celui de l'âge moyen des exploitants bretons (47 ans). Il convient de faire attention aux écarts entre les informations 2006 et 2010. A ce jour, les données du recensement agricole 2010 ne sont pas toutes encore connues. Un peu moins de 50 % des exploitants a moins de 50 ans. Un lien peut être fait avec la fiche relative aux perspectives d'évolution qui permettra de mesurer la dynamique de renouvellement à venir.

Compte tenu de ce profil démographique, les changements pouvant s'opérer, à court et moyen termes - en ce qui concerne la cessation et la transmission des exploitations dont le chef est âgé - restent faibles. Si on peut s'interroger sur les perspectives d'évolution au niveau des sièges et des éventuels mouvements fonciers, il faut relativiser : la population agricole se maintiendrait vraisemblablement pendant la durée de vie prévisible d'un PLU (10 ans).



6.3 Les Surfaces Agricoles

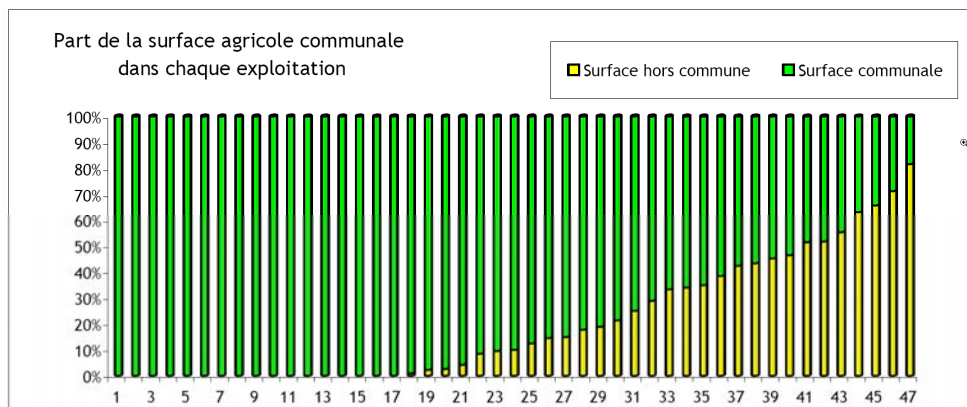
Les exploitations et les surfaces agricoles mises en valeur

Les 49 exploitations recensées mettent en valeur une Surface Agricole Utile (SAU) totale de 2 963 ha, dont 1 990 hectares sur la commune de Janzé. La superficie moyenne d'une exploitation janzéenne est donc d'environ 61 hectares. Ce chiffre est à comparer à celui de la taille moyenne des exploitations à l'échelle du département (49 ha), à celui du Pays de Pays de Vitré - Porte de Bretagne (47 ha) ainsi que celui de la Communauté de communes du Pays de la Roche aux Fées (52 ha).

Deux exploitations ne sont absolument pas concernées par cette question (la SARL Karament et la SCEA la Haute Godfrière) puisqu'elles n'exploitent qu'un atelier hors-sol, sans aucun foncier rattaché. Il est à noter que ce type de situation n'est plus reproductible puisque l'arrêté préfectoral portant sur le schéma directeur départemental des structures agricoles précise que dans le cas des installations aidées ou non hors-sol exclusives, l'assiette foncière minimale est fixée à la $\frac{1}{2}$ de la surface minimum d'installation soit 9 ha pour Janzé. Le graphique ci-dessous montre la part de la surface communale dans la surface totale mise en valeur par les 47 exploitations ayant une SAU.



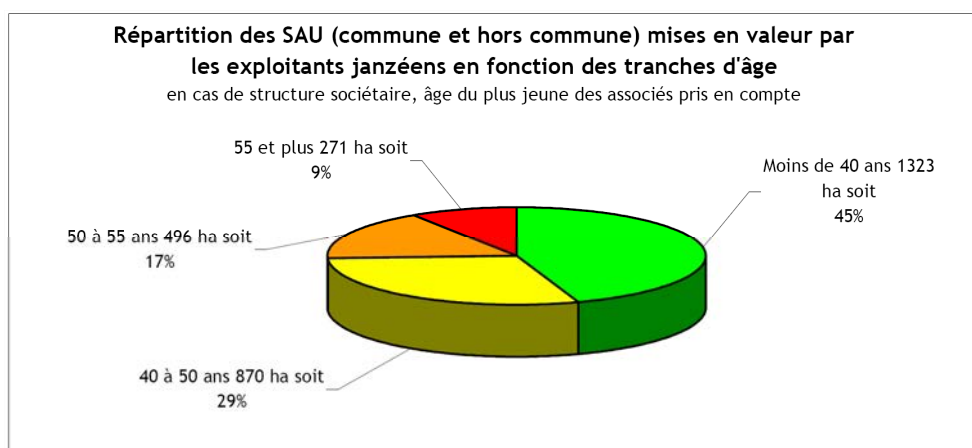
Il convient donc de noter la grande dépendance des exploitations janzéennes vis-à-vis du territoire communal. Le graphique suivant montre que 33 d'entre elles dépendent aux $\frac{2}{3}$ des terres situées sur le territoire communal (dont 17 exclusivement) et seulement 7 d'entre-elles mettent une superficie équivalente ou supérieure à 50 % de leur superficie en dehors du territoire communal.



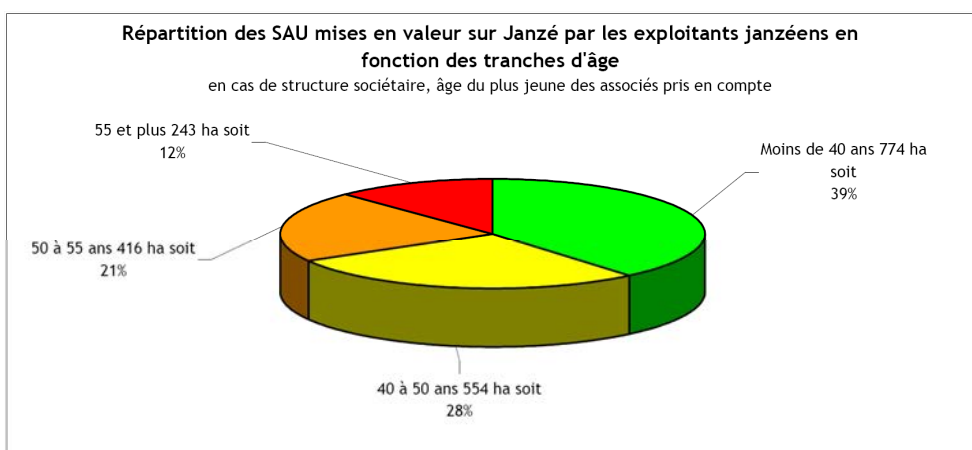
L'âge des exploitants et les surfaces agricoles mises en valeur

En complément du croisement des données entre exploitations agricoles et localisation des terres exploitées, il est intéressant d'étudier la répartition des terres mises en valeur par rapport aux classes d'âge des exploitants. Les graphiques suivants permettent quelques conclusions.

Les exploitants de moins de 50 ans utilisent 74 % des terres mises en valeur par les exploitations janzéennes et cette proportion passe à 91 % lorsque sont compris dans le calcul les exploitants de moins de 55 ans. La stabilité devrait donc être de mise du moins sur les 5 prochaines années. Cette information peut également se traduire par une pression foncière qui se renforcerait dans l'avenir, du fait de tensions internes à l'agriculture (agrandissement pour répondre aux normes environnementales, pour tendre vers des systèmes plus extensifs, pour améliorer, voire tout simplement maintenir son revenu), ou entre agriculture et les besoins des autres acteurs du territoire (urbanisation, loisirs...).



Le graphe suivant précise la répartition des terres exploitées sur Janzé par les 47 exploitations recensées en fonction des tranches d'âge (nous n'avons donc pas les données relatives aux exploitations implantées en dehors de Janzé et mettant des terres en valeur sur la commune). A noter : les deux exploitations sans SAU, n'entrent donc pas dans ce champ. Sur les 1 990 ha mis en valeur sur Janzé par les exploitations, janzéennes, les moins de 50 ans exploitent environ 1 328 hectares sur le territoire communal. Comme précédemment, ce constat pourrait présager d'une certaine stabilité foncière sur les 10 prochaines années. Cette analyse est à croiser avec celle du devenir des exploitations.



6.4 Les productions agricoles

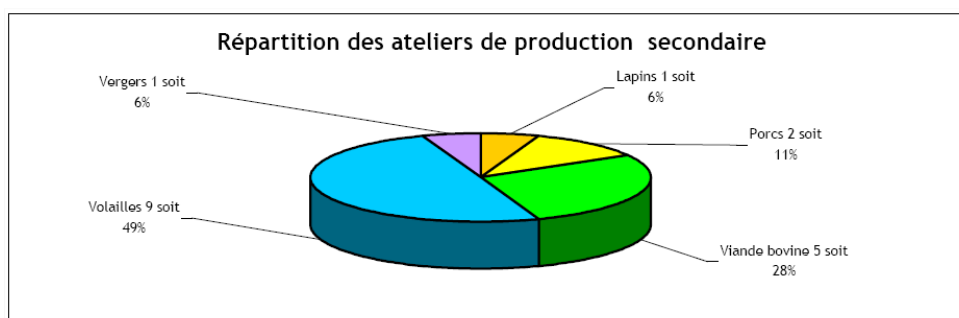
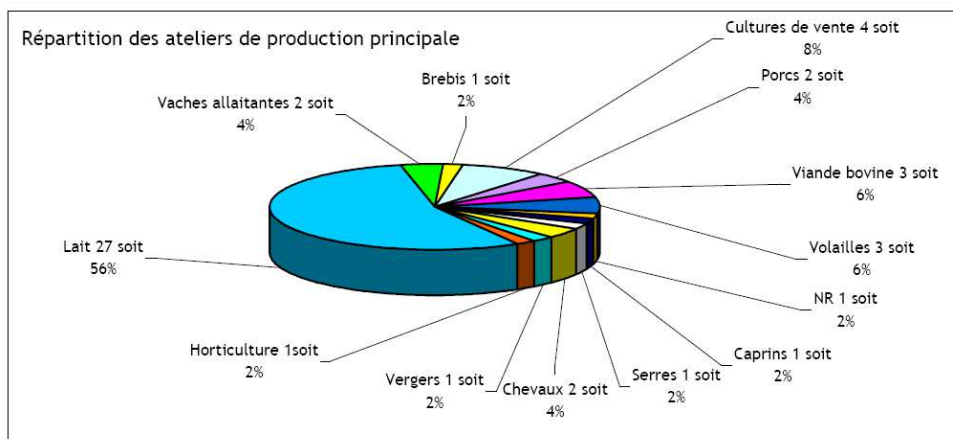
1. Les productions agricoles principales

Les graphiques ci-dessous montrent les productions principales et les surfaces communales afférentes à chaque type de production. Sans surprise, l'élevage laitier vient très majoritairement en tête. La référence laitière totale des exploitations basées sur Janzé est de 11 143 000 litres de lait environ soit une moyenne de 412 000 litres environ par exploitation productrice de lait. Cette moyenne reflète des situations très différentes puisque la référence laitière la plus importante est de 1 480 000 litres de lait et la moins importante est de 90 000 litres de lait.

Nous pouvons également noter l'assez grande diversité des productions, animales et végétales.

Comme dans le reste du département, le Pays de Vitré-Porte de Bretagne est prioritairement producteur de lait. Il représente d'ailleurs 25 % des exploitations laitières départementales (soit le taux le plus fort). Pour information, la production annuelle de lait du Pays de Vitré-Porte de Bretagne satisfait la consommation annuelle en produits laitiers d'un million de consommateurs, soit environ l'équivalent de la population du département d'Ille et Vilaine.

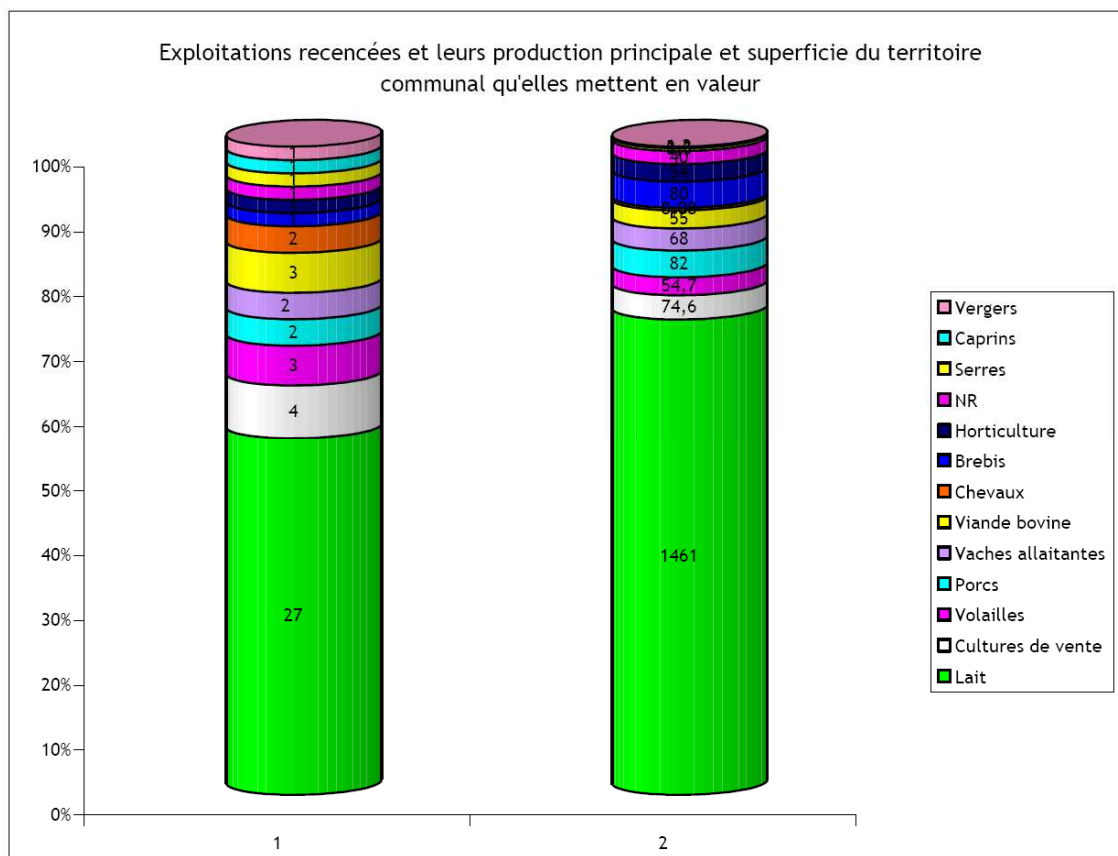
Il est également à remarquer que 18 exploitations ont un atelier de production secondaire. Ces ateliers sont essentiellement tournés vers la production de volailles de Janzé, sans grande surprise.



Productions principales et superficies agricoles mises en valeur par les exploitations janzéennes

Le graphique ci-dessous montre le nombre d'exploitations selon la production principale et les surfaces communales afférentes à chaque type de production. En termes de surface, l'importance de l'activité laitière comme production principale est encore plus prononcée puisque cette activité occupe 73 % de la surface communale mise en valeur par les 49 exploitations recensées (1 461 ha hectares sur 1 990 hectares au total), les autres productions occupant le reste du territoire communal.

L'activité d'élevage tant en nombre d'exploitations qu'en utilisation du parcellaire communal est prédominante sur la commune. En cas d'extensions de l'urbanisation, qui se traduira par une consommation d'espaces agricoles, il conviendra de prendre en compte cette caractéristique, notamment du point de vu de la fonctionnalité du parcellaire affecté (accessible ou non au cheptel) et de l'autonomie en plan d'épandage des exploitations.

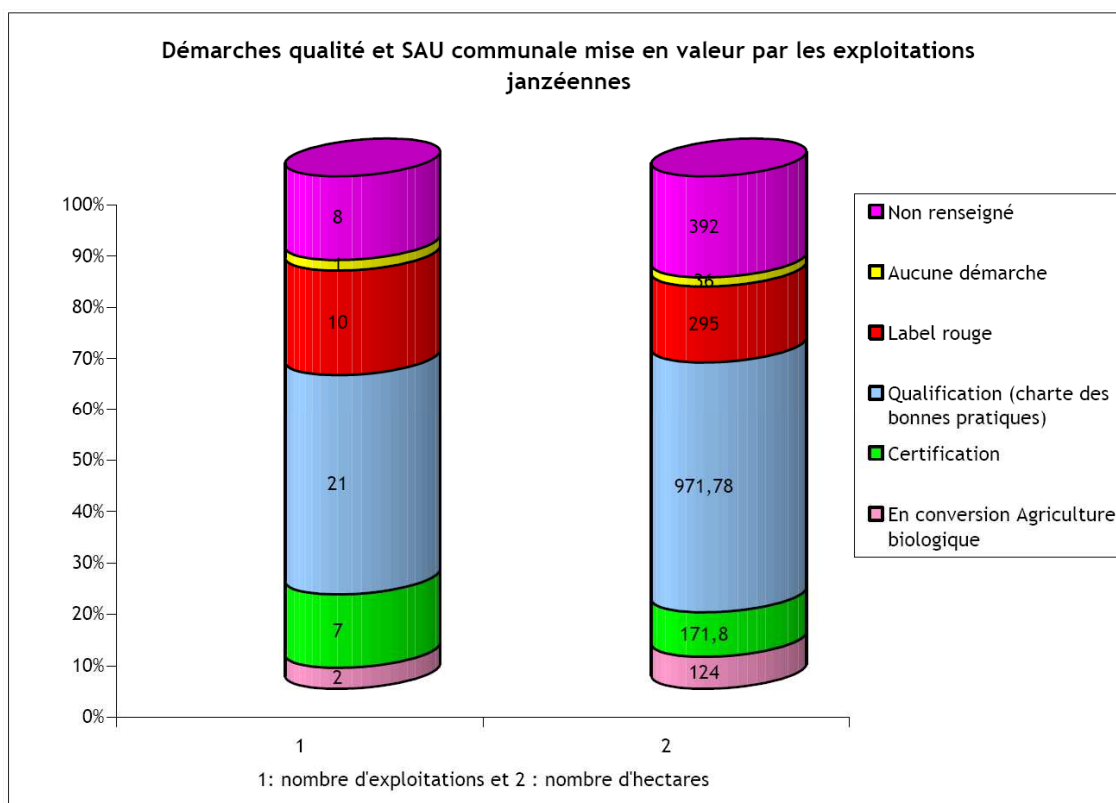


Les exploitations et les modes de valorisation des productions agricoles

La majeure partie des exploitations agricoles suit la charte des bonnes pratiques d'élevage (21 des exploitations recensées). Cinq exploitations sont engagées dans des démarches qualité ou de certification. 10 exploitations mettent en valeur sous un signe de qualité (label rouge) et 2 exploitations sont en conversion Agriculture biologique. La commune de Janzé est couverte par plusieurs signes de qualité : l'AOC Pommeau de Bretagne, l'AOR Eau de vie de cidre de Bretagne, l'IGP Cidre de Bretagne ou Cidre breton, l'IGP Volailles de Bretagne, l'IGP Farine de Blé Noir et l'IGP Volailles de Janzé. Il n'est donc pas étonnant de retrouver la production volaille sous Label Rouge tant représentée.

Pour comparaison, le Pays de Vitré compte :

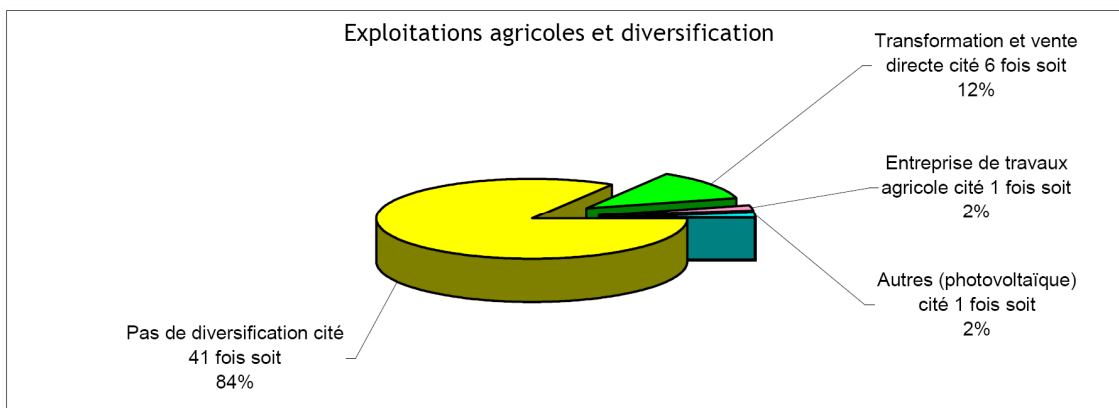
- 157 exploitations engagées en Label Rouge dont 108 en poulet de Janzé soit 40 % du département (soit le plus fort taux du département),
- 31 exploitations engagées en agriculture biologique soit 18 % du département.



La diversification de l'activité agricole

Les activités de diversification sont celles qui sont « exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation » (article L 311-1 du Code rural).

La diversification de l'activité agricole sur le territoire communal est assez présente. 8 exploitations pratiquent celle-ci. L'activité d'accueil sur l'exploitation (gîte rural, chambres d'hôtes...) n'est cependant pas représentée sur le territoire communal.



6.5 Les exploitations agricoles et leur environnement

Le logement de fonction

Par principe, l'espace agricole est inconstructible, hormis pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Il en ressort particulièrement que la construction d'habitations n'est en principe pas possible.

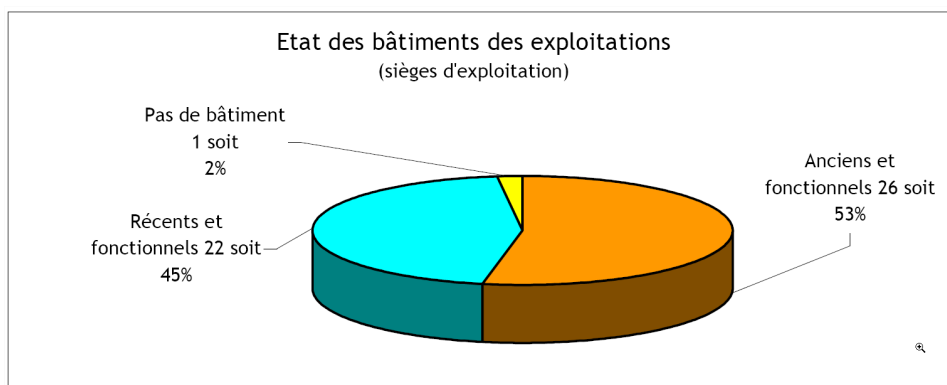
Toutefois, si l'exploitation agricole, au regard de la nature de l'activité et de son importance nécessite une présence permanente, il peut être dérogé à cette règle. La création d'un logement dit de fonction d'une exploitation peut être autorisée si le règlement du document d'urbanisme le permet. Il est donc une exception au principe d'inconstructibilité d'habitations dans l'espace rural. La plupart des règlements de POS ou de PLU permettent donc ces logements de fonction mais en essayant de les encadrer. Cet encadrement poursuit pour objectif la limitation du mitage de l'espace agricole par l'édification de logements qui peuvent perdre assez facilement, à l'occasion de la transmission d'une exploitation ou d'une cessation de celle-ci, leur vocation agricole.

A Janzé, 6 exploitations déclarent ne pas avoir de logement de fonction. Une exploitation attire d'ailleurs l'attention sur sa situation particulière (voir fiche de l'EARL Bougeard – Mickaël Bougeard).

L'état du bâti agricole – la mise aux normes des exploitations

L'état du bâti agricole :

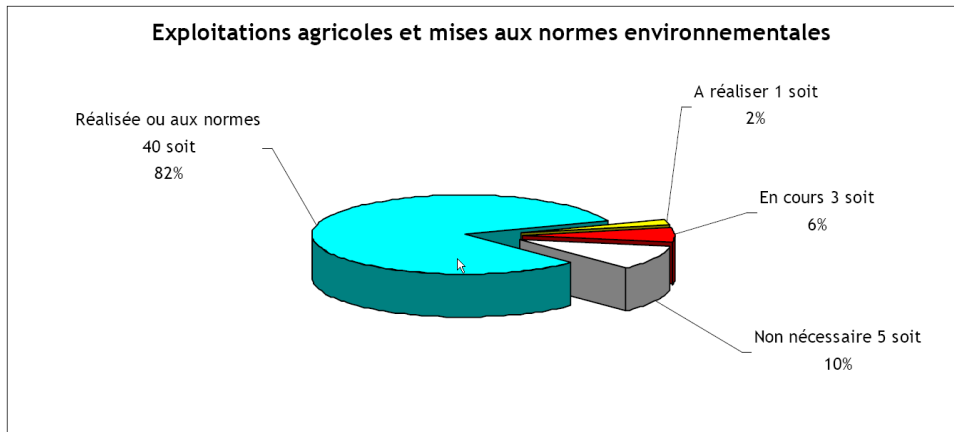
Les exploitations janzéennes ont beaucoup investi dans leurs bâtiments agricoles puisque toutes déclarent avoir des bâtiments fonctionnels et plus précisément, 45 % des exploitations déclarent ces bâtiments récents.



La mise aux normes des exploitations : Bien-être animal, préservation de la qualité de l'eau... autant de préoccupations qui se traduisent par la nécessité pour les bâtiments agricoles, de respecter certaines normes.

Les ouvrages de mise aux normes sont donc généralement coûteux (ex : fosses, fumières, couvertures d'aires d'exercice ou d'affouragement). S'ils conditionnent la poursuite de l'activité agricole, ils ne contribuent pas pour autant à une meilleure valorisation de celle-ci.

A Janzé, les sites ou sièges d'exploitations sont dans leur quasi-intégralité aux normes ou en cours de mises aux normes. Les agriculteurs de Janzé ont donc mobilisé des capitaux importants dans leurs bâtiments et dans les ouvrages de mise aux normes. Il conviendra donc de s'interroger, dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, sur la nécessité de protéger efficacement ce patrimoine économique (via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et des façons de le protéger (règlements littéral et cartographique). D'ailleurs, les investissements se poursuivront puisque sept exploitations ont des projets de nouveaux bâtiments, un pense reconstruire un bâtiment et une autre prévoit une extension.



Le régime sanitaire des exploitations agricoles et règle de « réciprocité »

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). Certaines activités agricoles, même sans élevage (stockage céréales) ressortent des ICPE. Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles comme l'épandage, éloignement vis-à-vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

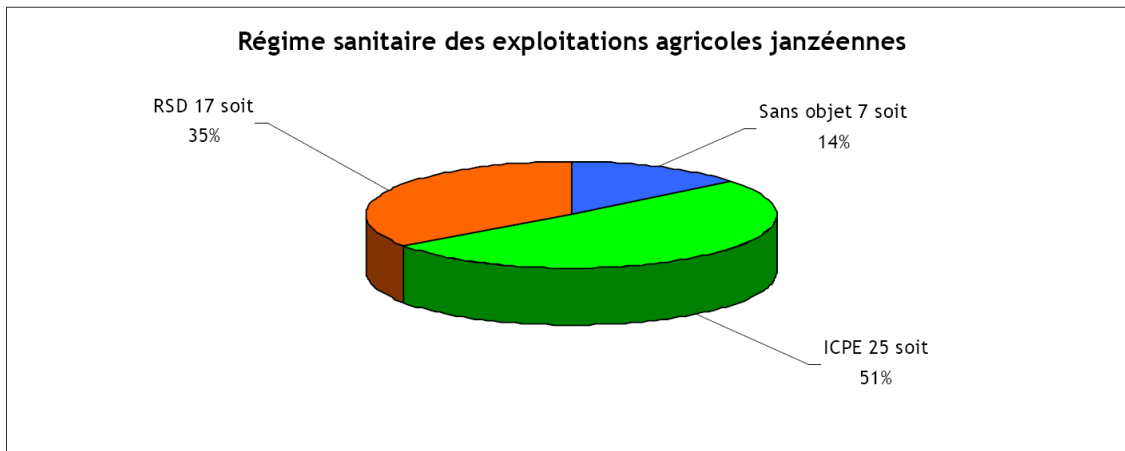
- les élevages relevant du RSD se voient imposer une distance générale implantation du bâtiment renfermant les animaux, des stockages d'effluent (solides et liquides), des jus d'ensilage et eaux de lavage de 50 m par rapport aux tiers (voir arrêté préfectoral du 18 mars 1985).
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer une distance d'implantation générale minimum de 100 m à compter de tous leurs bâtiments et installations agricoles (en ICPE A, une distance d'éloignement supérieure pouvant être imposée – voir par exemple les arrêtés ministériels ICPE D et ICPE A pour l'élevage de bovins, de volailles et/ou de gibier à plumes et de porcs). Même s'il existe des possibilités d'obtenir des dérogations (sous réserve de mesures compensatoires la plupart du temps) pour les exploitations existantes, les exploitations sont malgré tout tenues de s'éloigner des tiers.

Cette règle d'éloignement s'applique « réciproquement » pour les permis de construire portant sur un nouveau bâtiment ou un changement de destination pour accueillir un tiers, mais sur le fondement d'une autre réglementation.

C'est l'article L 111-3 du Code rural qui dispose que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ». Ce même article ouvre ensuite différents régimes dérogatoires.

Toutefois, si cet article pose le principe de la réciprocité, il ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes. De plus, il ouvre plusieurs modes dérogatoires dont la mise en œuvre risque de bloquer le fonctionnement ou les possibilités d'évolution des exploitations.

Il a donc paru important de recenser le régime sanitaire des exploitations. Ainsi, 42 des 49 exploitations déclarent relever d'un régime sanitaire imposant des normes d'éloignement vis-à-vis des tiers.



Il conviendra donc, en complément de la question des conflits de voisinage (voir infra), de s'interroger dans le cadre du PLU :

- de l'intérêt ne pas permettre ou de ne pas aggraver l'empiètement sur ces périmètres d'éloignement (via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable),
- et des façons de le protéger (règlements littéral et cartographique).

Cette réflexion sera à mener sur du long terme : faut-il raisonner sur le régime applicable à l'exploitation ou sur le régime le plus contraignant qui pourrait lui être applicable? Cette seconde solution offre l'avantage de ne pas bloquer ses possibilités d'évolution ou d'association avec une autre exploitation.

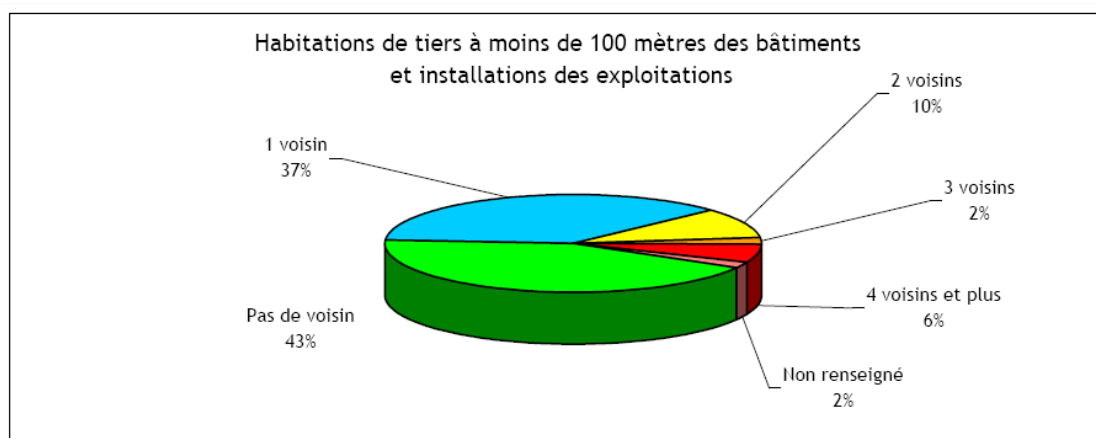
Les tiers proches des exploitations ou sites de production

Les exploitations agricoles peuvent générer – notamment du fait de la présence des cheptels - des gênes que les voisins peuvent contester au titre des « troubles anormaux de voisinage ». Il est commun d'entendre dire que les voisins arrivés postérieurement à l'exploitation agricole, se sont implantés « en connaissance de cause » et qu'à ce titre, ils ne sont pas fondés – du moins moralement - à se plaindre de l'exploitation agricole voisine. Cette réflexion n'est pourtant pas traduite comme telle dans la réglementation.

En effet, l'article L 112-16 du Code de la Construction et de l'habitation pose bien pour principe que le dommage causé aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales [...] n'entraîne pas droit à réparation » dès lors que le voisin est arrivé postérieurement à l'existence de l'activité, que celle-ci s'exerce en respectant toutes les normes en vigueur et qu'elle n'a pas été modifiée.

Cette protection est donc limitée : les tiers arrivés postérieurement à l'implantation de l'exploitation retrouvent la possibilité de se plaindre du trouble de voisinage dès que l'activité agricole se modifie (ex : accroissement de cheptel, travaux comme création d'une fosse...). Si l'action en justice du voisinage de l'exploitation n'est pas conditionnée par une distance maximale d'éloignement (au-delà de laquelle par exemple, la plainte du voisin serait irrecevable), il n'en reste pas moins que c'est le plus souvent – surtout en élevage - le voisinage proche des bâtiments agricoles qui représente le plus fort potentiel de conflits.

Nous avons donc interrogé les exploitants sur le nombre de voisins situés à moins de 100 mètres de leurs bâtiments et installations agricoles. Cette photographie permet de se donner une idée de la sensibilité des exploitations par rapport à ce risque.

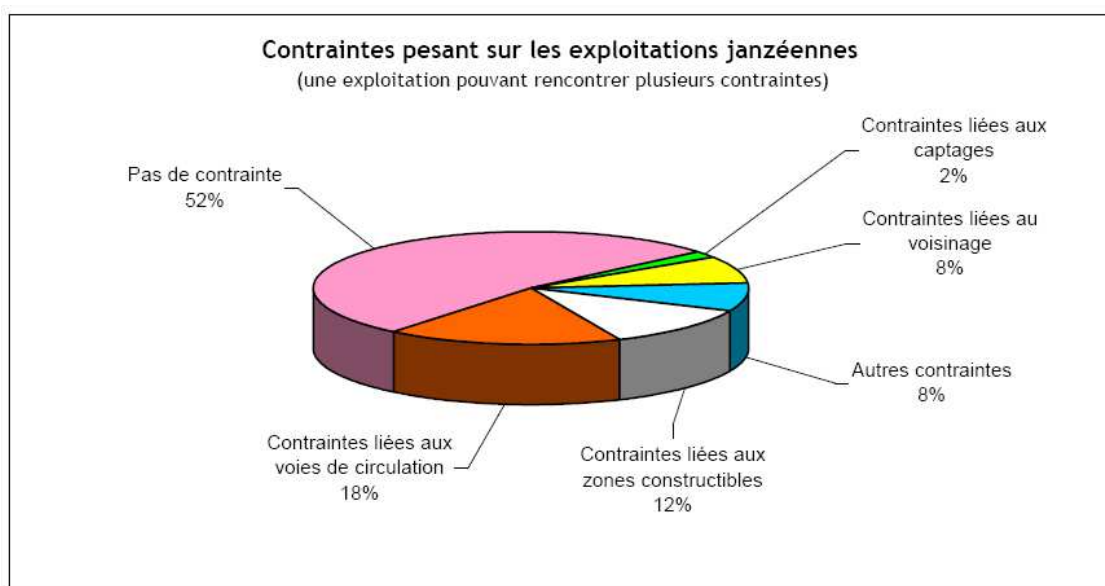


Le futur PLU pourra veiller à ne pas aggraver cette situation, par exemple en limitant ou en interdisant les habitations nouvelles en espace rural (à l'exclusion des logements de fonction agricoles). Cette interdiction pourra être générale ou circonscrite aux hameaux proches des bâtiments et sièges d'exploitation... Cette réflexion est à mener en parallèle d'une étude sur les hameaux (typologie, sécurité, assainissement, réseaux et voirie...).

Les contraintes rencontrées

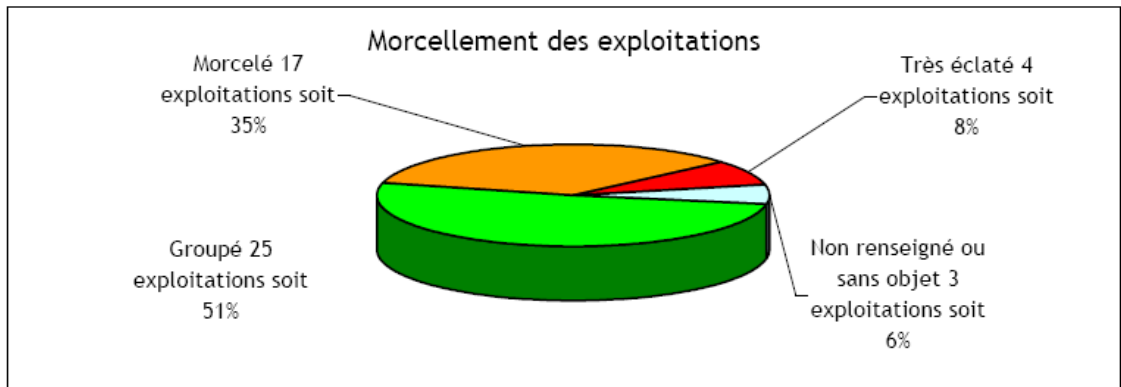
27 exploitations sur 49 déclarent ne rencontrer aucune contrainte. En revanche, certaines exploitations déclarent 2 contraintes différentes. Les plus citées sont : les contraintes liées aux voies de circulation (citées 9 fois, la plupart des cas font référence à la mise en place de la 2x2 voies, à la déviation de Janzé ou à l'accès à Brie), les contraintes dues aux zones constructibles (citées 6 fois), les contraintes dues au voisinage (citées 4 fois), ou encore la THT, les ruisseaux classés, le captage d'eau du Theil...

Il est à noter que 13 exploitations déclarent avoir déjà perdu des superficies comprises entre 0,5 ha et 17 ha pour un total de plus de 108 ha. Les causes les plus citées sont la mise à 2x2 voies de l'axe Rennes- Angers ou les zones constructibles.



Le morcellement

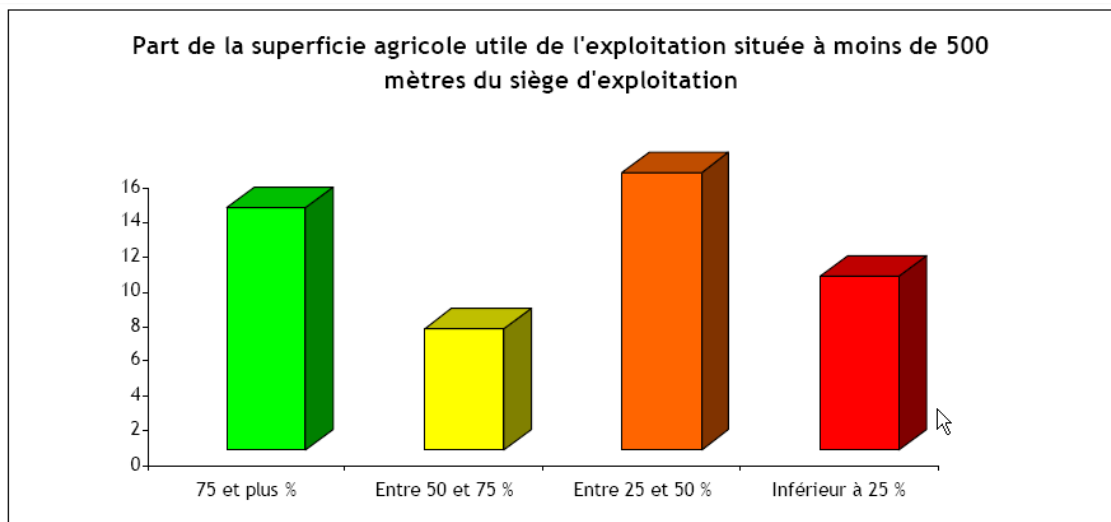
Pour rationaliser le temps de travail, les coûts et le transport, il est nécessaire d'avoir le maximum de surfaces regroupées autour du siège d'exploitation. L'analyse de la surface exploitée autour du siège (dans un périmètre de 500 mètres) montre que des disparités existent entre les exploitations.



47 % des exploitations des exploitations enquêtées déclarent avoir un parcellaire morcelé ou très éclaté. En complément de ce ressenti, nous avons demandé à chacune des exploitations quelle superficie agricole elle met en valeur à moins de 500 mètres de son siège d'exploitation.

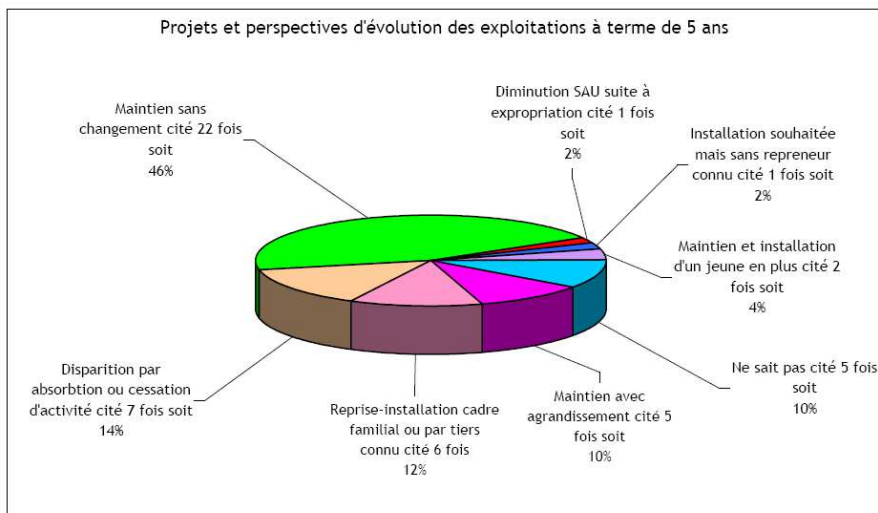
26 exploitations déclarent avoir moins de 50 % de leur SAU dans ce rayon. Des projets de développement (urbanisation, infrastructures, zones d'activités communales ou intercommunales) impliquant une consommation des espaces agricoles pourront dans certains cas, gêner ou nuire à certaines exploitations.

L'impact parcellaire n'engendrant pas les mêmes incidences, les analyses sur les systèmes de production et la localisation géographique de chaque exploitation sont indissociables de cet indicateur.



Le devenir des exploitations agricoles

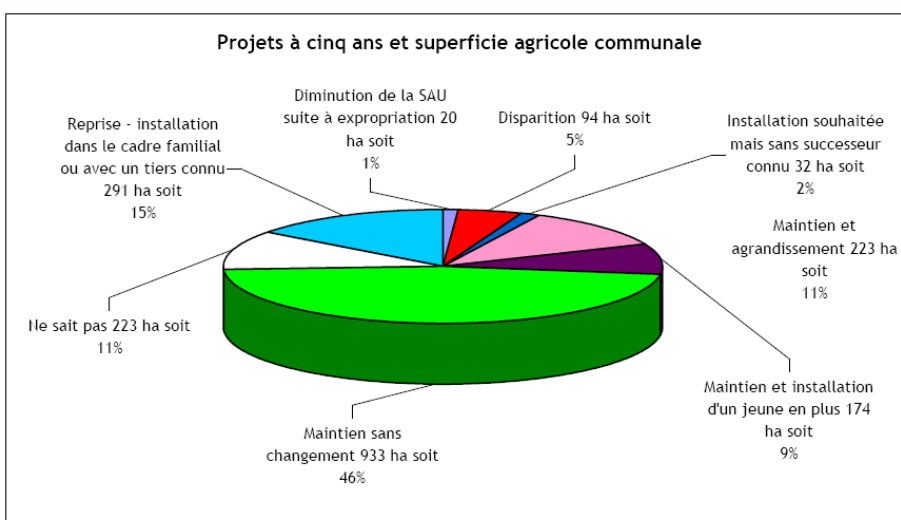
Cette analyse « à dire d'exploitant » repose sur les propos recueillis auprès des exploitants lors de l'enquête. Elle est indépendante de toutes les évolutions économiques et/ou réglementaires qui pourraient s'imposer demain aux exploitations agricoles.



La majeure partie des exploitations déclare le maintien (ce maintien, cité au total 29 fois pouvant prendre plusieurs formes comme sans changement ou avec agrandissement...). Autre fait notable : 9 exploitations déclarent un projet d'installation, pouvant prendre des formes variées (transmission ou installation avec les exploitants en place). En revanche, 7 exploitations agricoles mentionnent la cessation d'activité ou l'absorption par une autre structure et 5 déclarent ne pas savoir...

La stabilité des exploitations agricoles et du foncier, déjà présagée dans les autres réponses, est ici affirmée.

Enfin, le graphique suivant fait le lien entre les perspectives d'évolution déclarées par les 49 exploitations et les superficies agricoles liées à celles-ci.



6.6 Les enjeux pour l'agriculture communale

L'activité agricole est très présente sur la commune : les 49 sièges d'exploitations recensés mettent en valeur 2 963 ha dont 1 990 ha sur le territoire communal, avec 92 exploitants et 30 salariés. Elle se caractérise par une population agricole assez jeune, déclarant majoritairement le maintien et donc pourrait se traduire par une relative stabilité sur les prochaines années, bien que les évolutions de l'agriculture soient difficiles à appréhender tant elles dépendent du contexte politique et économique à l'échelle nationale, européenne et internationale.

La majorité des exploitations est spécialisée en élevage. Cela induit des constats et des besoins comme :

- des bâtiments importants, majoritairement récents et mis aux normes, présentant la spécificité de devoir être éloignés des tiers,
- la nécessité d'avoir du parcellaire vaste et regroupé autour des bâtiments,
- la nécessité de préserver des plans d'épandage, indissociables de toute activité d'élevage.

Le PLU aura donc pour enjeu de protéger les terres et bâtiments agricoles, afin de permettre le maintien et le développement de l'agriculture. Les exploitations sont confrontées à des contraintes comme le voisinage, les zones constructibles, le morcellement des terres...

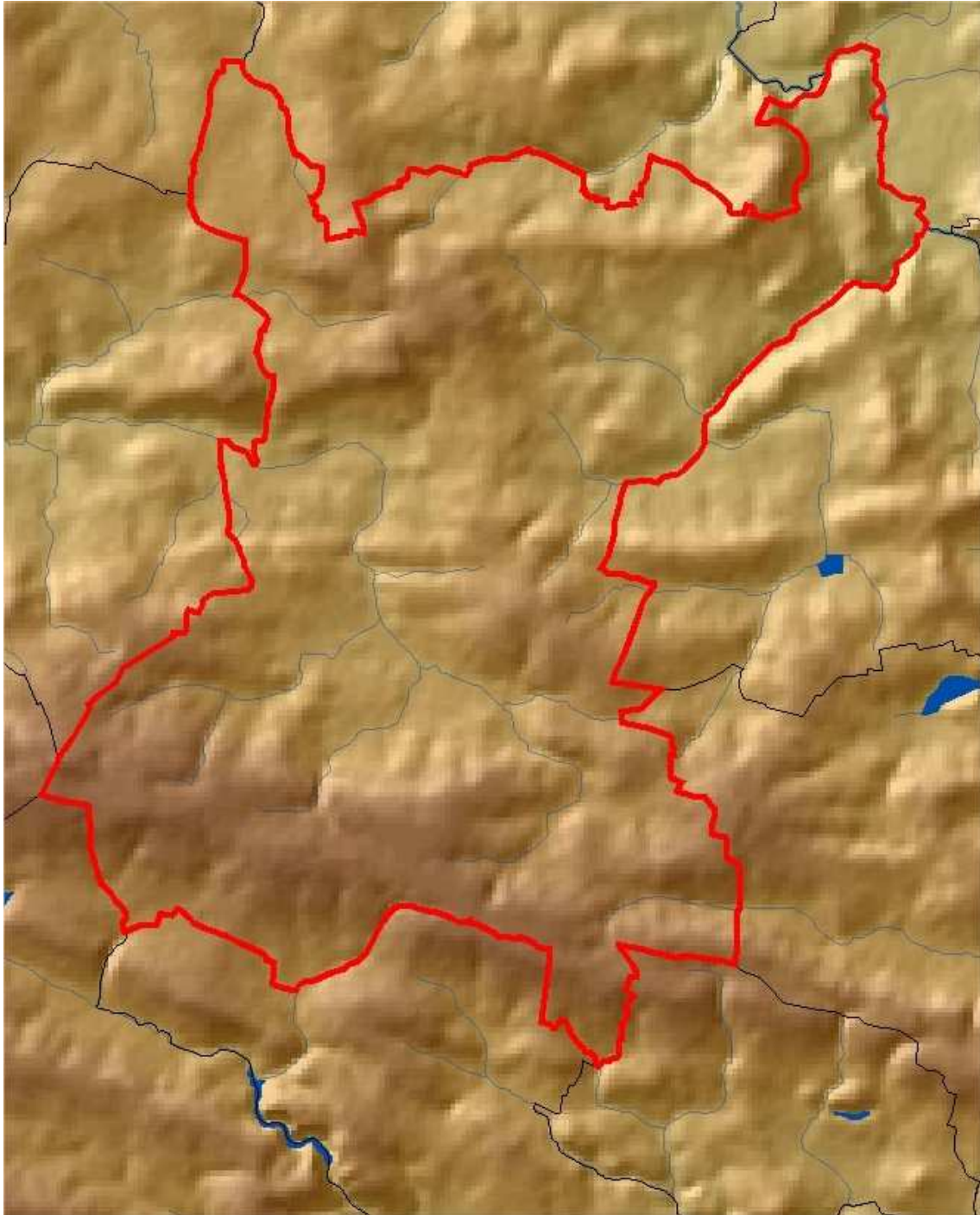
Si la commune ne peut avoir prise sur certaines de ces contraintes, elle peut en revanche, prévenir voire résorber certaines d'entre elles notamment par le biais du PLU. C'est le cas par exemple du voisinage à proximité des sièges d'exploitation ou des contraintes dues aux emprises foncières.

De plus, l'évolution que connaît ou connaîtra la commune avec l'arrivée de nouveaux habitants pourrait aggraver des contraintes de « cohabitation » entre les différents usagers. D'ailleurs, les contraintes recensées révèlent déjà cette problématique et la nécessité de concilier le développement de la commune et le maintien de l'activité agricole.

Le renouvellement des chefs d'exploitations opéré depuis les années 2000 devrait continuer assurant le maintien de l'activité agricole et de ses fonctions productives ou non. Cet enjeu est aujourd'hui important dans le cadre du développement et de l'aménagement des territoires, qu'ils soient ruraux, littoraux ou périurbains.

La recherche d'un équilibre territorial conciliant l'ensemble des activités, des perspectives d'accueil des populations et des enjeux environnementaux n'est pas une démarche aisée. Cette étude doit permettre de sensibiliser et d'aider les élus dans leurs prises de décisions pour réaliser leur projet de développement durable et de planification.

3.État initial de l'environnement



Topographie et hydrographie

1. Le contexte physique

1.1 Relief, sol et sous-sol

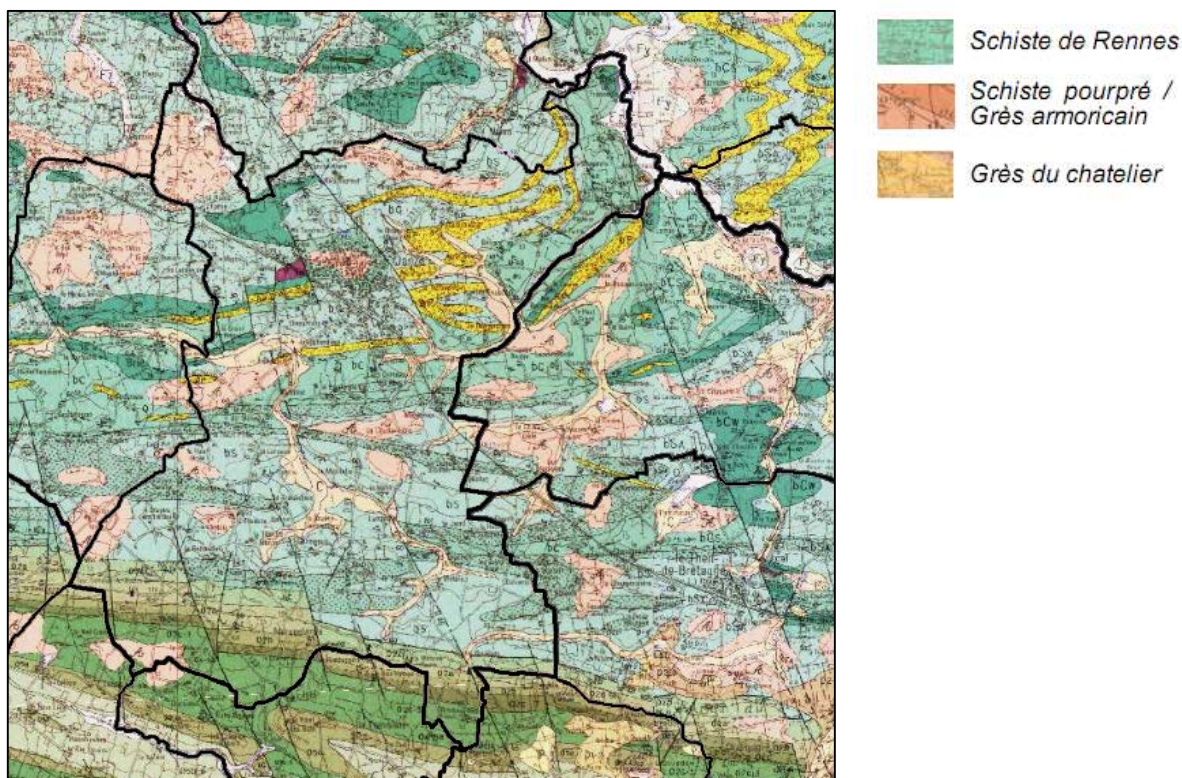
La commune se place en bordure des premiers contreforts qui bordent le bassin rennais. Elle s'étend en bordure de la vallée de la seiche qui limite la commune sur toute sa partie nord. Le territoire communal présente une topographie de coteau de faible amplitude, avec des vallons larges. Au sud de la vallée de l'Ise le relief est marqué par la naissance des contreforts sud du bassin Rennais.

La zone urbanisée se situe entre les deux bassins versants de la Seiche et de l'Ise. Le point culminant du centre-ville atteint 99 mètres sur le plateau au nord du bourg (*lieu dit « la Haute Saudrais »*).

Le relief est marqué par un vallonnement doux, avec une élévation au nord (le bourg à 100 m) ainsi qu'au Sud (Merquelande à 110 m).

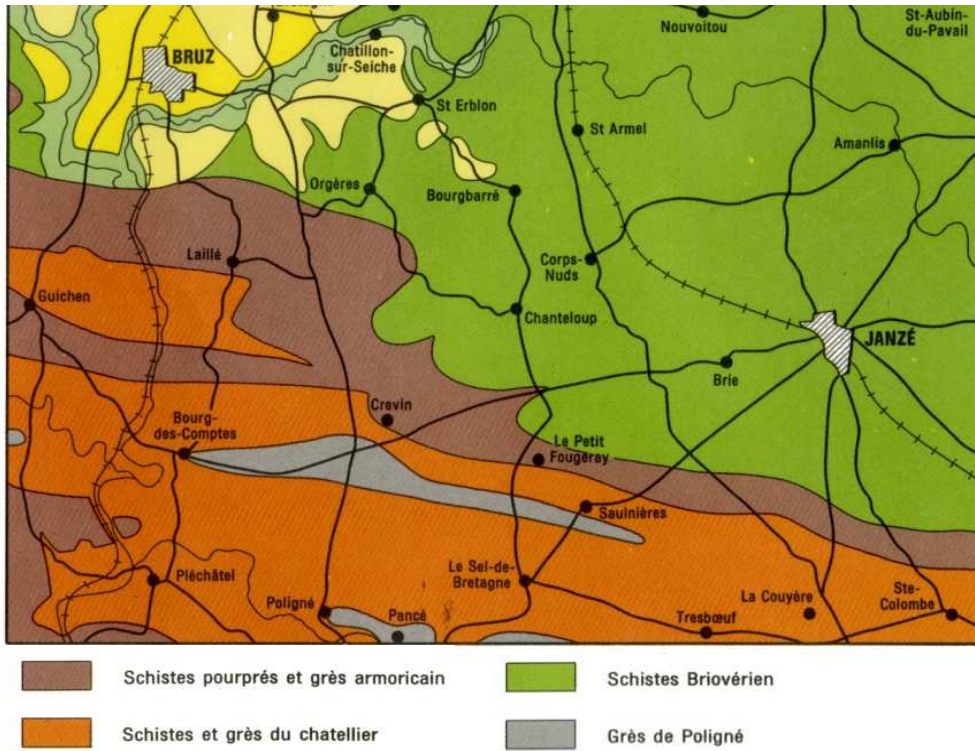
Entre les deux, les altitudes du plateau varie entre 60 et 80 mètres. Les secteurs les plus bas correspondent au talweg des ruisseaux qui découpent le plateau (Ebaupin, Collinerie, Paillerie).

La commune repose sur un socle géologique peu perméable de schistes briovériens. Des limons éoliens quaternaires sont présents sur les plateaux alors que des alluvions modernes se sont déposées au niveau des vallées et talwegs.



Socle géologique simplifié

source : rapport de présentation du PLU de Janzé, PRIGENT & Associés



1.2 Un climat océanique dégradé

Le climat de la commune de Janzé s'inscrit dans une aire caractérisée par un climat océanique dégradé. Cette zone fait la transition avec le climat pluvieux (océanique) de Bretagne Centrale, le climat plus doux de la vallée de la Loire et le climat plus continental (contrasté) de la Mayenne. Depuis la côte bretonne au fur et à mesure que l'on progresse vers l'intérieur des terres les caractères maritimes se dégradent. Les masses d'air océaniques subissent un appauvrissement en humidité et les perturbations d'ouest sont moins actives. On constate une douceur des saisons moins marquée qu'en Bretagne occidentale, qui se traduit par un régime thermique plus contrasté (amplitude accrue janvier/juillet). Des gelées et brouillards de rayonnement se manifestent en hiver. Les brouillards de rayonnement caractérisent, en particulier, les matins d'automne, lorsque l'air humide des basses couches éprouve un refroidissement radiatif suffisant pour que soit atteint le point de rosée (point de saturation de l'air). En été, les orages accompagnés de violentes averses ne sont pas rares. Les vents dominants proviennent de l'ouest.

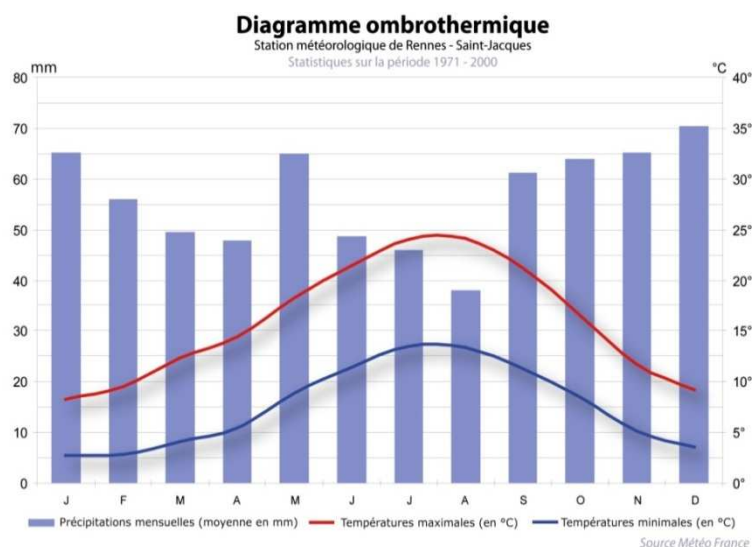
Principaux éléments caractérisant un climat	Données
Précipitations annuelles (1961-1990)	< 700 mm
Températures moyennes annuelles (1961-1990)	10 à 12°C
Durée d'insolation (moyenne annuelle pour la période 1961-1990 à Rennes)	1 851 h/an
Nombre de jours avec rafales de vent fort (vents > 60 km/h) au poste météorologique de Rennes St Jacques (moyenne sur 21 à 30 ans)	34 jours
Nombre de jours avec rafales de vent très fort (vents > 100 km/h) au poste météorologique de Rennes St Jacques (moyenne sur 21 à 30 ans)	1 jour

LES PRINCIPALES DONNEES CARACTERISTIQUES DU CLIMAT OCEANIQUE DEGRADE SUR LE BASSIN DE RENNES

L'évolution climatique semble aller vers une accentuation des variations saisonnières avec plus d'événements remarquables en intensité et en fréquence (averses et orages, vents et tempêtes, canicules et sécheresses...). Et davantage de fortes pluies l'hiver et des périodes estivales plus sèches.

Ces contrastes exacerbés vont avoir des conséquences non négligeables sur les écoulements des cours d'eau dans la mesure où ceux-ci sont directement liés à la pluviométrie dans un contexte de sol peu perméable.

En 10 ans, on a pu constater une évolution vers davantage de précipitations, de jours de vent pour une durée d'ensoleillement moindre. Les pluies s'abattent plus violemment (plus d'eau en moins de temps, 83 % des records de précipitations journalières depuis 1980).



Source : Atlas de l'environnement en Bretagne – 1999 (Diren, Conseil régional de Bretagne).

1.3 Hydrographie et milieux aquatiques

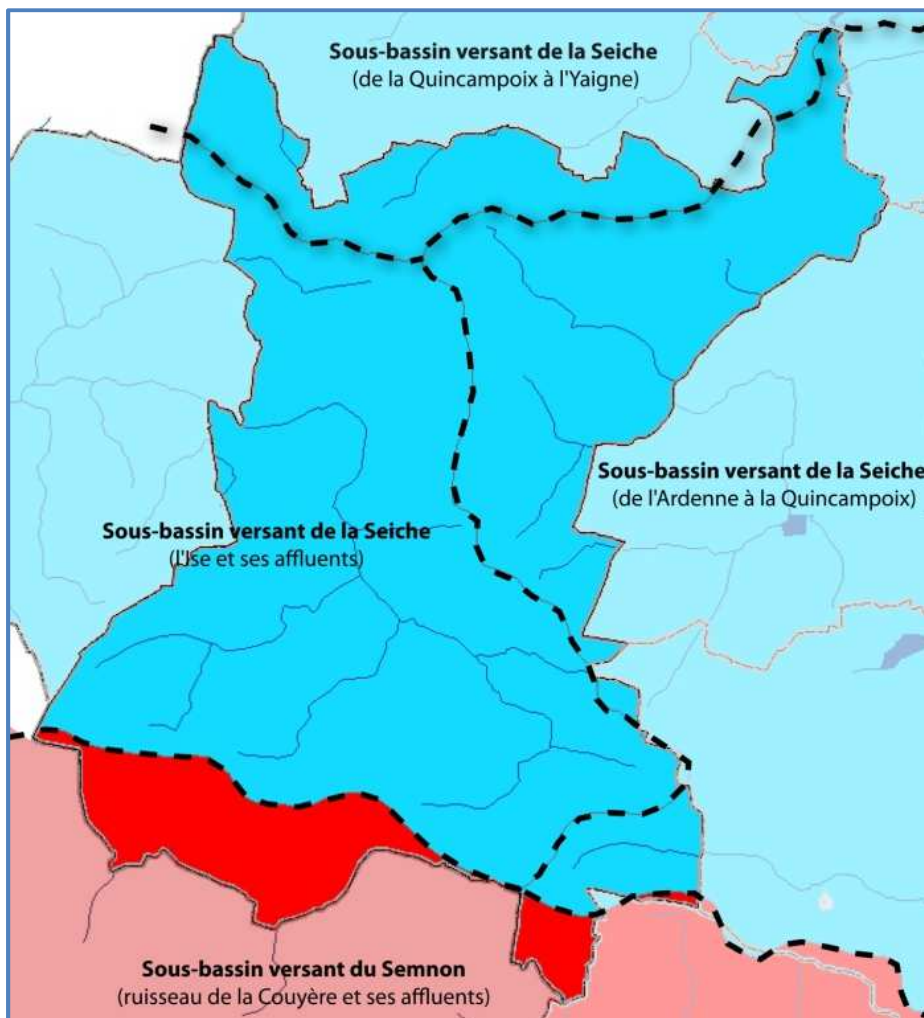
Un territoire inscrit sur deux grands bassins versants

Le territoire de Janzé dépend du grand bassin hydrologique de la Vilaine (10 900 km²).

Le territoire de la commune est drainé au nord par la Seiche et ses affluents (Ruisseau du Réda, de la Châlerie, des Champs Blancs, du Loroux, de la Morinière, de la Ranjardière), et au sud par l'Ise et ses affluents (Ruisseau des Landes du Moui, de l'Ebeaupin, des Buttes de la Touche, de la Colinerie, de la Piallerie, de Merquelande).

L'Ise se jette dans la Seiche au niveau de Noyal-Chatillon-sur-Seiche.

L'extrémité sud du territoire appartient au bassin versant du Semnon et est drainé par le ruisseau de la Couyère et ses affluents. Le Semnon rejoint la Vilaine à la hauteur de la commune de Pléchatel



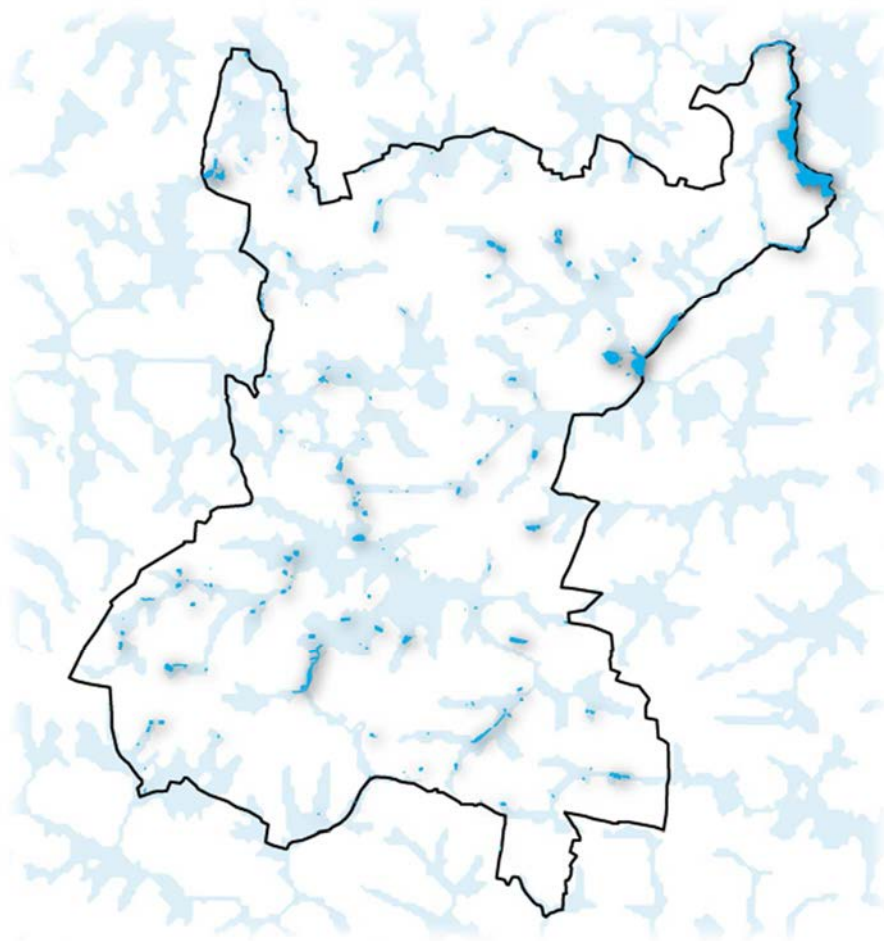
Des cours d'eau au débit irrégulier

En raison de la nature du sous-sol, constitué de schistes briovériens relativement imperméables, les débits de ces cours d'eau sont très dépendants des précipitations. Les débits ne sont que peu régulés par les nappes souterraines, et en période pluvieuse, l'eau a tendance à s'écouler en surface : ruissellement, réseaux de fossés, ruisseaux, rivières... ou à stagner.

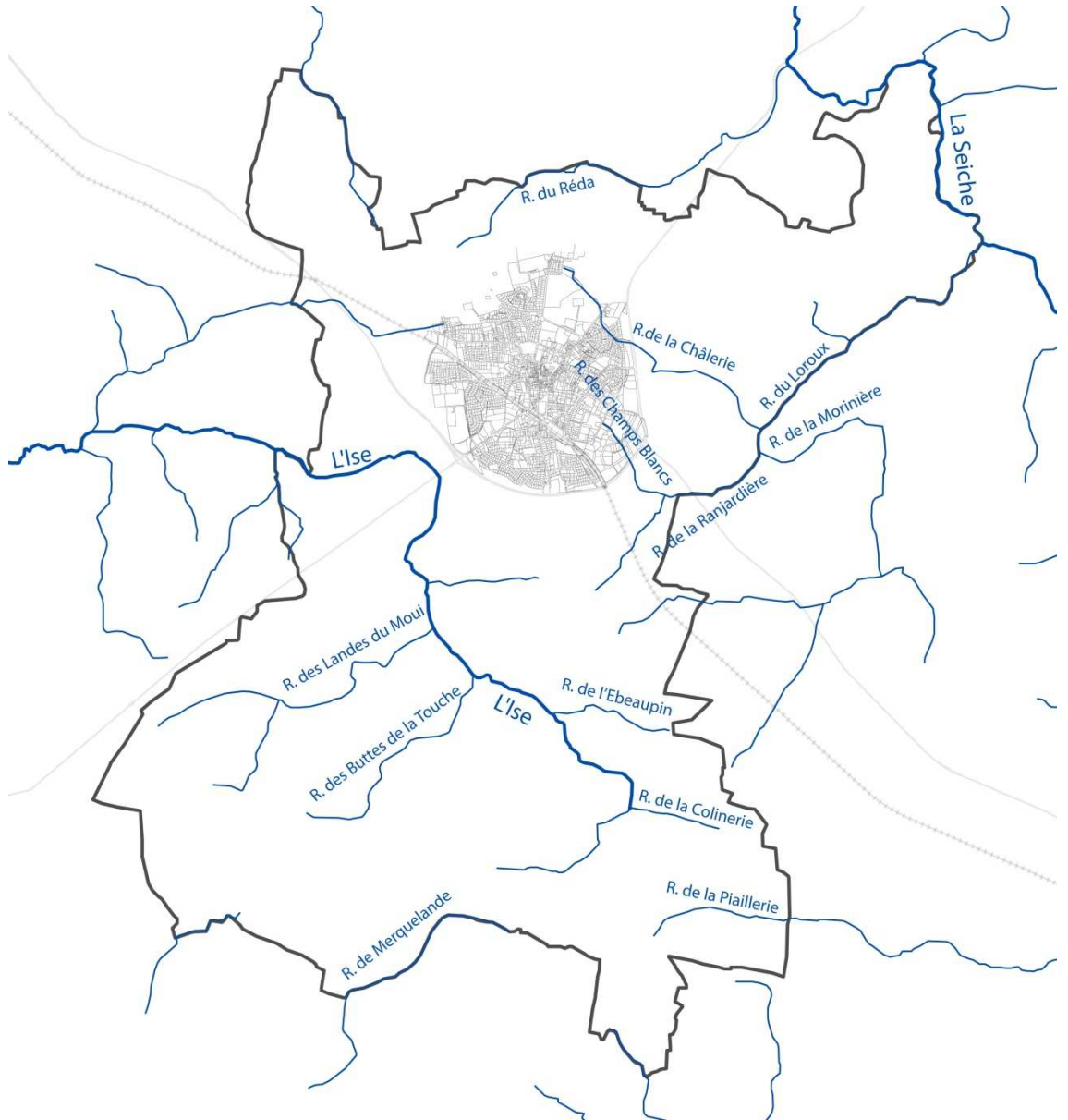
En raison de cette imperméabilité des sols, les débits des cours d'eau sont sujets à de grandes fluctuations, directement soumis à l'influence des précipitations : peu d'eau en période sèche, des inondations en période pluvieuse accentuées par la topographie. La corrélation entre les pluies et les débits des rivières marquent une grande sensibilité du bassin. Il convient de signaler en période de forte pluie des inondations pluviales avec coulées de boue provenant du ruissellement sur les terres agricoles et le débordement des ruisseaux.

Conséquence du socle géologique peu perméable, du relief façonné par l'eau et de la nature des sols, une grande partie du territoire communal est considéré comme « mouillé de manière temporaire à engorgé sur de très longue durée ». Seule une faible partie du territoire est considérée comme non hydromorphes (voir carte ci-dessous).

Ces spécificités ne sont pas sans conséquences sur les activités humaines et leur implantation (*agriculture, localisation de l'habitat et des activités...*).



Source Agrocampus Ouest – (Agro-Transfert Bretagne 2007 - <http://agro-transfert-bretagne.univ-rennes1.fr>)



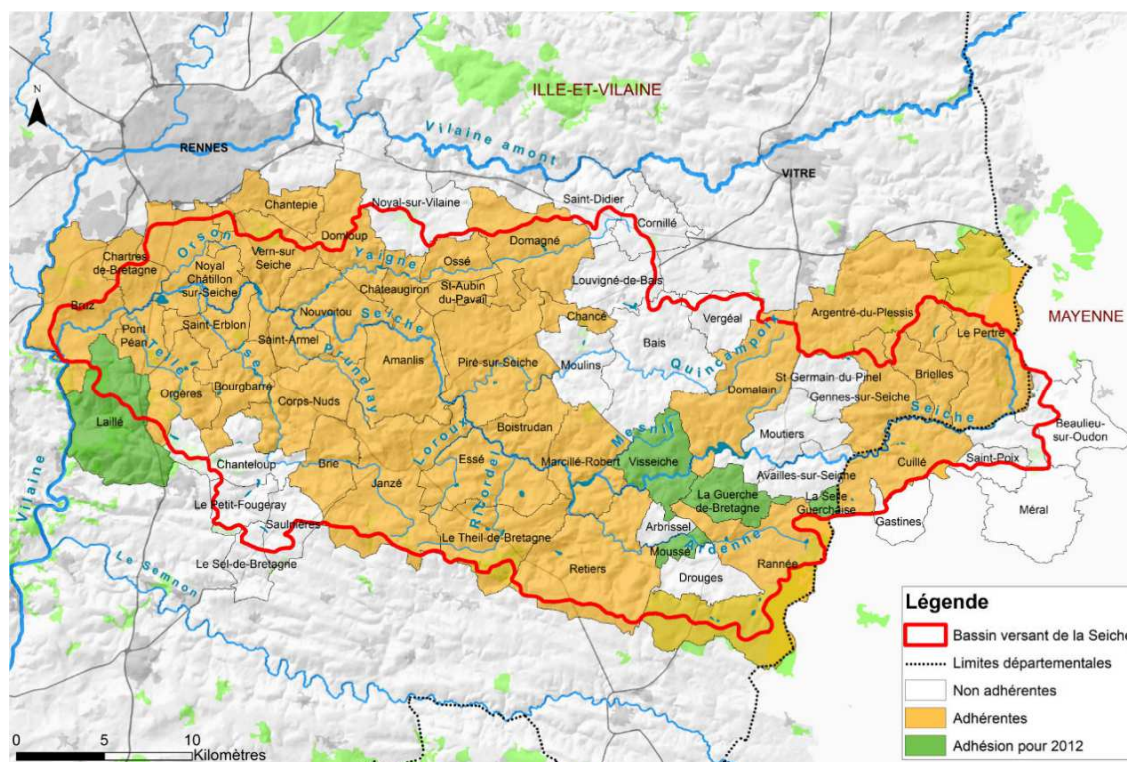
Le réseau hydrographique

Une qualité de l'eau à reconquérir

Pour le bassin versant de la Seiche, l'Agence de l'Eau Loire Bretagne a mis en doute l'atteinte des objectifs de bon état pour 2015 sur toutes les masses d'eau. La qualité des eaux de surface et des cours d'eau sur le bassin de la Seiche est très mauvaise (nitrate, phosphore, matières en suspension, pesticides, morphologie des cours d'eau...). Le report d'objectifs a ainsi été fixé à 2027 sauf pour l'Ardenne et ses affluents où le report est pour 2021.

Les facteurs les plus discriminants sont liés à des modifications physiques (seuils, étangs...), à la présence d'intrants en trop grandes quantité : matières organiques (issues de l'épuration incomplète et de certaines pratiques agricoles), des pesticides, des nitrates ; ainsi que des perturbations hydrologiques.

La qualité de l'eau passe par la préservation et la reconquête des milieux aquatiques, plus seulement les cours d'eau, mais aussi les zones humides (prairies humides de bas fond et inondables, mares, étangs et leurs bordures, ... et une réflexion globale à l'échelle des bassins versants. Elle est organisée par le Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de la Seiche qui a pour objectif d'améliorer la qualité des eaux, d'entretenir et de restaurer l'ensemble des cours d'eau du bassin. 39 communes ont ainsi décidé de se regrouper pour mener une politique cohérente de reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.



Source : www.syndicatdelaseiche.fr

2. Biodiversité et milieu naturels

Territoire en grande partie agricole, le patrimoine naturel de Janzé est marqué par la présence de deux Vallées structurantes : La Seiche et l'Ise.

En dehors de ces deux vallées, le paysage communal est un paysage agricole autrefois bocager et qui a connu suite aux évolutions des techniques agricoles une dégradation importante.

La commune présente quelques espaces agro-naturels exploités de manière plus extensive : fonds de vallons et prairies humides, prairies permanentes, étangs, plans d'eau, cours d'eau, ainsi que les bois. Ces espaces sont des zones refuges pour la faune et la flore sauvages. Ils jouent un rôle important dans le maintien de la biodiversité. On notera la présence d'un secteur écologique plus riche dit « zone source » au sud liée contreforts boisés.

Aucun milieu naturel présentant un intérêt local, régional, national ou européen ne figure dans les inventaires ou n'a été identifié sur la commune.

2.1 Le bocage, un potentiel à reconquérir

Comme le reste du territoire, la trame bocagère et la structure du parcellaire de la commune ont subi d'importantes modifications pour répondre aux exigences de l'évolution de l'agriculture.

L'agrandissement des parcelles agricoles constitue l'élément marquant de l'évolution du paysage, avec la disparition de haie et de talus. Pourtant ces linéaires boisés, le long des chemins ou sur les secteurs visibles du relief, contribuent à la qualité des paysages ruraux et urbains et au cadre de vie des habitants.

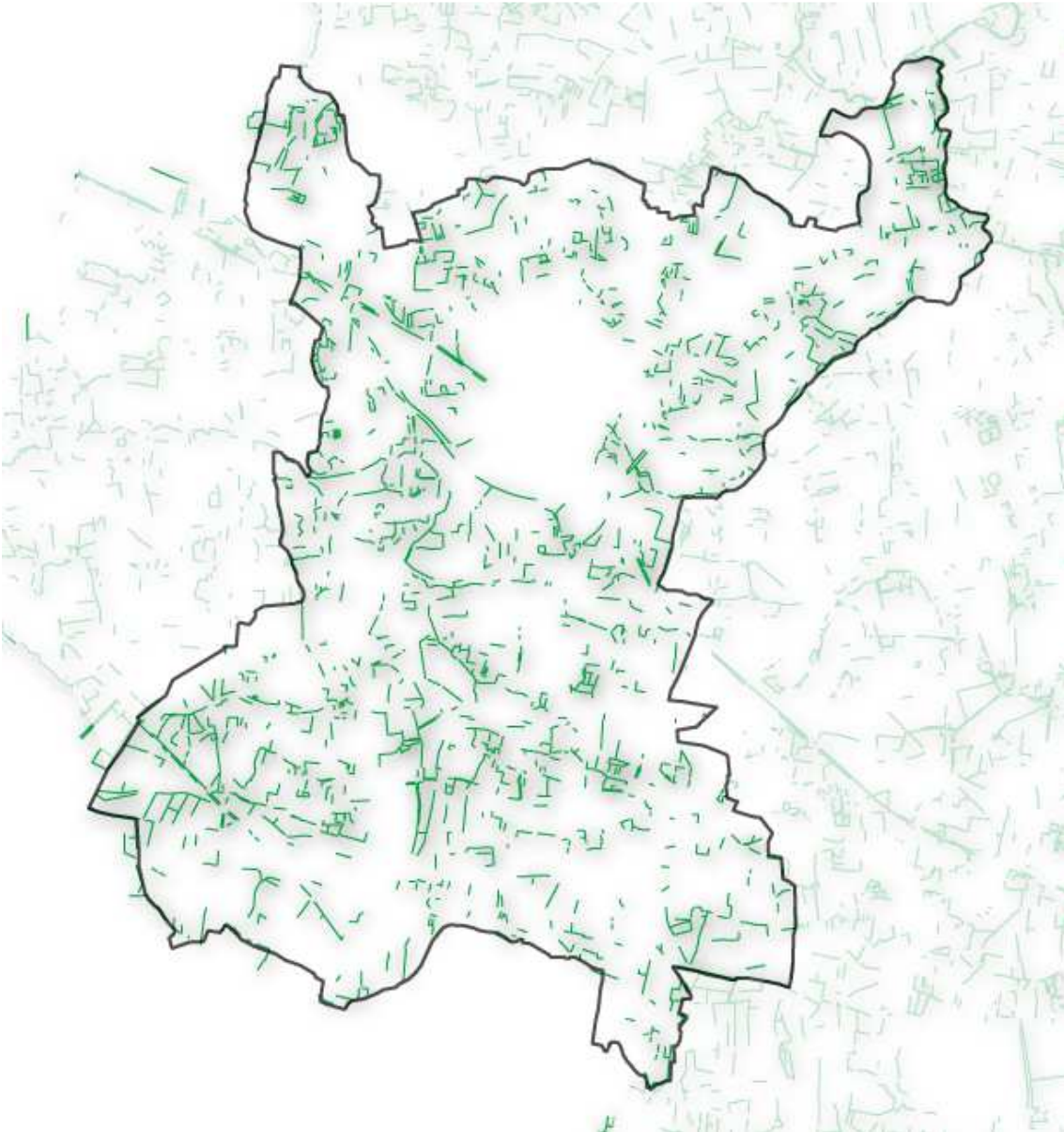
Les haies bocagères, lorsqu'elles sont bien structurées servent de refuge et de lieu de dispersion pour la faune et la flore sauvages (corridor biologique) au sein de matrice moins hospitalière (espace urbain, secteur de champs agricoles très ouverts...).

Janzé présente aujourd'hui un paysage assez ouvert suite à la disparition de nombreuses haies bocagères. Le réseau bocager est fragmenté et de nombreuses haies bocagères sont de plus en plus isolées ou limitées à un alignement d'arbres espacés et vieillissants (labours et traitement jusqu'au pied des arbres). Dans ces conditions, les fonctions environnementales (protection contre le vent, frein au ruissellement, corridors écologiques...) et l'attractivité écologique⁶ sont considérablement diminuées. Certaines haies présentent cependant une structure plus attractive pour la vie sauvage, avec des effets de lisière plus préservés.

Facteur d'identité paysagère, le bocage garde toutefois un rôle écologique essentiel. Sa densité sur la commune est faible, avec 32,4 ml/ha pour une densité départementale de 56,4 ml/ha.

Les plantations sont nécessaires pour assurer la pérennité de la trame existante et de la reconquête d'un réseau minimum s'appuyant notamment sur les chemins et les cours d'eau, avec un maillage compatible avec l'activité agricole. Elles concourent à renforcer l'aspect paysager, à rétablir les continuités biologiques et contribuent à réguler le ruissellement (coulée de boue et inondations...).

6 Les haies les plus riches sur le plan écologique sont celles qui présentent une structure complète, c'est-à-dire celles qui associent une strate arborée, arbustive et une lisière herbacée et qui se trouvent au sein d'un réseau continu.



La structure bocagère

Les enjeux bocagers pour la commune sont donc, d'une part quantitatifs (assurer le maintien du linéaire bocager, voire renforcer le réseau), et d'autre part qualitatifs (structure des haies bocagères, du réseau bocager). En outre, ces enjeux doivent être directement mis en relation avec l'activité agricole, l'objectif étant de préserver et conforter une maille bocagère compatible avec les besoins de l'agriculture moderne.

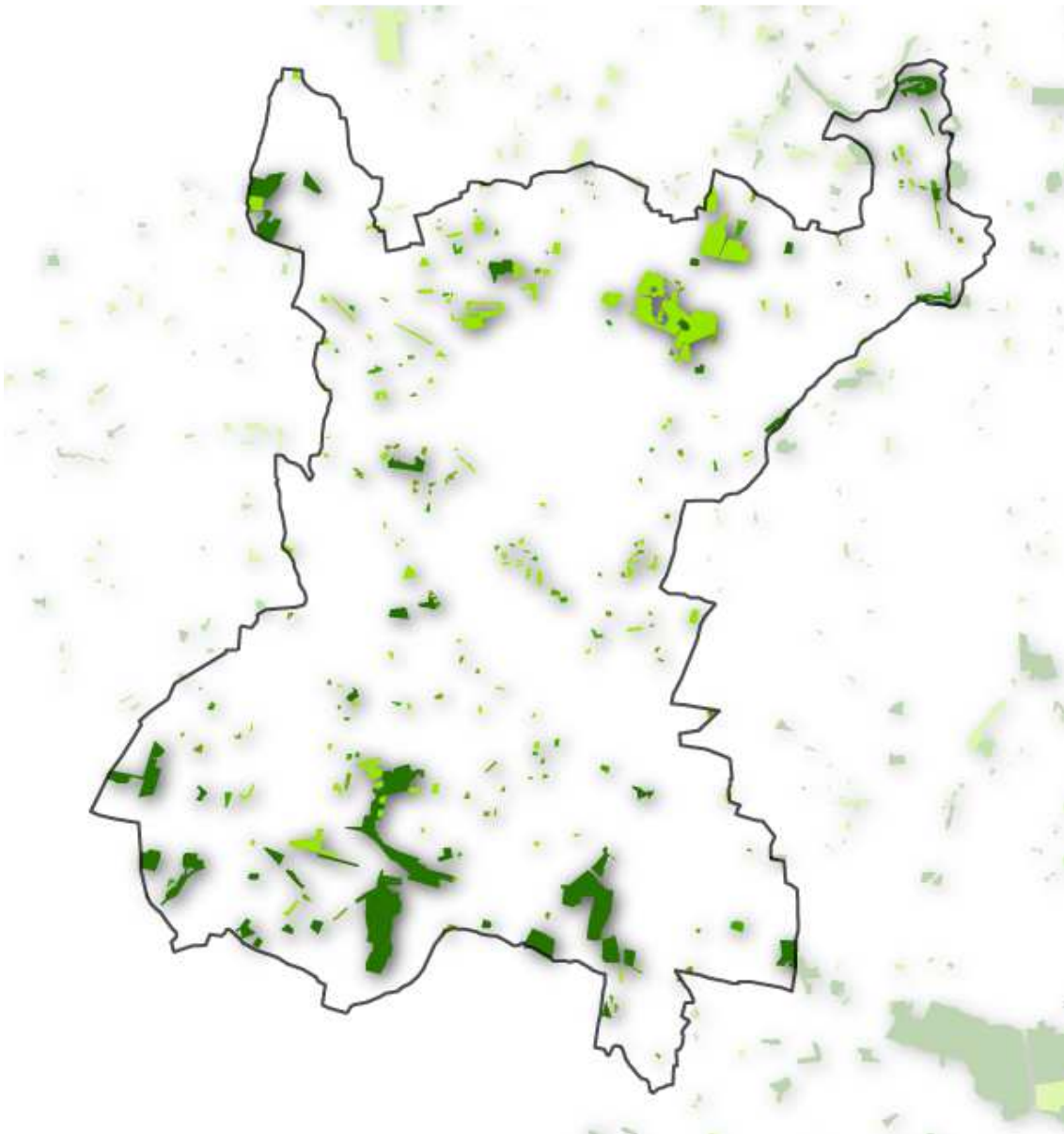


Evolution de la structure bocagère de 1950 à nos jours (source <http://geobretagne.fr>)

2.2 Les boisements

Les boisements, peu présents sur Janzé, occupent principalement le sud du territoire (densité de 0,05 ha/ha). Une plantation récente est à signaler au nord du bourg. Quelques petits bois ponctuels de petite taille disséminés sur le reste de la commune. Des vergers au nord-est de la zone agglomérée.

Un arbre remarquable a été recensé au lieu-dit : La Jaroussaye: il s'agit d'un Chêne vert ou Yeuse (*Quercus ilex* L.) dont la hauteur est de 16 m avec une envergure de 11 m et une circonférence de 1,90 m. Cet arbre est localisé dans la zone agglomérée de la commune au niveau d'un ancien manoir dont le parc n'existe plus.



Les boisements

2.3 Les zones humides

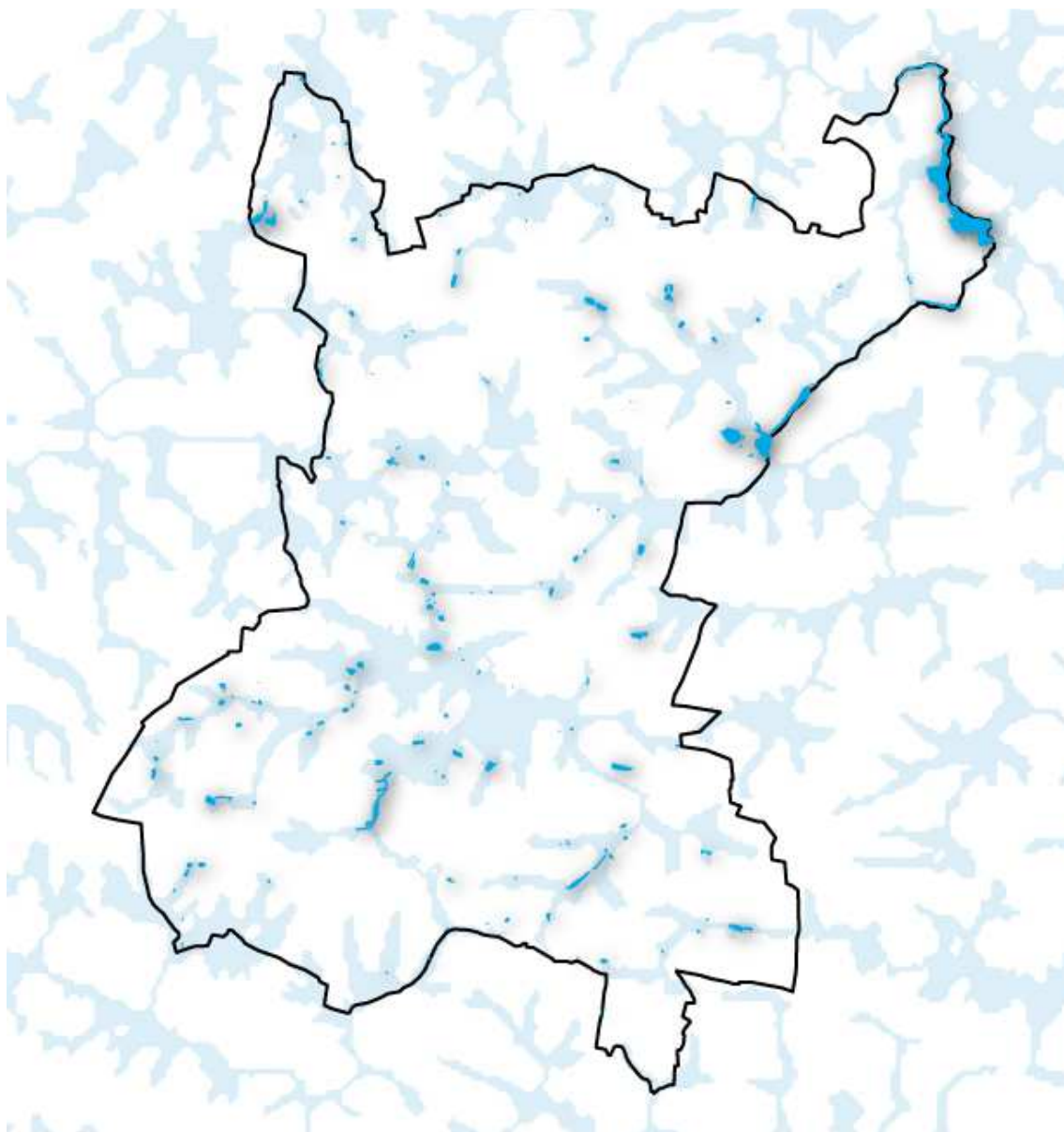
L'inventaire des zones humides de la commune a été réalisé en 2006 par le bureau d'étude Hardy pour le compte du Syndicat intercommunal. Cet inventaire non exhaustif identifie sur la commune plusieurs types de zones humides mais qui représentent globalement une superficie de moins de 1,24 % de la superficie communale.

Les statistiques montrent une forte proportion de prairies humides (42 %). La plupart se trouvent dans les fonds de vallon. Outre leur flore et leur faune spécifiques, ces milieux jouent un rôle fondamental sur le cycle de l'eau (contrôle de l'étalement des crues en hiver, restitution en été, rôle de filtre pour les polluants et matières en suspension,...). Les bandes boisées des rives ne représentent que 8,15 % des zones humides.

Tous ces milieux sont considérés aujourd'hui comme des "infrastructures naturelles d'assainissement" et leur préservation jugée indispensable. Elle est prévue par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Au regard de l'intérêt de ces milieux, le SAGE Vilaine⁷ prévoit de les inventorier et de les protéger⁸.

⁷ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

⁸ Les PLU doivent définir les modalités de leur protection réglementaire. Source : Sage Vilaine.



Les zones humides recensées et potentielles

2.4 Les continuités naturelles

Les milieux naturels sont reliés les uns aux autres par les continuités écologiques que sont les vallées et les cours d'eau, les boisements ainsi que les secteurs de bocage préservé. Ces continuités présentent autant d'intérêt que les milieux qu'elles relient. Elles facilitent les échanges d'espèces entre les espaces, nécessaires à la survie des populations animales et végétales.

Les connexions

Deux Vallées structurantes : La Seiche et l'Ise

L'objectif sera de préserver les vallées, axes naturels majeurs qu'il convient de renforcer, en lien avec leurs affluents.

Une zone source au sud liée contreforts boisés

Il convient de protéger les boisements (zones refuges) en relation avec le secteur des contreforts boisés au sud et la forêt du Theil.

Un maillage fonctionnel secondaire basé sur les vallons et le bocage

Il faut protéger le bocage relictuel et venir le renforcer dans le cadre des actions de replantation (Brièzh bocage) en agissant prioritairement dans/sur les connexions écologiques existantes. Les boisements constitués en chapelets, doivent permettre le renforcement de ces connexions en étant des lieux refuges. Quant aux zones humides, elles doivent venir compléter ces connexions.

Des ruptures et une fragmentation du territoire communal

Le territoire de la commune présente deux ruptures importantes pour les continuités naturelles : la voie rapide Rennes – Angers et la voie ferrée. Ces infrastructures viennent fragmenter l'espace et empêchent les relations écologiques nord-sud⁹.

En outre, certains secteurs agricoles ouverts, où le bocage a disparu, sont moins propices au maintien et à la propagation de la vie sauvage. Il s'agit principalement des secteurs de plateaux agricoles entre les talwegs, et parfois certains fonds de vallon.

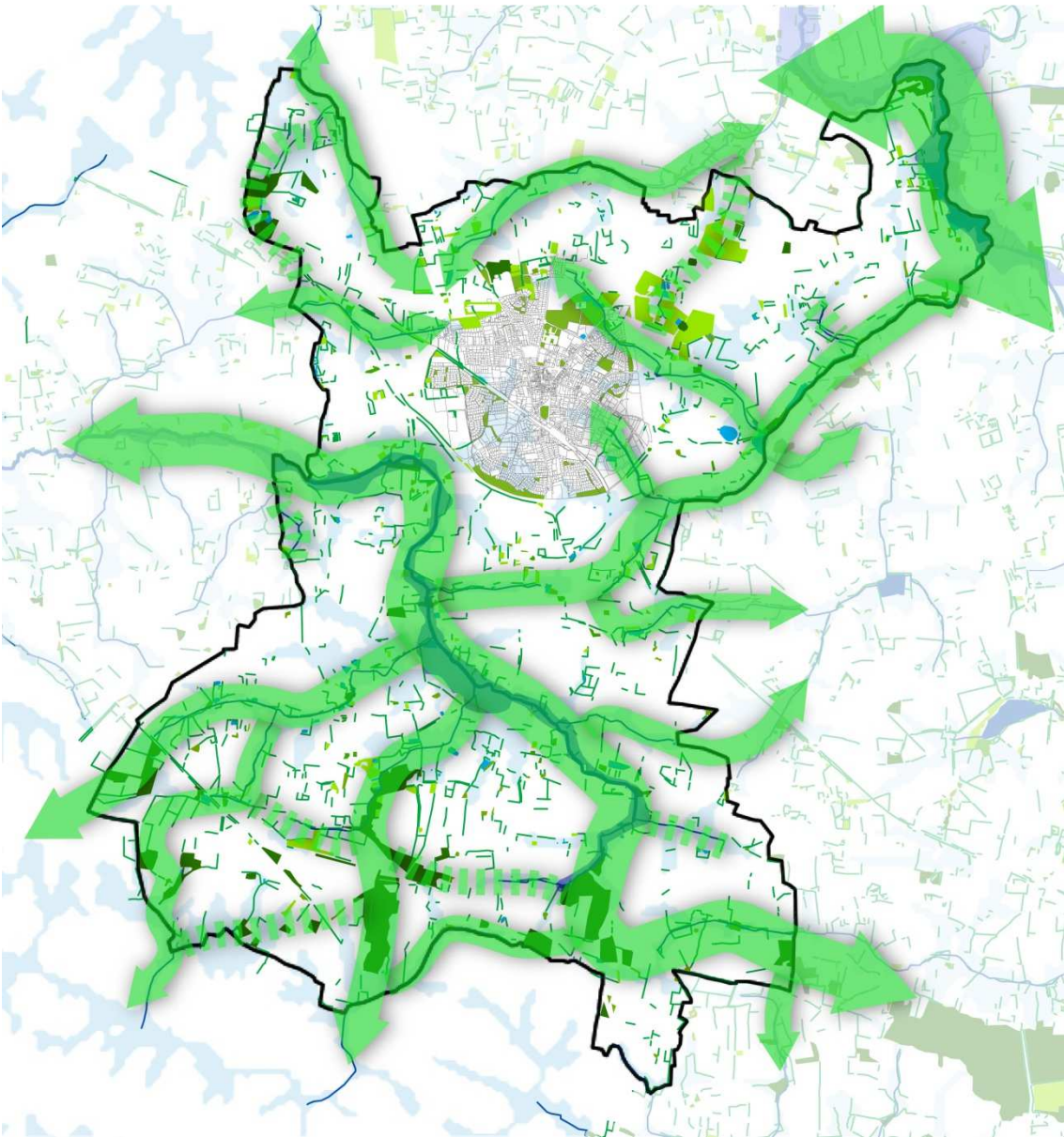
D'une manière générale, la continuité entre les éléments bocagers est essentielle à la biodiversité sur le territoire. Un enjeu important pour le fonctionnement naturel de la commune est donc de rétablir un maillage bocager continu et cohérent, compatible avec l'activité agricole.

Vers une reconquête du maillage écologique du territoire

La mise en place d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle de la commune repose sur la préservation de l'existant, mais aussi sur une reconquête des milieux naturels et notamment du bocage afin de mettre en relation les milieux et les continuités écologiques au travers des secteurs moins favorables.

L'enjeu est aussi de préserver le fonctionnement naturel des continuités existantes à proximité de l'urbain afin d'assurer la pénétration de la nature en ville, vers les espaces verts et au sein des futurs nouveaux quartiers en relation avec la campagne environnante.

⁹ Ces infrastructures peuvent, à l'inverse, jouer un rôle de corridor biologique est-ouest, principalement lorsque les abords conservent un caractère sauvage ou boisé.



Les enjeux de reconquête écologique ; la trame verte et bleue

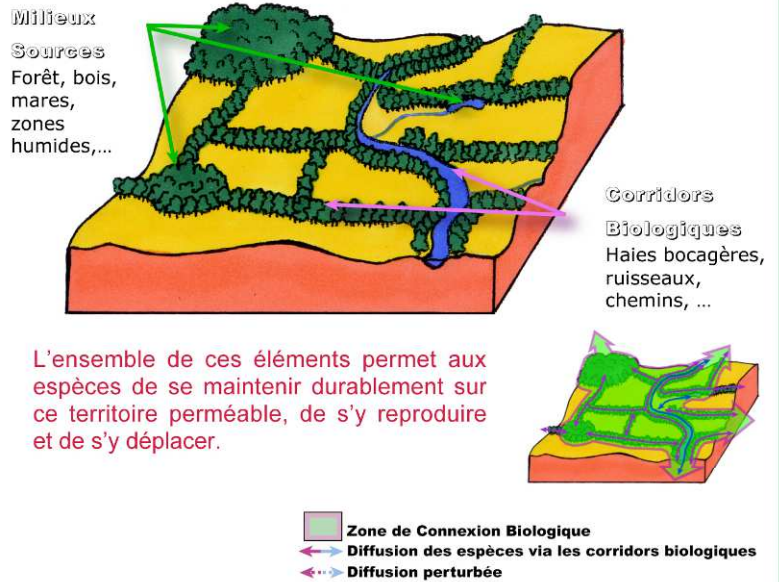
Schéma des concepts et principes de l'écologie du paysage

Des continuités biologiques indispensables à la survie de nombreux animaux et plantes

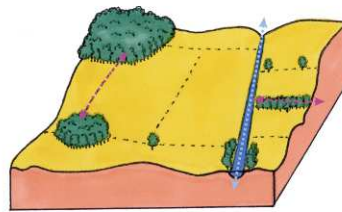
Ici un réseau bocager dense et préservé, là un ruisseau sinuant entre des prairies humides en fond de vallon... Ces milieux, à la fois des lieux de vie et de circulation de la nature, constituent des couloirs biologiques, appelés zones de connexion biologique.

Plusieurs types de perturbations compromettent ces continuités et conduisent à la rupture ou à la disparition des zones de connexion biologique et des corridors. Ainsi, même si les milieux naturels sont pris en compte et protégés, leur avenir et leur richesse faunistique et floristique sont affaiblis voire compromis. Sur le territoire, l'ensemble des phénomènes de rupture se produit et leurs actions conjointes sont néfastes à l'avenir des milieux naturels.

La rupture des liaisons biologiques touche essentiellement les petits animaux qui ont besoin de milieux différents dans l'année et dont la distance de migration est faible. Ainsi, le crapaud qui a besoin d'un point d'eau lors de sa période de reproduction et de milieux boisés le reste du temps, sera condamné à disparaître si l'un de ses habitats ou le lien entre eux disparaît. Si cette espèce périclité, la colonisation par de nouveaux individus ne sera possible que s'il existe d'autres crapauds à moins de trois kilomètres (distance maximale de migration). Voilà comment on peut expliquer la très forte régression des batraciens sur notre territoire. C'est la même chose pour bien d'autres espèces (petits mammifères, reptiles, nombreux insectes utiles...).

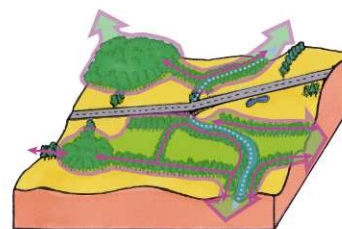


Les ruptures qui menacent les continuités



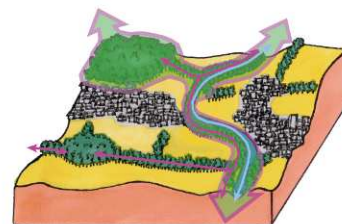
Fonctionnement modifié après "remembrement" agricole

Disparition des haies bocagères, rectification du ruisseau, disparition de certains milieux. Les corridors biologiques et la zone de connexion disparaissent. Ruptures des échanges biologiques. Disparition de la faune et de la flore liée, même si des éléments ponctuels sont préservés (bois, forêt...). Isolement de populations résiduelles. Simplification du milieu.



Fonctionnement modifié par une infrastructure routière

Fragmentation du territoire, coupure de la zone de connexion liée à la vallée. Perte de continuité entre le bois, la forêt et la mare (forte perturbation pour les espèces, notamment les amphibiens).



Fonctionnement modifié après urbanisation

Fragmentation du territoire, disparition de milieux, ruptures de liaisons biologiques, notamment entre la forêt et le bois, pincement au niveau de la vallée. L'axe de la vallée reste le seul axe de connexion sur lequel se greffent des corridors ponctuels.

3. Paysages et morphologie urbaine

3.1 L'implantation de Janzé

Janzé s'est implantée dans un secteur vallonné entre deux bassins versants ; celui de la vallée de l'Ise (Ouest) et celui de la vallée de la Seiche et de ses affluents (Est).

Localisés sur les premiers rebords des reliefs Appalachiens qui se développent au sud du bassin rennais, les paysages Janzéens sont à la fois représentatifs du bocage au nord mais aussi des premiers reliefs qui ceignent le bassin rennais au sud.

Localement, le bourg de Janzé se situe à la croisée de quatre grands paysages ;

- au nord, le bassin rennais ;
- sur la partie médiane, un premier rehaussement du relief qui annoncent les contreforts du bassin rennais ;
- à nouveau une dépression qui reçoit les cours d'eau qui parcourent le coteau ;
- au sud, des secteurs de relief plus marqués avec des lignes de crête à l'est et à l'ouest.

Le relief est peu élevé mais le bourg s'inscrit néanmoins dans un secteur de pente douce orienté vers le sud. L'église située sur le point haut crée une articulation entre le plateau et le coteau sur lequel le bourg historique s'est inscrit.



La carte de Cassini daté du XVII^{ème} siècle, nous montre l'importance du réseau de vallées à l'échelle du secteur géographique. L'eau y apparaît comme le moteur des implantations des bourgs.

Carte de Cassini 1793 : source archives nationales.

Le bourg à l'origine

Depuis l'occupation romaine jusqu'au X^{ème} siècle, la petite ville s'appelle Janziacum qui vient soit du gallo «jan» (ajonc), soit du dieu romain Janus, soit de Gennitius (nom gallo-romain). Le nom de Janzé se fixe en 1216.

Au XIX^{ème} le district de la Guerche dont Janzé fait partie connaît une expansion économique forte. A cette époque, en plus du chanvre, la commune produit des céréales (blé noir) et des pommes (cidre).

Le bourg s'installe à l'intersection des routes de Brie à Essé et de Châteaugiron. Il s'organise à l'origine suivant un axe est ouest qui borde le coteau. C'est l'actuelle rue Gautier/Nationale qui apparaît comme véritable axe structurant de la ville. Autour de l'église, un système de rues étroites témoigne d'une morphologie urbaine quasi médiévale.

L'ensemble du bourg présente une morphologie urbaine complexe que l'on continue de lire aujourd'hui et qui tranche avec les boulevards rectilignes du XIX^{ème} siècle.

L'église Saint-Martin (place de la mairie actuelle) prend alors place au cœur du bourg. Elle est entourée d'un cimetière et d'une ceinture de rues (rue de la Charbonnerie, rue Nationale bordée d'un front bâti dense). Elle offrait encore quelques parties romanes qui remontaient à son origine, au XI^{ème} siècle. Mais l'ensemble de l'édifice était insignifiant. Les trois nefs portaient la date 1625, et le chœur à pans coupés était sans style. Une chapelle, probablement seigneuriale, avait été ajoutée au Nord vers la fin du XV^{ème} siècle et le porche occidental appartenait à la renaissance. L'église Saint Martin sera détruite au XIX^{ème} siècle laissant la place à la mairie.



Cadastre napoléonien 1830 Source : Archives départementales.

Les transformations du XIX^{ème} siècle

Au XIX^{ème} siècle, le bourg se transforme radicalement. Janzé est le siège de briqueteries importantes qui, du fait de leur trop faible mécanisation, finissent par disparaître.

Pendant cette période de faste, le centre-ville de Janzé subit de profonds changements : la ville se développe considérablement et les maisons bourgeoises se multiplient. Plusieurs édifices sont ainsi construits et changent le visage du centre-ville :

1. l'église Saint-Martin,
2. l'ancienne Mairie,
3. l'Hôtel de Ville,
4. les Halles.

Le chemin de fer arrive à Janzé en 1881.

L'église Saint-Martin est détruite puis reconstruite plus à l'est (1874-1885) d'après les plans des architectes Jules et Henri Mellet. Elle se situe à l'emplacement de l'ancien manoir de la Grandinerie.

En 1874, la première pierre de la nouvelle église à Janzé est posée. Cet édifice sera un des plus beaux monuments religieux bâtis dans le diocèse ; il est de style roman moderne et se compose de trois nefs terminées par trois absides. Il amorce la structure d'un nouveau quartier.

Les halles sont construites un peu avant l'église en lieu et place de la paroisse Saint-Pierre (1856-1857). Les anciennes halles étaient, durant la Révolution, la propriété d'un marquis. Elles ne sont cédées à la municipalité qu'en 1845. En 1861, les anciennes halles sont fermées et détruites.

La mairie prend la place de l'ancienne église. La rue de Rennes est prolongée par le boulevard Gambetta qui amorce un tour de ville.

Les voies d'accès sont redressées, alignées et forment les belles perspectives d'aujourd'hui.

Au sud, la voie ferrée est inaugurée. La gare génère une nouvelle attractivité qui se concrétise par le Champ de Foire.

Le patrimoine bâti de Janzé constitue une véritable richesse culturelle. Dans la partie la plus ancienne du bourg, la richesse de l'architecture vernaculaire est remarquable. Les volumes et les façades des anciennes maisons ont globalement été bien conservés. L'association des matériaux et notamment la présence de la brique en façade confère à la ville un charme particulier. Mais c'est aussi par la morphologie urbaine, que le bourg possède une identité propre. Les venelles, les alignements en front de rue, l'espace public tantôt confidentiel, tantôt majestueux, les cœurs d'îlots donnent un caractère particulier au bourg. De par ce caractère, le centre est ainsi lisible et bien délimité.



Perspective sur l'église



Place du marché



Place de la mairie



Grande rue



Les étapes récentes du développement urbain

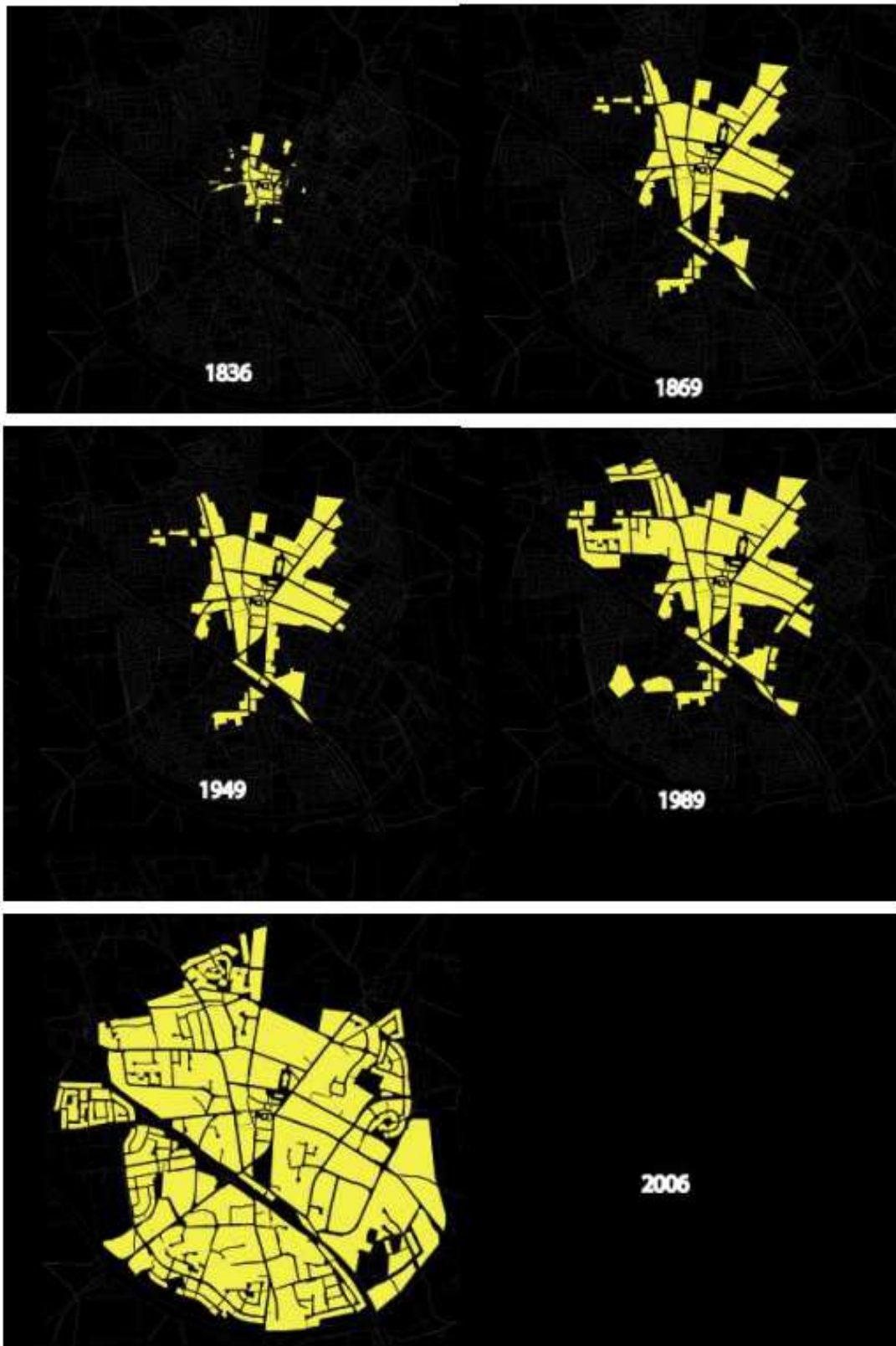
Plus récemment, l'extension de la zone urbaine se réalise de manière concentrique autour du centre-bourg historique. En 60 ans, Janzé a multiplié par trois sa superficie urbaine.

Cette tache urbaine s'est d'abord développée à partir du centre-bourg en direction du nord autour de l'église et du Boulevard Panazet. Dans la même période, la gare aimante le développement urbain mais la voie ferrée crée une rupture qui bloque le développement au-delà.

A partir des années 60 le développement s'organise au nord-ouest suivant des compositions en trame orthogonale régulière. Le développement reste limité et proche du centre. La perméabilité du tissu favorise non seulement le lien social mais aussi le recours à la marche à pied.

La tache urbaine n'explose réellement qu'à partir des années 90. Cet étalement urbain non maîtrisé allonge les distances entre le bourg et les différents quartiers sans qu'aucune trame ne soit dessinée pour assurer des continuités visuelles ou d'usage. A l'instar d'un développement périurbain classique, Janzé croît de façon démesurée en poches successives, peu connectées entre elles.

Les quartiers se développent sans qu'il y ait de mise en relation entre eux, créant un urbanisme de secteurs dans la ville. La voie ferrée accentue les ruptures entre quartiers.



Evolution de la ville en 170 ans

Cartographie Audiar – 2010.

3.2 L'armature urbaine

La structure urbaine

Le centre-ville de Janzé offre un maillage assez complet mais compliqué. Les axes principaux sont difficilement lisibles et la signalisation est insuffisante.

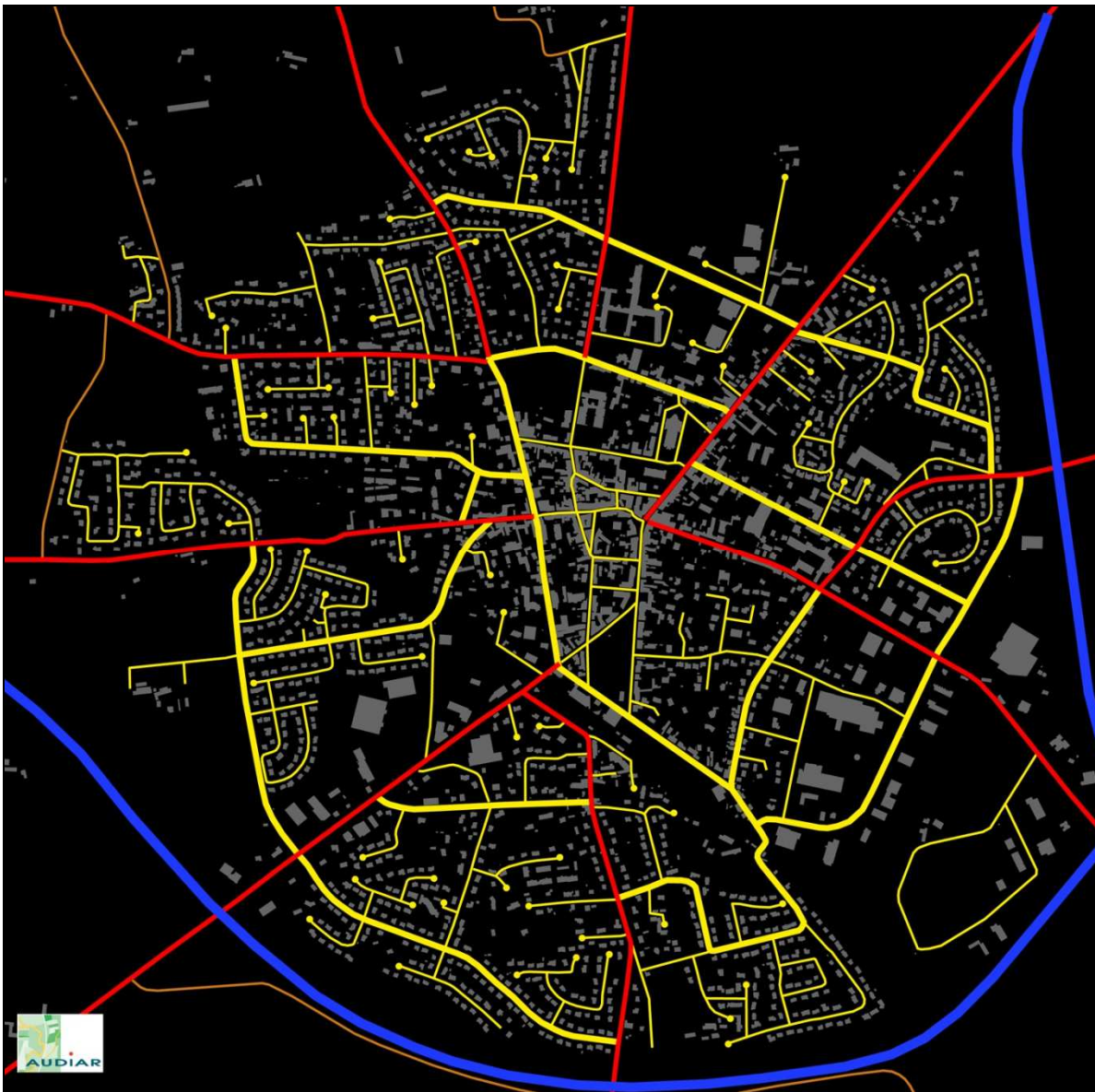
La hiérarchie des voies n'est pas toujours cohérente. En effet, les axes les plus circulés ne correspondent pas forcément aux voiries les plus larges. Certains circuits majeurs empruntent des voies de desserte dans les lotissements résidentiels.

Il faut toutefois distinguer la partie nord-ouest de la ville qui présente un tissu pavillonnaire doté d'un maillage de voie assez riche avec de bonnes connexions entre les différentes rues.

De fait, le manque de liaisons inter quartiers concentre le trafic sur les axes proches du centre-ville. Ceux-ci sont souvent saturés à défaut de trouver des itinéraires alternatifs.

Les dernières opérations, au sud de la voie ferrée, tentent de limiter le nombre d'impasses pour offrir des quartiers plus fluides. Néanmoins, dans ces secteurs, le maillage est encore insuffisant et les sens de circulation contraignants.

La voie ferrée crée une rupture forte dans le tissu bâti.



Le réseau de voirie

Cartographie Audiard – 2010.

La morphologie

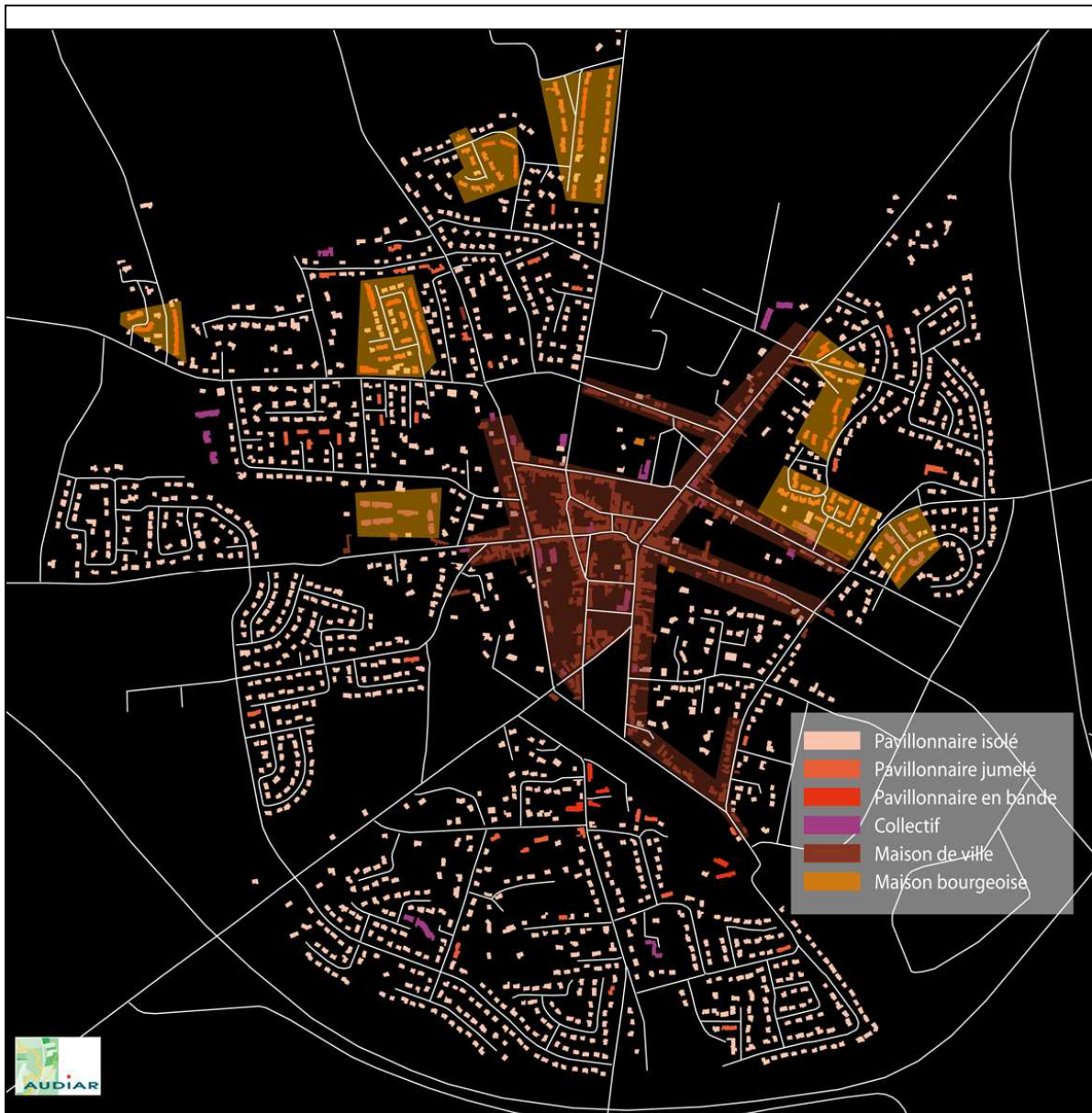
En matière de typologie, c'est le pavillonnaire qui domine sur la commune. Quelques rares opérations d'habitat collectif ont été réalisées mais elles sont souvent implantées sans continuité avec le tissu existant. L'habitat du centre-ville est traditionnel. Il est bien conservé et homogène.

Les densités les plus fortes se retrouvent dans le centre-ville historique. En effet, traditionnellement, les centres-bourgs étaient extrêmement denses et compacts. Quand on s'éloigne du bourg, les opérations de lotissements se multiplient et la densité devient assez faible. Les pavillons s'installent sur de grandes parcelles.

Les opérations plus récentes proposent quelques maisons groupées et des collectifs voient le jour au gré des opportunités foncières. Les densités sont donc légèrement plus élevées dans ces secteurs.

En matière de densité il est important de rappeler que les formes urbaines ont un rôle essentiel dans la consommation d'espace. Le choix de construire des maisons individuelles traditionnelles permet d'obtenir des densités d'environ 15 logements/hectare, alors qu'en construisant des maisons individuelles groupées on obtient des densités de 20 à 25 logements/hectare. L'habitat intermédiaire qui offre un compromis entre un habitat individuel et un habitat collectif permet de réaliser des opérations allant jusqu'à 30 à 50 logements/hectare.

Le Programme local de l'habitat de la Communauté de communes de la Roche aux Fées impose désormais des densités de 15 à 20 logements à l'hectare dans toutes les nouvelles opérations.



Morphologie urbaine

Cartographie Audiar –2010.

Les enjeux du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain en centre-ville permet d'économiser l'espace agro-naturel en proposant une alternative au développement en plein champ.

De plus, toute opération visant à densifier le tissu existant permet d'offrir des logements à proximité des services, commerces et équipements.

Une étude des parcelles disponibles, en centre-ville, a été menée en première approche afin de permettre la construction de nouveaux bâtiments (logements, équipements...).

Ces parcelles à bâtir ne sont pas forcément inoccupées, ou sans usage, mais leur caractère stratégique peut permettre d'envisager des actions d'aménagement à plus ou moins long terme en fonction des disponibilités foncières. Une attention particulière sera donc portée aux parcelles proches du centre-bourg.

Les espaces publics

Le centre historique de Janzé regroupe des espaces publics plutôt vastes mais peu mis en valeur.

La **place des Halles** est réduite à un lieu de stationnement pour les voitures. Il n'y a aucun traitement paysager de la place. Le revêtement se limite à de l'enrobé et il n'y a donc aucune transition avec la voirie. Les Halles elles-mêmes n'ont pas de parvis et les accès aux différentes activités ne sont pas lisibles.

La **place de l'église**, en face, ressemble à un délaissé urbain. Aucun usage, aucun traitement ne caractérise cet espace. La place sert occasionnellement de lieu de stationnement. Le square à proximité immédiate de l'église est le seul lieu végétalisé du secteur. Situé dans un carrefour, le traitement paysager de cet espace vert ne l'ouvre pas sur la ville. Pour autant cette fermeture ne permet pas non plus d'en faire un espace particulièrement préservé des nuisances de la circulation et de ses dangers. La place de la mairie offre une belle proportion. Elle est bordée de bâtiments dont l'architecture présente un vrai intérêt patrimonial. Mais cet espace est peu lisible car son seul usage se limite au stationnement des véhicules. Il permet pourtant un accès piéton rapide aux différentes rues alentours et donc à d'autres lieux de stationnement.

Le **champ de foire** se situe plus au sud, vers la gare. Son usage historique est ponctuellement maintenu puisque la traditionnelle foire annuelle de vente de volailles et produits dérivés a lieu sur le champ de foire. Le reste de l'année, l'espace est utilisé comme stade de football par les établissements scolaires privés. Le champ de foire est bordé à l'est d'une haie plantée qui ferme totalement la vue sur l'espace vert. Un double alignement d'arbres remonte le long du champ de foire à partir de la gare. Situé entre la gare et le centre-ville, cet espace demande à être mis en valeur, ouvert sur la ville et accessible au plus grand nombre. Dans le cadre de la réflexion sur la densification du tissu urbain existant, le champ de foire offre des conditions idéales.

Le parvis de la salle de l'**Amicale Laïque** est un espace très intéressant car non seulement il met en scène le bâtiment lui-même mais aussi parce qu'il peut servir de rotule urbaine entre le centre historique et le boulevard Gambetta. Il ne sert aujourd'hui, lui aussi, qu'au stationnement des voitures.

Le vaste espace vert situé derrière l'**usine Vegam** est un véritable havre de paix et de verdure au milieu de plusieurs lotissements résidentiels. Cet espace est sous utilisé. Il est mal connu des habitants et pourrait faire l'objet d'un usage plus systématique. Les parvis du cinéma, des écoles et de manière plus générale toutes les entrées des bâtiments publics méritent un traitement particulier qui rende non seulement leur usage plus lisible mais qui permette aussi une mise en relation de ces différents équipements à travers la ville. Le centre historique de Janzé regroupe des espaces publics plutôt vastes mais peu mis en valeur.

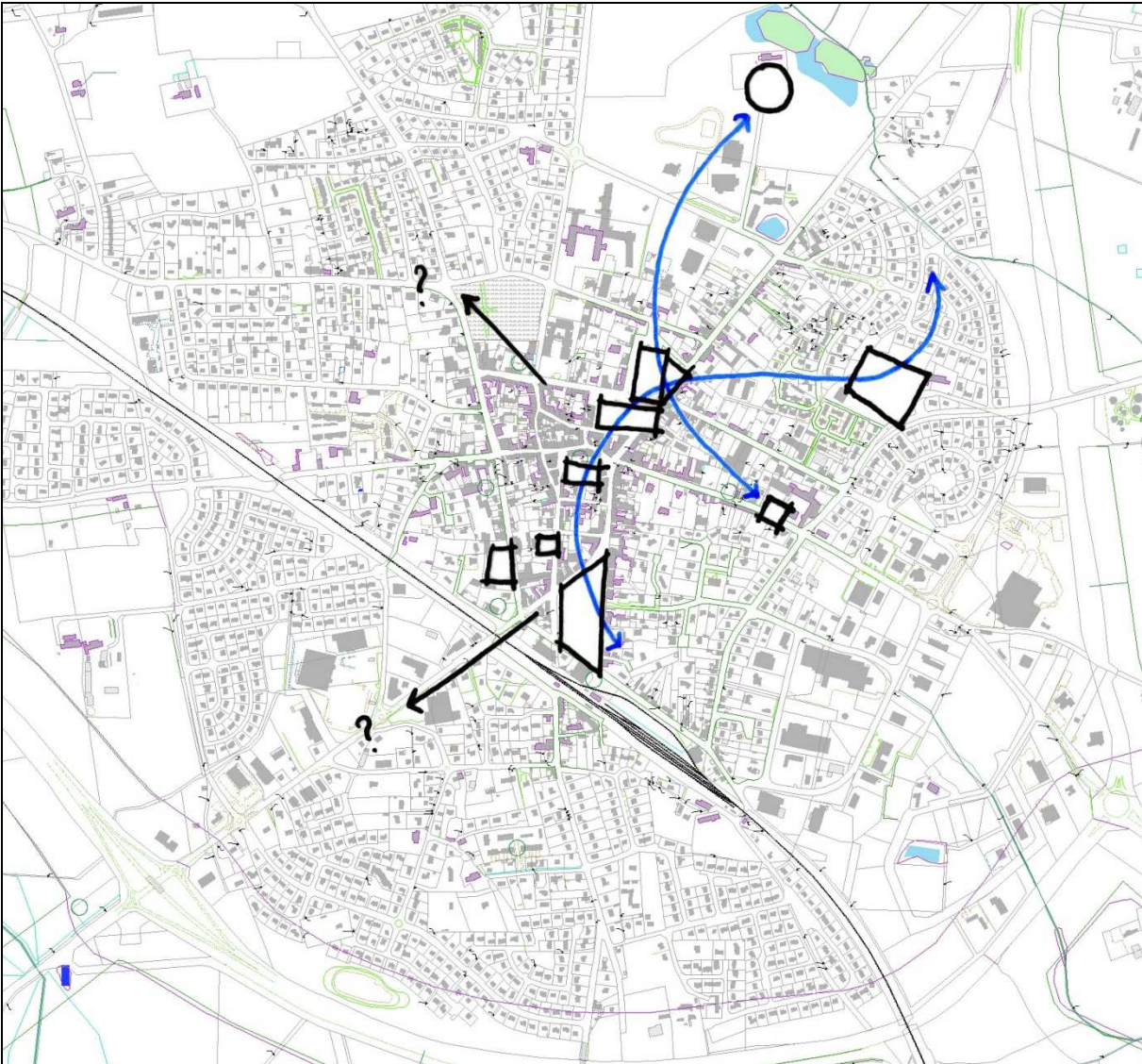


Schéma de mise en relation des espaces publics majeurs

Cartographie Audiar 2010.

La nature en ville

La nature en ville est un élément important du projet. La trame verte actuelle de Janzé offre d'ores et déjà des surfaces intéressantes dédiées aux espaces verts : la Jarroussaye, le parc de l'Yve, le Champ de foire...

Ces éléments sont aujourd'hui essentiellement périphériques et le projet doit permettre de créer des liens à travers le centre-ville et les différents quartiers d'habitation. La nature en ville apporte évidemment un cadre de vie de qualité mais permet aussi des pratiques sociales différentes. Elle peut aussi être l'occasion de retrouver des connexions biologiques entre différents secteurs verts permettant la propagation de la nature en ville. Cette trame verte et bleue doit s'appuyer sur la trame d'espaces publics existants mais aussi être l'occasion de valoriser ponctuellement certains espaces sur le parcours.

La question de cette trame, de ce maillage est au cœur du projet de Janzé. Un équilibre, un lien doit être trouvé entre les espaces verts, les espaces publics, les cheminements piétons et vélos, en n'oubliant pas sur le tracé les équipements et les commerces.

Un plus grand maillage piéton doit se développer, soit en site propre, soit sur l'espace public existant et ce, malgré la voie ferrée. Dans cette optique, l'accès à la gare mérite d'être renforcé et mis en valeur. Ce réseau de chemins urbains doit se connecter sur les chemins de campagne afin d'ouvrir la ville sur son environnement agricole.

3.3 Les paysages urbains et les franges de la ville

Janzé possède un territoire communal essentiellement rural. C'est une ville qui s'est développée à la campagne et ce cadre de vie fait partie de l'identité de la commune.

Les limites et perception de la ville

LE RAPPORT VILLE CAMPAGNE

De nombreuses échappées visuelles sur cette campagne existent à partir des différents quartiers. Elles constituent une vraie richesse qu'il faut conserver, préserver et mettre en valeur. Il est surtout important de prendre conscience de l'existence de cet élément identitaire, véritable patrimoine paysager, afin de le prendre en compte, ou non, dans les futurs projets d'aménagement.

A l'ouest, la rupture avec le paysage agricole est très nette en raison de la déviation en remblai.

Cette voie marque une coupure radicale du territoire qui fonde en partie les différentes entités paysagères (comme autrefois où l'on parlait d'intra-muros, on pourrait parler d'intra-déviation). Dès lors, son franchissement devient déterminant pour le sentiment d'appartenance à la ville.



LES ENTREES DE VILLE

De manière générale, les entrées de ville ne sont pas traitées par des signaux d'aménagement.

A partir de la voie rapide, les deux entrées de ville se font par les zones d'activités de la route de Bain et de la Chauvelière. Seuls les ronds-points marquent un passage avec leur aménagement paysager rudimentaire.

La route de Bain offre une image assez peu qualitative. La zone d'activités de la Chauvelière, plus récente et donc plus avenante, reste néanmoins très marquée par le caractère routier de ses aménagements.

Cette prépondérance d'une image routière se retrouve sur les autres entrées de ville. Le caractère urbain n'y est pas immédiatement lisible. Il faut par exemple, passer la voie de chemin de fer à l'ouest pour sentir les premiers véritables paysages urbains. Or, l'identité de Janzé devrait pouvoir se lire dès les premières séquences d'entrée dans la ville, malgré le fait que l'on traverse inévitablement des zones d'activités.

Chaque entrée de ville garde toutefois ses propres caractéristiques qui permettent de les différencier et d'affiner le repérage à l'échelle d'un quartier.

BOCAGE ET URBANISATION

La trame bocagère est quasiment illisible dans la couverture végétale de la ville.

L'urbanisation a néanmoins préservé de nombreux reliquats végétalisés. Ces éléments, même peu nombreux, sont essentiels à préserver car ils permettent le maintien d'un contact avec la nature, avec la campagne et, une fois mis en relation, la préservation de la biodiversité dans la zone urbaine.

L'effort doit être fait dans les zones d'urbanisation futures pour sauvegarder les haies et concevoir le plan du futur quartier en relation avec le patrimoine arboré.

Les points de repères

Quelques points de repères émergent dans le paysage. Ils permettent un repérage de la position et de la distance d'un point à l'autre de la ville.

L'ÉGLISE

L'église est un motif très présent dans le paysage de Janzé. Elle annonce de loin l'arrivée sur Janzé notamment depuis les routes départementales. La linéarité des rues, héritage des tracés du 19^{ème} siècle, met en perspective le clocher. Tout au long de ces axes, différentes séquences paysagères nous permettent d'entrer progressivement dans le cœur de la ville. Certaines entrées de ville se sont construites sur cette perspective et lorsque les aménagements récents n'ont pas remis en cause ce principe, la qualité du paysage s'en trouve améliorée.



Dans la ville, l'église, visible de presque tous les quartiers, renforce le sentiment d'appartenance à une même entité, à un même bourg. De plus, sa perception visuelle permet d'identifier et de localiser instantanément le centre-ville et le rendre ainsi plus facilement accessible. Voir l'église peut encourager le recours à la marche à pied et au vélo car cela atténue l'impression d'éloignement du centre. C'est donc un repère visuel fort qui permet de se situer facilement et de localiser le cœur historique et commercial de la ville.



LES VERGERS



Les vergers de pommes plantés à l'entrée de la route de Piré sont eux aussi un élément identitaire fort qui rappelle l'histoire économique et agricole de la ville. La mise en valeur de ces éléments permet de créer un sentiment d'appartenance à un même territoire, identifiable.

LA VOIE FERREE

La voie ferrée est un élément incontournable de la construction de Janzé. Néanmoins, elle n'est pas très présente dans la ville. Elle se situe successivement au-dessus puis au niveau de la ville elle-même.

Sur les deux passages à niveau, seul celui de la route de Bain a un véritable impact visuel et usuel. Ici les pratiques urbaines sont perturbées par la présence de la voie ferrée qui crée alors une rupture. Le second passage à niveau se situe derrière le centre technique. Il est plus anecdotique, moins emprunté et ne perturbe pas les grands flux urbains.

Lorsque la voie ferrée passe au-dessus de la ville, des ponts ont été réalisés. Ils sont souvent de belle qualité architecturale. Malgré une bonne intégration dans le tissu urbain, la voie ferrée crée une rupture et marque le sentiment d'un passage « de l'autre côté ».

4 Le patrimoine bâti

De son histoire, Janzé a hérité d'un abondant patrimoine bâti de qualité au sein du centre-ville et dans les anciens hameaux agricoles. Le centre-ville a subi de profondes transformations au cours du XIX^{ème} siècle et plusieurs édifices ont été érigés à cette époque.

4.1 Les constructions d'exception

LE CHATEAU DE LA JAROUSSAYE

Il s'agit d'une maison seigneuriale dont le corps principal a été construit au XV^{ème} siècle. L'ensemble s'est ensuite développé jusqu'au XVIII^{ème} siècle. Louis de la Tullaye, dont la famille possède le château depuis 1585, a fait remplacer la chapelle par une nouvelle en 1855.

MAISON A TOURELLE RUE DE LA COUR SAINT-MICHEL

Cette maison avec une tourelle d'angle en encorbellement surmontée d'une statue de plomb servait autrefois de maison de justice aux seigneurs de Brie.

L'ÉGLISE SAINT-MARTIN

Construite sur l'emplacement du manoir de la Grandinerie entre 1874 et 1885 par Jules et Henri Mellet, l'église Saint-Martin a remplacé l'église qui prenait place à l'emplacement de l'actuelle mairie.

L'HOTEL DE VILLE

La Mairie a été édifiée entre 1886 et 1888 par Miniac à l'emplacement de l'ancienne église Saint-Martin. A l'origine, ce bâtiment avait également une fonction judiciaire.

LES HALLES

Elles ont été édifiées en 1856 par Jacques Mellet, sur le lieu de l'ancienne église Saint-Pierre.

MAISON ROUTE DE BRIE

1875, brique, granit et schiste

IMMEUBLE DE RAPPORT RUE JEAN-MARIE GAULTIER

XIX^{ème} siècle, en brique

ANCIENNE MAIRIE,

Place de l'hôtel de Ville, 1873, Brique et tuffeau

IMMEUBLE 6 RUE SAINT-PIERRE

Années 1850, brique, tuffeau et ferronnerie

HOTEL PARTICULIER 6 RUE PAUL PAINLEVE

1875-1880, brique et pierre blanche

MAISON

8 bis bd Léon-Thébault

PRESBYTERE

Rue de l'Abbé Michel Sourdin Vers 1905-1907, granit et schiste

FOUR A PAIN A LA PILAIS

XIX^{ème} - XX^{ème} siècle, schiste

ANNEXE DE LA GARE

Vers la fin du XIX^{ème} siècle, brique et ciment

HOPITAL RUE ARMAND JOUAULT

1905-1907-1964, pierre enduite et brique

AMICALE LAÏQUE 28 RUE NANTAISE

1953-1964, béton

ECOLE PUBLIQUE, BD PLAZANET

1883-1885, pierre enduite et schiste

CHATEAU DE LA FRANCEULE

Début du XX^{ème}, brique et tuffeau

Moulin à eau à la Franceule

1904-1914, schiste et brique

LONGERE AU PORTAIL DE LA GODEFRIERE

Schiste et terre

4.2 Le patrimoine vernaculaire

Dans le centre-ville, les éléments en bon état de conservation ou peu dénaturés ont été identifiés en fonction de la typologie suivante :

- le bâti agricole traditionnel, caractérisé par l'emploi du schiste, de la terre et de l'ardoise en toiture. Il s'agit d'anciens corps de fermes, en forme de longère, accompagnés de dépendances et parfois d'un « petit patrimoine », (puits, fours à pain etc.). Les fermes du Pré Auvé, du Pré Aubert ou de l'Yve en sont des exemples.
- le patrimoine agricole nobiliaire (XV^{ème} au XVIII^{ème} siècle), comprenant maisons de maîtres, manoirs et châteaux. Il est caractérisé par une architecture de représentation, souvent accompagné d'un vaste parc. Cette architecture se caractérise par un vocabulaire classique et des volumétries singulières (tourelles, dépendances, fours à pain). Le manoir de la Jaroussaye en constitue un exemple.
- l'architecture bourgeoise du XIX^{ème} siècle, liée au développement de l'industrie de la brique. Le centre-ville de Janzé recèle de nombreuses maisons bourgeoises et hôtels particuliers. Ce bâti est marqué par un rappel de l'architecture dite « classique » et de Renaissance, avec une symétrie affirmée dans la composition des façades et des éléments décoratifs tels que les ouvertures en œil-de-bœuf. La brique et le tuffeau ainsi que l'ardoise en toiture sont les principaux matériaux employés. Les chaînages d'angle sont parfois faits de briques.
- l'architecture ouvrière du XIX^{ème} siècle, liée au développement de l'industrie de la brique. De nombreuses maisons ouvrières sont présentes dans le centre-ville et forment des alignements. Ces constructions sont généralement basses (rez-de-chaussée et des combles), construites en schiste enduit ou non, avec des encadrements d'ouvertures en brique.
- l'architecture industrielle du XIX^{ème} siècle. Le développement urbain de Janzé est lié en grande partie au développement économique que la ville a connu au XIX^{ème} siècle, avec l'activité des briqueteries. Il apparaît important d'en conserver les traces, en repérant les constructions ayant eu une vocation industrielle à cette époque.

Le patrimoine archéologique

Le service régional de l'archéologie a recensé sur le territoire communal, des sites archéologiques, pour lesquels sont demandés l'application des dispositions de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive.

LE MENHIR DE LA PIERRE AUX FEES

Selon la légende, ce mégalithe aurait été oublié des fées lors du transport des blocs de pierre nécessaire à la construction de l'allée couverte de « la Roche aux fées » située dans la commune voisine d'Essé. Le menhir est classé à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 19 octobre 1963.

LES AUTRES SITES

La localisation d'une quarantaine de sites archéologiques actuellement connus sur la commune est reportée dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

5 Etalement urbain et consommation d'espaces

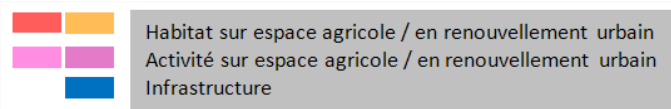
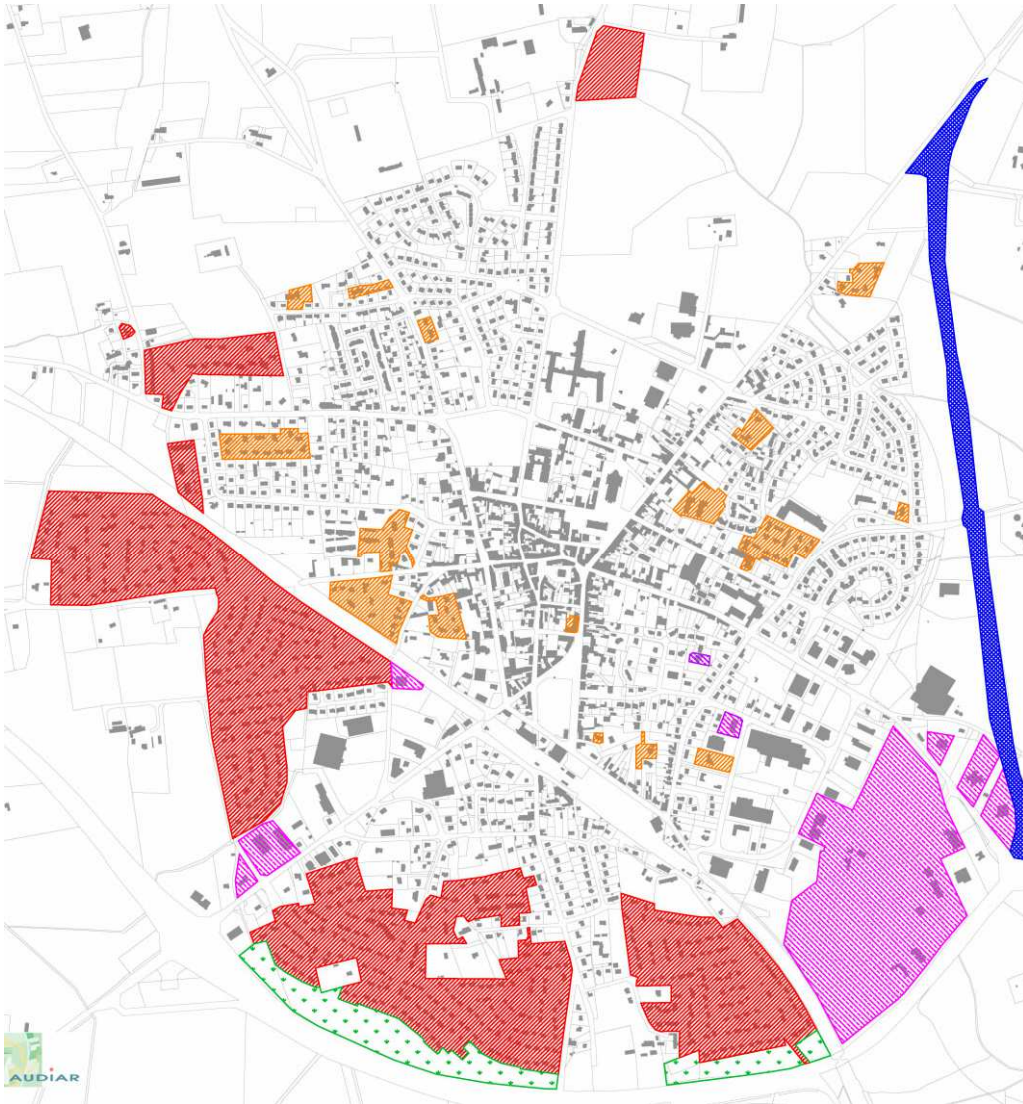
Entre 2000 et 2010, la consommation d'espaces pour l'urbanisation autour de Janzé s'élève à 82 ha de terres agricoles dont les $\frac{3}{4}$ par l'habitat.

Dans le détail, 72 % sont voués à l'habitat avec plus de 7 % d'espaces verts. Cette proportion importante d'espaces verts s'explique par les marges de recul imposées le long de l'axe Rennes Angers. Celles-ci génèrent des délaissés qui sont devenus les espaces verts des lotissements voisins (voir carte ci-contre).

L'activité a consommée des surfaces importantes notamment en raison de l'aménagement de la ZA de la Chauvelière à l'est de Janzé. Il faudrait y rajouter environ 7 hectares sur la ZI du bois de Teillais.

Pour ce qui concerne les infrastructures, le barreau routier entre la route de Pirée et l'axe Rennes Angers explique la consommation importante de surfaces. Toutefois la mise en 2x2 voies de l'axe Rennes n'est pas comptabilisée vu qu'il n'était pas encore en chantier en 2010.

	HABITAT		ACTIVITE	INFRASTRUCTURE
	parcelles et voiries	EVP*		
En renouvellement urbain	7,7		0,3	
Emprise sur espace agricole	50,7	6,6	18,7	6,3
TOTAL	58,4	6,6	19,0	6,3
	superficie totale			90,4 ha
	dont emprise sur espace agricole			82,4 ha
	*espaces verts périphériques			



6. Ressources, nuisances et risque naturels

6.1 Economiser et préserver les ressources

La commune de Janzé possède une qualité d'air à priori satisfaisante. Les données concernant l'énergie sur la commune ne sont pas connues, mais en matière d'énergies renouvelables, une zone potentielle de développement éolien est à signaler. La principale ressource sur laquelle le PLU va avoir un impact est le territoire, l'objectif est donc d'économiser l'espace.

Qualité de l'air

En l'absence de mesure de qualité de l'air sur le territoire communal, aucun problème particulier n'est identifié sur la commune. La pollution de l'air reste à priori faible et est principalement la conséquence des déplacements et du chauffage urbain. Globalement, la situation de Janzé à proximité des flux de circulation liés à la quatre voies Rennes – Angers doit avoir un impact limité lié à la pollution d'origine automobile. Aucune donnée n'est disponible non plus concernant les pollutions de l'air d'origine agricole (traitements...) auxquelles la population pourrait être exposée.

Énergie

Les données relatives à la situation énergétique de la commune (sources d'énergie, consommations) ne sont pas bien connues. Il faut noter que les énergies renouvelables, en particulier solaires ne sont pas beaucoup développées.

Production d'EnR de la commune en 2010 (estimation)

Type d'EnR primaire	Filière EnR	Nombre d'installations	Electricité		Chaleur		Total Production MWh
			Puissance kW	Production MWh	Puissance kW	Production MWh	
EnR électrique	Eolien	0	0	0			0
	Hydraulique	0	0	0			0
	Ener. marines (La Rance)	0	0	0			0
	Solaire photovoltaïque	21	192	nd			nd
	sous-total	21	192	0			0
EnR thermique	UIOM	0	0	0	nd	0	0
	Solaire thermique	6			33	14	14
	Biogaz	0	0	0	nd	0	0
	Bois bûche	nd			nd	4 748	4 748
	Bois chaufferie	0			0	0	0
sous-total	6	0	0	nd	4 763	4 763	
TOTAL		27	192	nd	nd	4 763	4 763

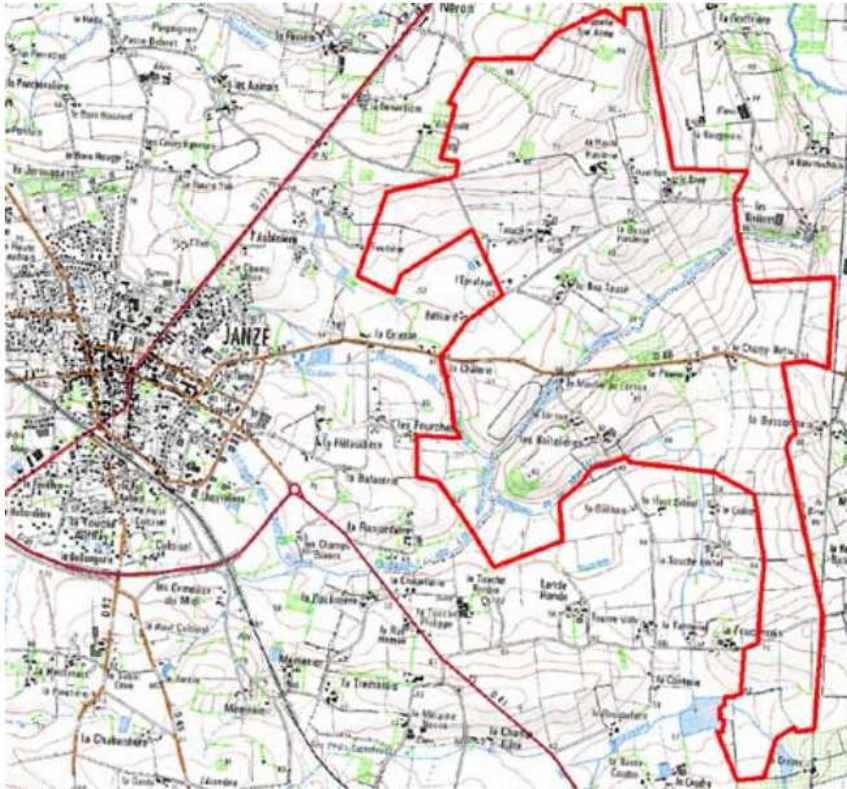
nd : non disponible

**B
I
L
A
N

2
0
1
0**

En matière d'énergie renouvelables, une zone intercommunale de développement éolien est présente au nord-est du territoire. Cette zone a été définie par le Schéma de développement éolien du Pays de Vitré adopté par Arrêté préfectoral du 17 novembre 2009.

Janzé, Essé et Amanlis



Réalisation et source : Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré – Juin 2010

6.2 Les nuisances

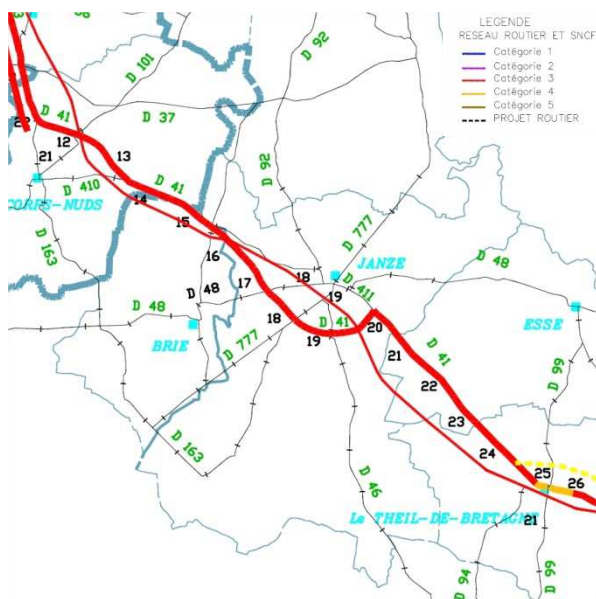
La commune de Janzé est concernée par des nuisances sonores liées aux infrastructures de transports. Elle est également concernée par deux types de risque recensés par la préfecture d'Ille-et-Vilaine : un risque naturel lié aux inondations, ainsi que des risques technologiques liés aux transports de matière dangereuse et aux établissements industriels dangereux.

Des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport

Le bruit le long des voies routières constitue le plus souvent une pollution sonore importante. Plusieurs voies sont concernées par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 17 novembre 2000. La RD 41 et la voie SNCF Rennes – Chateaubriand sont classées en voies bruyantes, de type 3. Certains établissements devant respecter des normes d'isolement.

Le tableau ci-après indique la largeur de la zone, de part et d'autre du tronçon de la voie routière concernée, où les établissements de santé et de soins, les établissements d'enseignement, les logements et les bureaux devront respecter des normes d'isolement. Une zone de bruit (largeur du secteur affecté par le bruit définie en fonction du classement de la voie en catégorie 1, 2, 3 ou 4) de part et d'autre de ces voies est instaurée.

Tableau récapitulatif des tronçons de voies routières classés sur la commune Janzé



Source : DDE, classement des voies de l'Ille-et-Vilaine.

Les carrières

Exploitée par Lafarge depuis 1986, la carrière de Montlouis occupe une surface d'environ 80 hectares sur la partie sud du territoire communal. C'est une carrière de roches massives qui a une capacité de production maximum de 800 000 tonnes.

6.3 Les risques naturels

Atlas de Zone Inondable

Aléa	Nom de l'AZI	Diffusion le
Inondation	AZI PHEC 95	01/01/1995

Prise en compte dans l'aménagement

Plans	Bassin de risque	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPRn Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	Seiche et Ise	10/12/2001	21/01/2007	12/08/2008

Les éléments relatifs aux arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sont réputés fiables car directement issus du secrétariat de la commission nationale. Par contre, les informations sur les PPR de cette page ne peuvent servir de base pour la mise en place de l'information aux acquéreurs et locataires. Seuls les arrêtés préfectoraux, publiés sur les sites des préfectures, offrent la garantie d'exhaustivité nécessaire.

Source : Dossier communal synthétique sur le risque majeur

Inondations fluviales et pluviales avec des coulées de boues

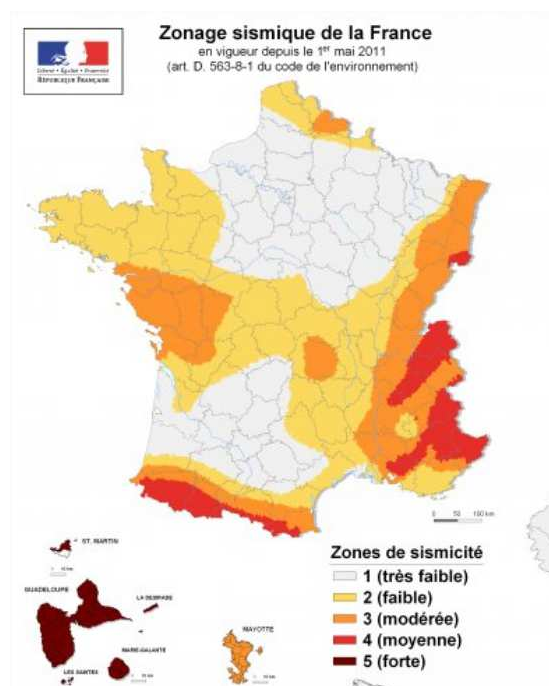
Les zones inondables identifiées sur la commune sont liées au débordement de la Seiche. La Seiche présente des fluctuations saisonnières de débit très marquées, comme bien souvent dans l'est de la Bretagne, avec des hautes eaux d'hiver portant le débit mensuel moyen à un niveau situé entre 7,3 et 12,1 m³/s, de décembre à mars inclus (avec un maximum en janvier-février), et de très basses eaux d'été, de début juin à octobre inclus, avec une baisse du débit moyen mensuel jusqu'à 0,286 m³ au mois d'août. Mais les fluctuations de débit sont bien sûr beaucoup plus prononcées sur de plus courtes périodes.

Le débit instantané maximal enregistré à Bruz durant cette période de 41 ans, a été de 122 m³/s le 7 janvier 2001, tandis que la valeur journalière maximale était de 107 m³/s le 6 janvier de la même année. On constate que cette crue était bien plus importante que le débit de crue cinquantennal et donc exceptionnelle.

La commune est concernée par le PPRI du bassin Seiche et Ise. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de la Vilaine en région Rennaise, Ille et Illet a été prescrit par arrêté préfectoral du 28 septembre 2001, modifié par arrêtés préfectoraux les 17 décembre 2001 et 9 février 2004, sur 36 communes. Il contribue au développement raisonné, cohérent et durable du bassin, en prenant en compte, non seulement la gestion hydraulique des vallées, mais aussi les aspects environnementaux, sociaux et économiques, ainsi que les spécificités territoriales. Concrètement, il se présente sous la forme d'une note de présentation, d'un rapport technique, de cartes et d'un règlement. Le PPRI est une servitude d'utilité publique et figure, en tant que tel en annexe du document.

Risque sismique

La Bretagne est classée en zone de sismicité 2 par le décret du 22 octobre 2010.



Arrêté de catastrophe naturelle

Pour indemniser les victimes de ces inondations fluviales et pluviales, la commune a demandé la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	05/01/2001	07/01/2001	12/02/2001	23/02/2001

Source : Dossier communal synthétique sur le risque majeur.

FAVORISER LE ROLE TAMPON DU BASSIN VERSANT

Pour limiter le risque lié aux inondations de type pluvial avec coulées de boue, il est essentiel de recréer des freins dans le paysage de la commune et de limiter au maximum l'imperméabilisation de nouvelles zones en amont des secteurs sensibles.

Le rôle tampon du bassin versant peut notamment être favorisé par la remise en place de haies bocagères perpendiculaires à la pente (complexe talus/fossé) et la préservation/recréation de zones humides qui jouent un véritable rôle d'éponge (se gorgeant d'eau en période pluvieuse et redonnant ensuite tranquillement l'eau à l'écosystème en période plus sèche).

Dans les zones soumises au risque d'inondation, la meilleure prévention consiste à préserver les champs d'épandage de crue.

LE SAGE ET LE SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne insiste sur le rôle bénéfique des crues annuelles de faible intensité dans la mesure où elles concourent à l'équilibre des milieux aquatiques et à la reproduction des poissons. Il importe en revanche de se protéger des crues exceptionnelles, en partant du principe que le "risque zéro" n'existe pas. Le meilleur moyen d'atteindre cet objectif est de maintenir inconstructibles les zones submersibles et de veiller à ce qu'aucun obstacle ne perturbe le libre écoulement des eaux. Toujours dans l'optique de diminuer les risques de crues, il est conseillé de réduire l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble du bassin versant.

La conservation des espaces "tampon" tout le long des cours d'eau, et notamment des zones humides et des prairies permanentes, est également un moyen efficace pour réduire les risques de dégâts dus aux inondations, mais aussi pour lutter contre les inondations en aval, tout en concourant à améliorer la qualité de l'eau. Dans le cadre de la révision du PLU, une attention particulière sera donc apportée aux fonds de vallées.

6.4 Les risques technologiques et industriels

Un risque de transport de matières dangereuses (TMD)

Le territoire de la commune de Janzé est traversé par un flux important de transports de matières dangereuses. Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en oeuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive. Sur la route, le développement des infrastructures de transports, l'augmentation de la vitesse, de la capacité de transport et du trafic multiplient les risques d'accidents. Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté. Dans ce cas, l'accident de TMD combine un effet primaire, immédiatement ressenti (incendie, explosion, déversement) et des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollution des eaux ou des sols).

Il s'agit d'un flux de transit et de desserte. Ce transport de matières dangereuses s'effectue par :

- **Voies routières** : il s'agit de flux de transit et de desserte : les axes utilisés pour le transport de matières dangereuses sont : RD 41 et 777.
- **Voies ferrée** : axe ferroviaire Châteaubriand – Rennes.

4 Choix retenus pour établir le PADD

1. Les objectifs du PADD et justification des choix

1.1 Orientation n°1 : modération de la consommation d'espaces

Prévisions démographiques

Le développement urbain doit se faire en partie par le biais d'extension urbaine mais il ne peut désormais plus s'opérer exclusivement sous cette forme, consommatrice d'espaces. La recomposition de la ville sur elle-même par la mutation et l'évolution du tissu urbain est aussi le moyen de valoriser la ville existante. Il s'agit de partager des investissements entre les extensions urbaines et l'intervention sur les sites déjà urbanisés et souvent peu denses. Cela permet de limiter la consommation foncière.

Le Programme Local de l'Habitat prévoit 64 logements/an. Sur la base de ce rythme de production et sur la base de la densité minimale imposée par le SCoT (15 à 20 logements/hectares), les besoins de la commune pour une décennie, s'ils étaient entièrement assurés par des extensions urbaines seraient de 35 à 45 hectares.

Le PLU devra prévoir une marge afin d'anticiper des phénomènes de rétention foncière mais aussi une production éventuellement plus importante si la conjoncture était favorable (70 logements/an). De plus, ces réserves foncières comptent des secteurs non constructibles (grevées par des servitudes ou des contraintes diverses...). Pour environ une décennie il est donc prévu 650 à 750 logements ce qui correspond à 35/45 hectares de réserves foncières.

Les différents projets en cours révèlent le potentiel suivant. A travers huit secteurs potentiels d'aménagement dont six relèvent du renouvellement urbain, on estime la production potentielle à 950 logements dont 1/4 en renouvellement urbain.

Type de zone	Surface (ha)	Capacité(lg)
Programmation court et moyen terme		
La Saudraie	13,3	240
L'Yve	7,6	180
Total Zone 1AU	20,9	420
Programmation long terme		
La Saudraie	8,1	110
Total Zone 2AU	8,1	110
Programmation renouvellement urbain		
Îlot Gambetta	2,5	70
Rue des Primevères	2,65	25
Rue de Rennes	0,93	15
Rue Jean-Marie Lacire	0,91	50
Îlot Végam	2,15	45
Rue des Alouettes	1	15
Total Zone RU	10,14	220
Total PLU	39,14	750

Cette programmation répond aux besoins estimés à 750 logements. Il intègre en viron 200 logements en renouvellement urbain soit plus de 30 % de la production. Ce potentiel estimé en renouvellement urbain suppose, dans certains cas, une maîtrise foncière que la commune n'a pas toujours sur certains secteurs. Il est donc surestimé par rapport à une faisabilité réelle.

Il est rappelé que le nouveau PLU prévoit 29 ha de secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat, alors que l'ancien PLU en prévoyait 69,2 ha. Il s'agit d'un effort de sobriété foncière important par rapport au PLU précédent.

1.2 Orientation n°2 : favoriser la biodiversité

Le diagnostic a révélé un appauvrissement de la trame verte et bleue depuis une cinquantaine d'années. L'évolution que pourrait connaître l'activité agricole ces prochaines années, les actions actuellement entreprises dans le cadre de la replantation du bocage, une meilleure prise en considération du fonctionnement écologique des espaces agro-naturels peuvent faire espérer un changement de tendance.

Protéger les milieux sources

Le projet vise à protéger et mettre en valeur les sites remarquables et les zones humides de la commune pour leur qualité floristique, ornithologique, mais aussi pour leur rôle indispensable dans la gestion de l'eau. L'objectif est d'y interdire tout ce qui peut leur nuire, notamment, les modelés de terre (creusement ou apport) et les constructions.

Les milieux sources dont la protection est assurée par le PLU sont :

- les boisements épars, bosquets, bois de feuillus,
- les plantations récentes (la Saudrais),
- les zones humides qui sont constituées des milieux : mares, prairie humides.

Conforter les connexions écologiques

Elles se structurent autour de deux vallées structurantes que sont la Seiche et l'Ise. Il faut préserver ces deux vallées, axes naturels majeurs qu'il convient de renforcer, en lien avec leurs affluents.

Ces vallées permettent un maillage de la trame verte et bleue en direction d'une autre zone source au sud, liée aux contreforts boisés. Pour assurer cette connexion à travers les espaces agro-naturels, il convient de protéger les boisements (zones refuges) en relation avec le secteur des contreforts boisés au sud et la forêt du Theil.

Cela doit s'articuler avec une meilleure prise en compte du maillage secondaire basé sur les vallons et le bocage. Dans les espaces agro-naturels qui ont eu tendance à s'appauvrir du fait de l'intensification agricole, il convient de protéger le bocage et le renforcer par des replantations. Il a été mis en évidence l'impact positif que le réseau de cheminements peut avoir puisqu'il permet de relier correctement ces différents espaces, d'en favoriser la découverte et d'assurer des liaisons avec les chemins de randonnée existants sur les communes limitrophes. S'il s'accompagne de plantations, il permet de renforcer la connectivité des espaces agro-naturels.

Les plantations réalisées devront permettre :

- le renforcement des continuités biologiques notamment en favorisant le maintien des différentes strates de végétations, arborées, arbustives et herbacées, indispensable à la biodiversité (ayant des largeurs suffisantes) ;
- la facilitation de la circulation des espèces entre les espaces naturels situés en zones urbaines ou d'extensions urbaines et les axes naturels tels que les vallées.

1.3 Orientation N° 3 : assurer les besoins en emplois, services et logements

L'habitat

Le PLU permet la réalisation des objectifs du PLH soit 65 logements par an (voire au-delà). De plus, le PLU par la diversité des opérations qu'il propose, en compatibilité avec le PLH, permettra la mixité sociale. En tant que pôle d'agglomération, la commune de Janzé doit appliquer les critères suivants :

- 80 % de logements individuels pour 20 % de collectifs ou semi collectifs (les maisons de ville sont comptabilisées comme semi collectifs mais limité à 70 % des collectifs),
- 15 à 20 % de logements sociaux.

Pour rappel, la production durant la dernière décennie a été de 47% de collectifs et individuels groupés. Ces prescriptions sont inscrites dans les orientations d'aménagements. Cela encouragera une diversité de produits immobiliers (collectifs, individuels, logements de différentes tailles et une adaptation à l'évolution de la demande sociétale :

- vieillissement de la population ;
- diminution de la taille des ménages ;
- parcours résidentiel plus divers.

Afin de permettre la diversité sociale, la commune a décidé d'appliquer les orientations du PLH dans tous les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. En effet, le PLU permet de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Les zones concernées par cette disposition sont l'ensemble des zones 1AUO et les zones UO de la rue Lacire et de l'îlot Wegam.

Pour ces secteurs, les programmes de logements devront être conformes aux objectifs du PLH soit plus de 20 % de logements sociaux locatifs et 20% de collectifs ou semi collectifs.

Les emplois

Le projet a pour objectifs de favoriser le développement de l'emploi sur la commune. Trois axes sont développés dans le PLU :

- assurer le rôle de pôle économique en continuant d'accueillir des entreprises industrielles sur le secteur du bois de Teillais,
- développer le commerce local en favorisant le maintien des cellules commerciales en centre-ville,
- maintenir l'activité agricole.

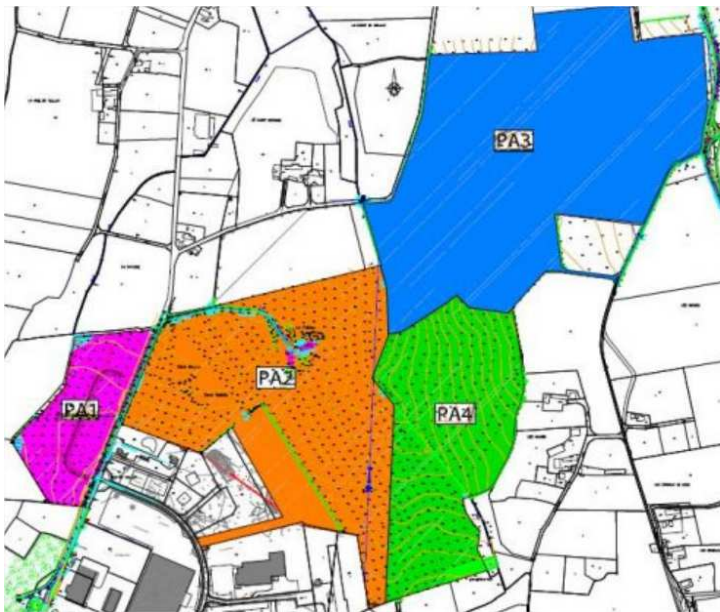
Actuellement, la communauté de communes achève la commercialisation de la ZA de la Chauvelière. L'offre en foncier d'activités de concentre désormais sur la ZA du bois de la Teillais.

PARC D'ACTIVITES DU BOIS DE LA TEILLAIS

La Communauté de communes souhaite procéder à l'extension du parc d'activités du Bois de Teillais, principalement vers le Nord.

Les parcs d'activités du Bois de Teillay et le Ronzeray à Martigné-Ferchaud font partie des priorités développées pour le développement économique local et le soutien à l'emploi par la Communauté de communes.

La Communauté de communes a souhaité saisir les opportunités induites par l'aménagement en 2X2 voies de l'axe Rennes-Angers pour développer une offre de ZA attractive. Pour recevoir les entreprises dans les meilleures conditions, elle a prévu une extension du site actuel en plusieurs tranches.



La zone 1AU du PLU couvre 30 hectares sur la commune de Janzé (ce qui équivaut à une partie du secteur PA2 et PA4 ci-dessus).

Le Pays de la Roche aux Fées souhaite à travers cette zone, renforcer la dynamique économique d'un territoire qui repose actuellement essentiellement sur le tissu d'entreprises locales. Pour encourager l'installation de nouvelles activités, le Pays de la Roche aux Fées compte principalement sur cette zone, bien située aux portes du Pays Rennais, branchée à un axe majeur, et facilement accessible depuis le nouvel échangeur.

La communauté de communes a conduit une étude de positionnement stratégique de cette zone. L'objectif de ce projet est de faire du parc d'activités du Bois de Teillay un pôle économique structurant au sud de Rennes. Pour cela, il faut à terme une extension d'une cinquantaine d'hectares afin d'obtenir un effet de masse suffisant. Le positionnement de cette zone est généraliste ce qui nécessite un parcellaire varié pour des activités consommant parfois beaucoup de foncier (entreprises dites « spacivores »).

Le caractère généraliste de la zone n'empêche pas un positionnement plutôt vers l'industrie et l'activité logistique plutôt que commercial. L'urbanisation se fera en deux tranches, une première de 16,5 ha étant en cours de commercialisation (1Ua) depuis juillet 2013.

Au regard de l'étude de marché, réalisée sur la durée de commercialisation à 12 ans, la réserve d'urbanisation serait d'environ une trentaine d'hectares réalisables en deux tranches cessibles de 15 ha chacune. A l'horizon de 10-12 ans du PLU, la taille de la zone d'urbanisation est justifiée. Il est rappelé que l'aménagement de cette zone se fait sous le label Qualiparc et bénéficie d'une approche environnementale et paysagère de qualité.

LES SERVICES ET COMMERCE EN CENTRE-VILLE

Le PLU vise à redynamiser le centre-ville de Janzé en confortant la structure commerciale, en y accueillant de nouveaux équipements et services en centre-ville ou à proximité (projet de piscine intercommunale). Concernant la structure commerciale, depuis une vingtaine d'années environ, une tendance lourde est apparue concernant le commerce et la ville. On observe un phénomène de « désertification » commerciale au profit des services. Un mouvement de mutation des fonds de commerce a abouti à une substitution fréquente des commerces traditionnels par des établissements de service (bancaires, immobiliers) qui, quel que soit par ailleurs le caractère commercial de leur activité, ne proposent que des services immatériels. D'une part, il faut constater que le commerce traditionnel n'a pas les mêmes moyens que ces services plus structurés (enseigne nationale, franchise...).

Il faut ajouter à cela que la structure du bâti, souvent ancienne sied mal aux activités du commerce (livraisons, stockage,...). Le centre-ville très dense de Janzé laisse peu d'espace libre pour le stockage et les livraisons.

En dernier lieu, le commerce est soumis à une conjoncture économique fluctuante. Or, une mutation d'un rez-de-chaussée commercial vers de l'habitat est souvent irrémédiable même en cas de conjoncture redevenue favorable.

Il est donc important de veiller à préserver la structure commerciale sur au moins les secteurs les plus stratégiques de la ville (c'est-à-dire les rues Nationale, Saint-Pierre et Docteur Roux).

L'article 104 de la Loi LME, les PLU peuvent désormais « Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être 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 ». Les PLU peuvent donc désormais inscrire des dispositions spécifiques de protection du commerce de proximité et de la diversité commerciale. Le règlement fixe ensuite, les prescriptions propres à assurer cet objectif. Cette disposition permet de justifier l'interdiction ou l'orientation des changements de destination dans ces zones, de manière à conserver ou à développer leur vocation artisanale et commerciale.

La ville a ainsi fait le choix de préserver la structure commerciale sur ces rues. Le règlement stipule sur ces secteurs que le changement de destination des cellules commerciales en rez-de-chaussée doit permettre de conserver la destination commerciale. En parallèle, le projet vise à accueillir de nouveaux habitants dans le centre via des opérations de renouvellement urbain (secteur Gambetta notamment). Ceci permettra de développer les services liés à ces habitants et à favoriser l'économie résidentielle.

MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

Le diagnostic a mis en évidence la vivacité de l'activité agricole sur Janzé. L'activité agricole est très présente sur la commune avec les 49 sièges d'exploitations recensés. La population agricole reste assez jeune ce qui pourrait se traduire par une relative stabilité sur les prochaines années. Le PLU aura donc pour enjeu de protéger les terres et bâtiments agricoles, afin de permettre le maintien et le développement de l'agriculture.

La majorité des exploitations est spécialisée en élevage. Cela induit des constats et des besoins qu'il faut gérer par un règlement et un zonage adapté :

- les besoins en bâtiments importants, majoritairement récents et mis aux normes, présentant la spécificité de devoir être éloignés des tiers,
- la nécessité d'avoir du parcellaire vaste et regroupé autour des bâtiments,
- la nécessité de préserver des plans d'épandage, indissociables de toute activité d'élevage.

Le maintien de l'agriculture est pris en compte par la délimitation des zones agricoles :

- zone A : espace à fort potentiel agronomique, biologique et économique réservé uniquement à l'activité agricole. Les sièges d'exploitation en activité et leurs abords sont situés dans cette zone afin de permettre leur évolution.
- zones N et NP : elles peuvent également inclure des zones agricoles. Dans la zone N, les nouveaux bâtiments agricoles sont possibles, en respectant des distances moindres par rapport au siège d'exploitation afin de limiter la dispersion du bâti dans des zones reconnues pour l'enjeu qu'elles représentent en matière de connexions biologiques.

Le développement urbain a par ailleurs une influence limitée sur l'espace agricole (une seule exploitation est touchée par les projets de développements urbains ; elle l'était déjà dans le précédent PLU) :

- les poches d'habitation non liées à des exploitations et mitant l'espace agricole sont incluent dans la zone agricole ;
- un siège d'exploitation est concerné par la zone 2AU située au Nord du bourg (secteur de la Haute Yve). L'urbanisation ne se fera qu'après la cessation d'activités de l'exploitant. Ceci a été intégré aux réflexions préalables à l'urbanisation de ce secteur ;
- hormis ce siège d'exploitation pour lequel des réflexions devront être menées sur le moyen-long terme, aucun siège d'exploitation n'est concerné par une urbanisation future.

1.4 Orientation N° 4 : changer les modes de déplacements

Outre une réduction des émissions de gaz à effet de serre, la réduction des déplacements automobiles favorise les liens sociaux : les parents discutent d'avantage aux abords de l'école qui devient un lieu d'échange et de rencontre entre habitants. On prend le temps de se déplacer, de rencontrer les autres. Cela améliore aussi la santé des habitants (notamment des plus jeunes) par l'activité physique qu'elle induit.

Pour cela, il est important d'une part de favoriser la mise en place de nouveaux moyens de déplacements, mais aussi de sensibiliser les différents acteurs aux différentes formes de mobilité. Cela concerne notamment les enfants. Contrairement à ce qu'on pourrait penser, le gain en sécurité pour les enfants est non négligeable.

Favoriser les modes doux

Le développement de liaisons urbaines permettant les flux modes doux doit permettre de promouvoir la desserte des zones agglomérées, la desserte du centre-ville et de ses commerces, ainsi que les équipements, principalement les écoles. Le réseau piéton doit aussi s'ouvrir sur la campagne afin que soit mis en relation l'espace urbain et de l'espace rural.

Le projet articule plusieurs dispositifs :

- les chemins piétons qui seront développés par le biais du PLU (orientations d'aménagement et emplacements réservés),
- l'aménagement de rues du centre-ville qui sont mieux partagées,
- le développement d'un réseau de voiries maillé qui rend les trajets plus directs et facilite ainsi l'usage des modes doux. L'organisation de la voirie permet au piéton un cheminement direct, sans détours importants.

L'aménagement de liaisons douces permet en plus de développer des espaces à dominante végétale où les circulations douces (alternatives aux déplacements motorisés) sont prépondérantes.

Réorganiser la trame urbaine

Le PLU inscrit dans les orientations d'aménagement le principe de voies structurantes ainsi que des voies inter-quartiers. La volonté affichée dans le cadre de la révision du PLU est de :

- hiérarchiser le maillage viaire existant et partager l'espace public, notamment en traitant de manière homogène les axes principaux, intégrant les modes de déplacements alternatifs de manière sécurisée et confortable sur l'ensemble des axes principaux (mise en place d'une zone apaisée dans le centre et de « voiries partagées ») en redonnant son statut d'espace public à la rue en créant le lien entre front bâti et voirie,
- favoriser le développement d'un réseau maillé, notamment dans les opérations nouvelles en évitant les impasses, et les situations d'enclaves, favorisant la diversité des modes de déplacements et assurant une meilleure capacité à évoluer dans le temps (renouvellement urbain),

Les différents types de déplacements devront être pris en compte dans l'aménagement de nouvelles voies (rues et liaisons douces). Ainsi l'aménagement doit être pensé de façon évolutive, pour garder une continuité de la trame viaire dans les aménagements futurs. Cela explique la création de nombreux emplacements réservés dans la partie agglomérée.

1.5 Orientation N° 5 : identité et paysages

Un autre enjeu, porté par le PADD dans le Plan Local d'Urbanisme, réside dans l'affirmation de l'identité future de Janzé, au travers de la qualité de son paysage tant urbain que naturel.

Cette exigence de qualité s'exprime à travers :

- l'architecture urbaine par la qualité des monuments, des bâtiments et ensembles urbains qu'il convient de préserver. Il faudra réconcilier l'espace public (bien défini dans son emprise, sa nature et sa fonction) et l'enveloppe bâtie (sa hauteur, son implantation, son traitement architectural),
- les espaces publics emblématiques, qu'il est indispensable de redonner aux passants en les réaménageant. Il faut que soit prise en compte, dès l'amont du projet, l'exigence de qualité urbaine. Elle repose sur l'embellissement de l'espace public et une meilleure définition de la valeur d'usage des espaces urbains,
- le paysage végétal dans la ville mais aussi à proximité dans la campagne avec le bocage qui offre un cadre de vie agréable aux habitants,
- l'architecture rurale avec l'objectif de conserver les ensembles ruraux dans leur environnement géographique, avec la végétation qui les entoure, dans leur milieu vivant et actif notamment avec l'activité agricole.

Ce cahier était déjà annexé au règlement du PLU précédent. Il a été réalisé à cette occasion par le cabinet Prigent.

2. Présentation des différentes zones

Les zones urbaines (U) rassemblent à la fois des territoires urbains constitués, où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines (U) sont considérées comme équipées et aptes à être construites. Suivant les types de quartiers et leur occupation le PLU a défini trois grands types de zones.

- La zone UC recouvre, le centre-ville, c'est-à-dire un secteur dense et mixte comprenant de nombreuses constructions anciennes et dont l'intérêt patrimonial est partagé par tous les acteurs.
- Les zones à vocation d'habitat : UD, UE.
- Les zones urbaines spécifiques (UA et UG).
- La zone urbaine opérationnelle (zone UO).

Les zones à urbaniser (AU) sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles au moment de l'élaboration du PLU. Le processus d'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

- Les zones 1AU sont considérées comme insuffisamment équipées pour être urbanisées en l'état.
- Les zones 2AU sont des zones de réserves foncières.

Les zones agricoles (A) concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. Il s'agit donc d'espaces préservés de l'urbanisation.

Les zones naturelles sont des zones à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages mais aussi en raison de leur caractère d'espaces naturels.

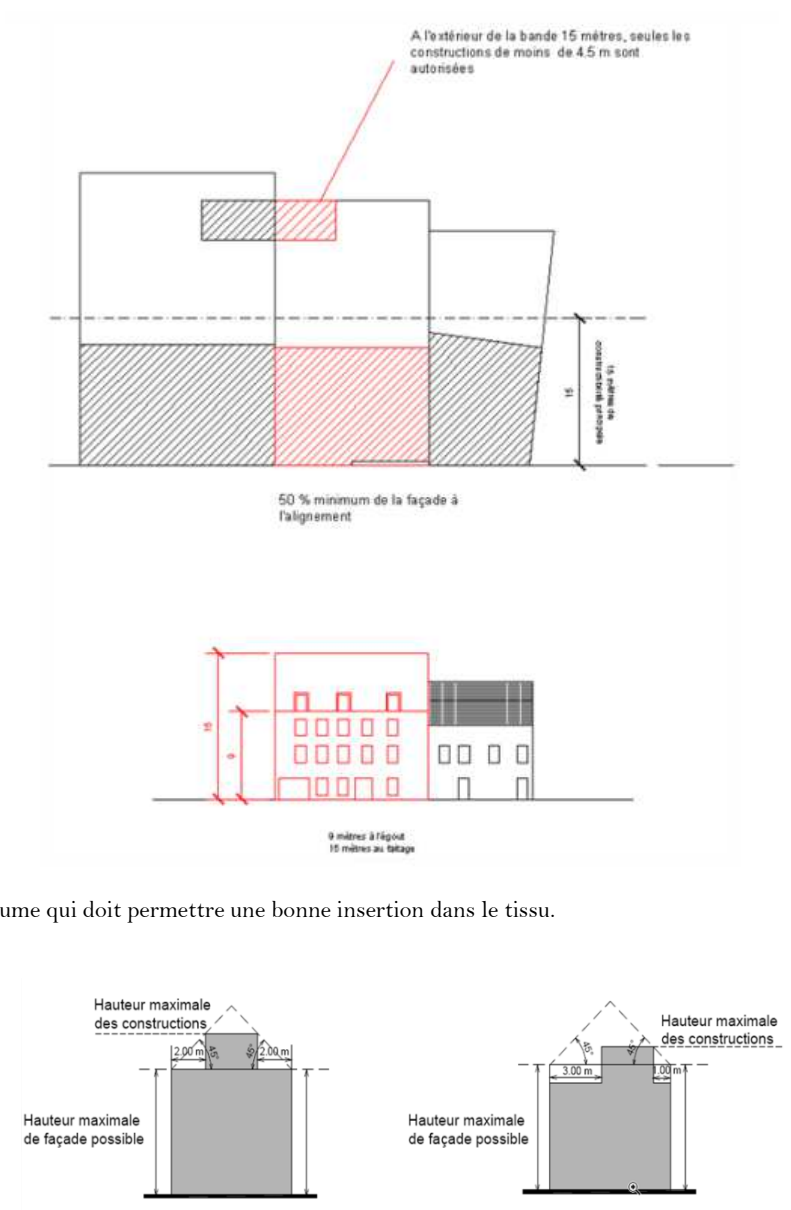
2.1 Zone UC

La zone UC recouvre, le centre-ville. C'est une zone dense, comprenant de nombreuses constructions anciennes et d'intérêt patrimonial. Elle comprend les rues les plus anciennes de Janzé, celles qui étaient déjà bâties à la fin du XIX^{ème} siècle ; ce périmètre est compris entre le boulevard Gambetta, la rue de Bain et la rue du Chanoine Rossignol.

Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer à la marge en accueillant des programmes immobiliers simples ou des opérations plus complexes de renouvellement urbain dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu urbain et en respectant les caractéristiques.

SYNTHESE DES PRESCRIPTIONS

- Alignement partiel (50 %) obligatoire du bâti excepté si un alignement différent est déjà en place sur le front bâti.
- Bande de constructibilité de 15 m dans laquelle une hauteur de 9 m à l'égout (avec une tolérance de 1 m suivant le gabarit de la rue) et 15 m au faitage est autorisée.
- Bande de constructibilité secondaire pour les annexes et jardin avec une hauteur maximale de 4,50 m.
- Pas de coefficient d'occupation des sols et pas de limite d'emprise (régulation par la bande de constructibilité). L'affectation principale de ces zones est réservée à de l'habitat et à des équipements. Elle doit permettre le renouvellement urbain et la recomposition urbaine par des formes urbaines respectueuses. Le principe de l'alignement systématique est mis en avant. Il a pour objectif la préservation le long de ces voies du front de rue, caractéristique essentielle du paysage urbain. La profondeur du bâti ainsi que la hauteur détermine un volume qui doit permettre une bonne insertion dans le tissu.



LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UC

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non nuisantes...)	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Retrait maximal entre 0 et 2,5 m pour les constructions principales. Retrait minimal supérieur à 2,5 pour les annexes et garages. <u>Par rapport aux autres voies</u> : alignement ou retrait $\geq 2,5$ m. <u>Par rapport aux limites séparatives</u> : sur limites ou retrait minimal de 1,9 m.	Permettre des implantations et des formes urbaines diversifiées dans la continuité de ce qui est déjà réalisé. Permettre des implantations rapprochées en limites afin de tenir compte du caractère dense (reprise des normes du code civil).	6 et 7
Emprise et densité	Emprise au sol = non réglementé. COS non réglementé.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces.	9 et 14
Hauteur du bâti	<u>Bande de constructibilité</u> : Principale (BCP) = 15 m. Hauteur façade : 9 m. Hauteur maximale : 15 m. Secondaire (BCS) = au-delà. Hauteur maximale : 4,5 m.	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles 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.	11
Stationnement	Habitat : 1 place/tranche entamée de 60m ² de surface de plancher	Limiter le stationnement résidentiel sur l'espace public.	12
Espaces verts	Espaces libres paysagers : non réglementé. Plantation des aires de stationnement.	Végétalisation des espaces libres.	13
Réseaux	Fourreaux à réserver : - 4 par axes principaux, - 2 par axes secondaires.	Préparation au haut débit par fibres optiques.	15

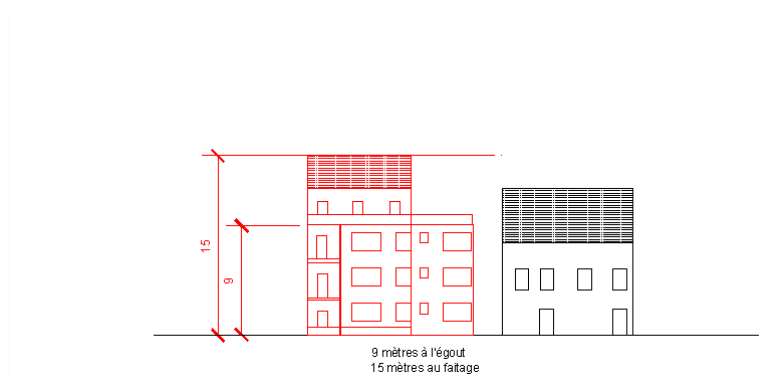
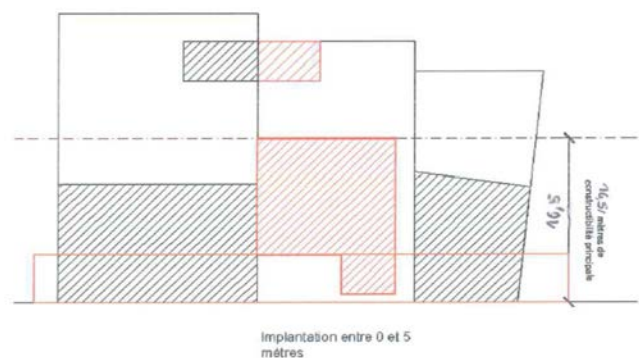
2.2 Zone UD

La zone UD recouvre, en général, des secteurs de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires. Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer en accueillant des programmes immobiliers simples ou des opérations plus complexes de renouvellement urbain. Ces secteurs présentent des morphologies caractérisées par une implantation des constructions proche de l'alignement et des hauteurs de construction pouvant aller jusqu'à R+2+C. Ils comptent de nombreuses maisons de ville mais aussi de grandes propriétés bourgeoises.

Sur la commune de Janzé, cette zone englobe spécifiquement les parcelles en bordure des grands axes urbains vers la gare (avenue Léon Thébault), boulevard Gambetta, rue Jean-Marie Lacire. L'affectation principale de ces zones est réservée à de l'habitat et à des équipements. Elle doit permettre le renouvellement urbain et la recombinaison urbaine par des formes urbaines diversifiées. Elle a pour objectif la reconstitution le long de ces voies d'un front de rue permettant de caractériser le paysage de ces entrées de ville. Ponctuellement cette zone peut s'appliquer à des secteurs en mutation en dehors des axes urbains majeurs.

SYNTHESE DES PRESCRIPTIONS

- Implantation du bâti de 0 à 5 m excepté si un alignement différent est déjà en place sur le front bâti.
- Implantation en limite ou à 1,9 m des limites séparatives
- Bande de constructibilité de 16,5 m dans laquelle une hauteur de 9 m à l'égout et 15 m au faitage est autorisée.
- Bande de constructibilité secondaire pour les annexes et jardin avec une hauteur maximale de 4,50 m.



LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UD

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	<u>Par rapport aux voies automobiles</u> : bande d'implantation 0/5m. Retrait pour les annexes et garages de 5 m par rapport aux voies automobiles et de 2,5 m pour les autres voies. <u>Par rapport aux autres voies</u> : alignement ou retrait \geq 2,5m. <u>Par rapport aux limites séparatives</u> : sur limites ou retrait minimal de 3 m.	Permettre des implantations et des formes urbaines diversifiées dans la continuité de ce qui est déjà réalisé.	6 et 7
Emprise et densité	Emprise au sol = 70 % . COS non réglementé.	Autoriser la densification. Favoriser l'implantation de commerces.	9 et 14
Hauteur du bâti	<u>Bande de constructibilité</u> : Principale (BCP) = 16,5 m. Secondaire (BCS) = au-delà. Hauteur façade : 9 m / R+2+C. Hauteur maximale : 15 m .	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles 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.	11
Stationnement	Habitat : 1 place / tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.	Limiter le stationnement résidentiel sur l'espace public.	12
Espaces verts	Espaces libres paysagers : Plantation des aires de stationnement.	Végétalisation des espaces libres.	13
Réseaux	Fourreaux à réserver : - 4 par axes principaux, - 2 par axes secondaires.	Préparation au haut débit par fibres optiques.	15

2.3 Zone UE

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est très marqué. Il s'agit d'ensembles homogènes de type pavillonnaire ou maisons de ville, qui n'ont pas vocation à évoluer rapidement dans leur typologie ou leur destination.

La morphologie urbaine des quartiers pavillonnaires est assez hétérogène puisqu'elle présente des typologies d'habitat assez variées (pavillon classique, maison mitoyenne, habitat en bande) sur des tailles de parcelles variant de 250 m² à plus de 1 000 m² pour certaines et dont les hauteurs varient de R à R+1+C.

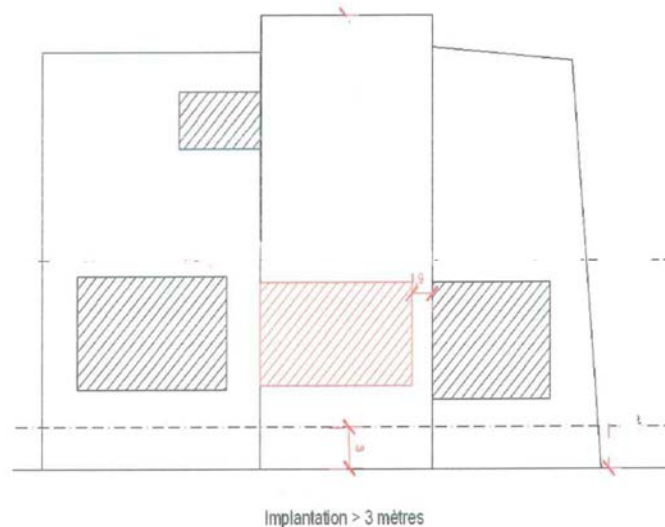
La zone UE regroupe deux secteurs, UE1 et UE2 :

Le secteur UE1 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements « classiques » au parcellaire de taille moyenne (entre 350 et 700 m² pour la plupart) ; la volonté affichée est celle de permettre une évolution modérée de ces quartiers notamment en permettant une optimisation de l'utilisation des parcelles (surélévation, extension, etc.). Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant, en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes.

Le secteur UE2 correspond à des ensembles d'habitat individuel plus dense ou d'habitat en bande.

SYNTHESE DES PRESCRIPTIONS

- Implantation du bâti au-delà de 3 m excepté si un alignement différent est déjà en place sur le front bâti,
- Implantation en limite ou à 1,9 m,
- Pas de coefficient d'occupation des sols,
- Une limite d'emprise au sol de 40 % en UE1 et 60 % en UE2



LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UE (SECTEURS UE1 ET UE2)

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<i>Occupation du sol</i>	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
<i>Voirie et réseaux divers</i>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
<i>Implantation du bâti</i>	Secteur UE1 et UE2 : <u>Par rapport aux voies automobiles :</u> retrait minimal de 3 m. <u>Par rapport aux autres voies :</u> alignement ou retrait \geq 2,5 m. <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> sur limites ou retrait minimal de 1.9 m.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant. Permettre une densification progressive par extension du bâti existant.	6 et 7
<i>Emprise et densité</i>	En UE1, 40 % de la surface du terrain. En UE2, 60 % de la surface du terrain. COS non réglementé.	Permettre les extensions.	9 et 14
<i>Hauteur du bâti</i>	Hauteur façade : 6 m (R+1+C). Hauteur maximale : 11 m.	Respecter les morphologies urbaines actuelles. Permettre l'extension en hauteur des constructions tout en conservant l'homogénéité des volumes.	10
<i>Aspect extérieur</i>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et s'inscrivant dans des démarches environnementales	11
<i>Stationnement</i>	Habitat : 1 place par tranche entamée de 80m ² de surface de plancher	Limiter le stationnement résidentiel sur l'espace public.	12
<i>Espaces verts</i>	Espaces libres paysagers : 20 % minimum et 10 % pour parcelles d'angle. Plantation des aires de stationnement.	Végétalisation des espaces libres.	13
<i>Réseaux</i>	Fourreaux à réserver : - 4 par axes principaux, - 2 par axes secondaires.	Préparation au haut débit par fibres optiques.	15

2.4 Zone UO

La zone UO concerne les secteurs de projets, qu'ils soient en extension urbaine ou en renouvellement urbain. C'est un secteur où se développent des activités centrales (commerces de proximité, bureaux, services, équipements publics, ...) et du logement d'une certaine densité.

La zone UO concerne des secteurs appelés à évoluer sous la forme d'opérations d'urbanisme. La zone UO se caractérise par des morphologies caractérisées par une certaine densité avec des constructions de collectifs et d'individuels dense. Le règlement doit accompagner le projet sans le contraindre. Les règles sont assouplies afin de permettre l'innovation dans les formes urbaines. Toutefois, le PLU encadre ces projets par le biais d'orientations d'aménagement.

La zone UO regroupe deux secteurs, UOr (tissu bâti de centre-ville), UO1 et UO2 (secteur d'extension urbaine).

La zone UOr correspond au secteur de renouvellement urbain dans le centre-ville historique et aux abords. Les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant, outre de l'habitat, des commerces, des services voire des équipements.

Les secteurs UO1 et 2 correspondent à des secteurs d'extension urbaine (l'Yve, la Saudrais) sur lesquels sont prévus des développements urbains pavillonnaires et collectifs.

LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UO (SECTEURS UOR ET UO1 ET UO2)

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non-nuisantes...)	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	<u>Par rapport aux voies automobiles :</u> alignement ou retrait $\geq 2,5$ m. <u>Par rapport aux autres voies :</u> alignement ou retrait $\geq 2,5$ m. <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> sur limites ou retrait minimal de 1,90 m.	Permettre des implantations et des formes urbaines diversifiées dans la continuité de ce qui est déjà réalisé. Permettre l'optimisation de l'utilisation du foncier à proximité des axes de desserte en transports collectifs (fer, bus). Limiter la consommation de foncier.	6 et 7
Emprise et densité	CES non réglementé. COS non réglementé.	Autoriser la densification.	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur façade : 9 m (R+2+C). Hauteur maximale : 15 m.	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	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	11
Stationnement	Non réglementé.	Limiter le stationnement résidentiel sur l'espace public.	12
Espaces verts	Pas de minimum d'espaces libres paysagers. Plantation des aires de stationnement.	Végétalisation des espaces libres.	13
Réseaux	Fourreaux à réserver : - 4 par axes principaux, - 2 par axes secondaires.	Préparation au haut débit par fibres optiques.	15

2.5 Zone UG

La zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des services publics ou équipements collectifs d'intérêt général. Selon l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme relatif au règlement du Plan local d'urbanisme (PLU), des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Cinaspic). Ces derniers peuvent ainsi bénéficier de règles spécifiques de hauteur, d'implantation, de surface, etc. Le PLU énumère dans son règlement les constructions ou installations qui relèvent précisément de cette catégorie lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière, dans la plupart des cas, en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

La zone UG se répartit sur les différents secteurs d'équipements (scolaire, culturel, sportif) : parc des Sports (et extension). Ces zones sont et seront concernées par l'extension ou la création d'équipements d'intérêt collectif dont la réalisation est encadrée par des normes spécifiques. La commune a donc souhaité permettre une certaine souplesse des règles d'urbanisme applicables sur ces zones.

LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UG

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Équipements à usage collectif (sportifs, scolaires, d'enseignement, de formation, culturels ou de santé).	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	<u>Par rapport aux voies automobiles :</u> alignement ou retrait ≥ 1 m. <u>Par rapport aux autres voies :</u> retrait ≥ 1 m. <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> sur limites ou retrait minimal de 1 m.	Souplesse pour l'implantation ou l'extension d'équipement d'intérêt général.	6 et 7
Emprise et densité	En UG, 50 % de la surface du terrain.	Autoriser la densification.	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur maximale des façades : 9 m Hauteur maximale des constructions : 15 m	Respecter les morphologies urbaines actuelles tout en permettant la diversification des formes urbaines.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	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	11
Stationnement	Equipements : pas de règles particulières.	Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).	12
Espaces verts	Pas de minimum d'espaces libres paysagers. Plantation des aires de stationnement.	Végétalisation des espaces libres.	13

2.6 Zone UA

La zone UA est une zone d'activités. Elle accueille les activités industrielles, artisanales ou commerciales. Elle peut également accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

L'installation d'habitat non liée à l'activité est donc interdite. L'implantation d'habitat liée à une activité est conditionnée par sa nécessité et sa localisation dans le volume de la construction d'activité.

La ville de Janzé présente trois zones UA :

- le bois de la Teillais, parc d'activité à dominante industrielle et artisanale,
- la zone d'activité mixte de la Chauvelière,
- la zone d'activité de la route de Bain à vocation principalement commerciale.

Le règlement ne fait pas de distinction sur la nature et la vocation de ces trois zones.

LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES EN ZONE UA

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Activités industrielles, artisanales, commerciales et CINASPIC	Favoriser l'installation d'activités sur la commune.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux voies : retrait ≥ 5 m. Par rapport aux limites séparatives : en limite ou retrait ≥ 5 m.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).	6 et 7
Emprise et densité	70 % max de la surface du terrain.	Permettre la densification des zones d'activités	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur maximale : 15 m au faitage.	Permettre des volumétries de bâtiments compatibles avec les activités accueillies.	10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles 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.	11
Stationnement	Activités industrielles : 1 pl / 80 m ² de surface de plancher. Activités commerciales et bureau : 1 pl/60m ² de surface de plancher.	Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.	12
Espaces verts	Plantation des aires de stationnement.	Végétalisation des espaces libres. Traitement paysagers entre les voies et le bâti.	13
Réseaux	Fourreaux à réserver : - 4 par axes principaux, - 2 par axes secondaires.	Préparation au haut débit par fibres optiques	15

2.7 La zone à urbaniser AU

La zone AU est une zone naturelle à urbaniser qui comprend deux secteurs 1AU et 2AU :

La zone 1AU ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, le cas échéant les orientations d'aménagement, et le règlement pour la zone 1AU ; les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

La zone 2AU est une zone où l'urbanisation est interdite ; elle nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

En zone 1AU, l'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone U correspondante, ou répondant aux conditions particulières prévues par le PADD, le cas échéant les orientations d'aménagement, et le règlement.

La vocation de chaque secteur de la zone 1AU est définie par les lettres et chiffres qui suivent la mention « 1AU ». Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des zones et secteurs urbains (**U**) affectés des mêmes lettres et chiffres (ex : 1AU_o = UO, 1AU_a = UA, etc.).

Le PLU prévoit des extensions urbaines sur quatre sites dont deux font l'objet d'orientation d'aménagement :

- la Saudrais, en zone 1AU_{o2} 13,3 hectares
- la Saudrais, en zone 2AU₂ 8,1 hectares
- l'Yve, en zone 1AU_{o3}, 7,6 hectares

LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES EN ZONE AU (SECTEURS 1AU ET 2AU)

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	<u>Secteur 1AU</u> : Sont autorisées, les occupations du sol de la zone correspondante, sous réserve que les conditions d'aménagement identifiées par le PADD et le cas échéant par les orientations d'aménagement et de programmation soient respectées. <u>Secteur 2AU</u> : <u>Constructions existantes</u> : extension possible des habitations.	Favoriser un aménagement cohérent de la zone.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	<u>Secteur 1AU</u> : idem zone correspondante. <u>Secteur 2AU</u> : non réglementé	<u>1AU</u> : Inscrire les futurs développements urbains dans leur futur zonage. <u>2AU</u> : Limiter l'évolution de la zone dans l'attente d'un aménagement cohérent de la zone.	6 et 7
Emprise et densité	<u>Secteur 1AU</u> : idem zone correspondante. <u>Secteur 2AU</u> : non réglementé COS non réglementé.		9 et 14
Hauteur du bâti	<u>Secteur 1AU</u> : idem zone correspondante. <u>Secteur 2AU</u> : non réglementé		10
Aspect extérieur	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	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	11
Stationnement	<u>Secteur 1AU</u> : idem zone correspondante. <u>Secteur 2AU</u> : non réglementé.	Garantir le stationnement en dehors des voies publiques.	12
Espaces verts	<u>Secteur 1AU</u> : idem zone correspondante. <u>Secteur 2AU</u> : non réglementé.	Végétalisation des espaces libres.	13

2.8 La zone agricole A

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. En conséquence, les constructions neuves et le changement de destination des bâtiments est interdit s'il ne vise pas une affectation liée à l'activité agricole ou de diversification agricole.

La zone A couvre les terres agricoles ainsi que les sièges d'exploitation, et concerne les espaces situés au nord et au sud de la tache urbaine. Ce sont des secteurs où n'existent pas de logements occupés par des non-agriculteurs.

Elle comprend un secteur Aa de constructibilité limitée couvrant les secteurs d'habitat isolé et dans lequel l'extension des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées.

LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES EN ZONE A

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<i>Occupation du sol</i>	Uniquement les constructions liées aux besoins de l'exploitation agricole ou son prolongement. En Aa, uniquement les constructions liées aux besoins des habitations et des activités existantes.	Protéger la zone agricole dans les secteurs les moins sensibles sur les plans paysagers et environnementaux.	1 et 2
<i>Voirie et réseaux divers</i>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages.	3 et 4
<i>Implantation du bâti</i>	Par rapport aux voies : retrait ≥ 5 m. Par rapport aux limites séparatives : en limite ou ≥ 3 m	Préserver la visibilité.	6 et 7
<i>Emprise et densité</i>	Règlementé pour les logements de fonction.	Sans objet.	9 et 14
<i>Hauteur du bâti</i>	Maisons d'habitation : Hauteur façades = 6 m. Hauteur maximale = 9 m. Bâtiments agricoles. Hauteur maximale = 15 m.	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.	10
<i>Aspect extérieur</i>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue.	11
<i>Stationnement</i>	Non réglementé.	Sans objet.	12
<i>Espaces verts</i>	EBC et haies protégées.	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

2.9 La zone N

La zone N correspond à des parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.

En zone N, les constructions sont globalement interdites. En revanche, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension mais pas d'un changement de destination sauf si elles sont identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local.

Les zones N englobent essentiellement les secteurs naturels ainsi que les secteurs occupés par des habitations dispersées dans l'espace naturel ou agricole.

Elle comprend un secteur Nl pour les activités sportives et de loisirs et l'accueil touristique.

Elle comprend un secteur Na de constructibilité limitée couvrant les villages et l'habitat isolé et dans lequel l'extension des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées.

Elle comprend un secteur Nc destiné à l'activité d'exploitation du sous-sol.

Les motifs des règles applicables en zone N

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
<i>Occupation du sol</i>	En Na, les constructions à usage d'habitation. Dans les autres secteurs, uniquement les constructions liées aux besoins des habitations et des activités existantes.	Protéger la zone agricole dans les secteurs les plus sensibles sur les plans paysagers et environnementaux.	1 et 2
<i>Voirie et réseaux divers</i>	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages.	3 et 4
<i>Implantation du bâti</i>	Par rapport aux voies : retrait ≥ 5 m. Par rapport aux limites séparatives : en limite ou ≥ 3 m	Préserver la visibilité.	6 et 7
<i>Emprise et densité</i>	Non réglementé.	Sans objet.	9 et 14
<i>Hauteur du bâti</i>	Maisons d'habitation : Hauteur façades = 6 m. Hauteur maximale = 9 m. Bâtiments agricoles. Hauteur maximale = 15 m.	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.	10
<i>Aspect extérieur</i>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes. Règles pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue.	11
<i>Stationnement</i>	Non réglementé.	Sans objet.	12
<i>Espaces verts</i>	EBC et haies protégées.	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

2.10 La zone NP

La zone NP constitue un espace naturel, équipé ou non, qu'il convient de protéger strictement contre toute construction, toute utilisation, modification des sols ou tous travaux contraires à cette protection, en raison de la qualité du paysage, de la présence d'éléments écologiques reconnus et des éléments naturels qui la composent.

Toute construction, extension, tout changement de destination, tout remblai ou déblai y sont interdits.

Les zones NP couvrent essentiellement les vallées liées aux cours d'eau et les ensembles humides.

Les motifs des règles applicables en zone NP

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	L'aménagement des constructions existantes.	Protéger la zone agricole dans les secteurs moins sensibles sur les plans paysagers et environnementaux.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux n'est pas toujours assurée. Un dispositif d'assainissement autonome est donc possible.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux voies : retrait ≥ 5 m. Par rapport aux limites séparatives : en limite ou ≥ 3 m	Préserver la visibilité.	6 et 7
Emprise et densité	Non réglementé.	Sans objet	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur = non réglementé	Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage	10
Aspect extérieur	Non réglementé.	Favoriser une architecture de bonne tenue.	11
Stationnement	Non réglementé	Sans objet.	12
Espaces verts	EBC et haies protégées.	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

5. Incidences des orientations du PLU

Ce chapitre concerne à la fois les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur. Le PLU permet de protéger l'environnement et de prendre en compte les nuisances, notamment en réglementant le droit d'usage des sols selon une vocation définie. Les zones concernées sont les suivantes :

- A : agriculture,
- N : zone à caractère d'espace naturel,
- NP : zone naturelle d'intérêt écologique à protéger strictement.

Le PLU permet d'agir par l'intermédiaire d'autres outils tels que :

- les emplacements réservés pour équipement public, dont les bassins tampons, les espaces verts et les chemins piétons,
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (EBC),
- les éléments paysagers à préserver (L. 123-1-5 7°),
- les zones humides.

Le PLU permet de porter à la connaissance du public des informations relatives à l'environnement telles que :

- les zones humides,
- les zones de bruits,
- les risques d'inondation (PPRi).

1. Impact du PLU sur l'activité agricole

1.1 Les incidences du développement urbain

Des zones d'urbanisation future réduites

L'espace agricole identifié dans la présente révision du PLU évolue par rapport à celui du PLU précédent. Cela se traduit par une réduction des espaces urbanisés qui entraîne une réduction de l'impact sur l'activité agricole. Le développement urbain aura donc un impact moins important sur l'espace agricole.

La zone agricole a été réduite au profit d'une zone N au sud de la commune afin d'y privilégier les connexions biologiques identifiées dans le diagnostic en évitant une trop grande dispersion du bâti agricole ; l'exploitation des terres n'est absolument pas remise en cause dans ce secteur.

1.2 Les mesures de préservation et de mise en valeur de l'agriculture en zone rurale

Moins de mitage en zone agricole

Le maintien de l'agriculture est pris en compte par la délimitation des zones agricoles, les zones A. Ce sont des espaces à fort potentiel agronomique, biologique et économique réservés uniquement à l'activité agricole. Les sièges d'exploitation en activité et leurs abords sont situés dans cette zone afin de permettre leur évolution. Les autres modes d'occupation du sol y sont fortement limités.

Dans la zone rurale les poches d'habitations non liées à des exploitations et mitant l'espace agricole sont exclues de la zone agricole. Dans ces hameaux et villages, les possibilités de constructions sont limitées en zone Aa ou Na à des extensions et annexes de constructions existantes. Cette mesure limitera le mitage ce qui a pour conséquence :

- de ne pas réduire le potentiel d'épandage des zones agricoles,
- de ne pas augmenter les problèmes entre l'activité agricole et les riverains.

Les zones N peuvent également inclure des zones agricoles. Dans la zone N, les nouveaux bâtiments agricoles sont possibles, dans le prolongement d'un siège d'exploitation afin de limiter la dispersion du bâti dans des zones reconnues pour l'enjeu qu'elles représentent en matière de connexions biologiques. Dans la zone N, la protection de l'environnement naturel nécessite d'interdire les exhaussements et affouillements de sol.

Le zonage N ne couvrant pas de sièges d'exploitation l'impact de cette zone sera minime sur l'activité agricole.

2. Les espaces naturels

2.1 Les mesures de préservation et de mise en valeur des espaces naturels

La préservation des espaces naturels est assurée à la délimitation de zones naturelles telles que :

- la zone N : cette zone Naturelle concerne les espaces sensibles d'un point de vue écologique. Elle regroupe les sites d'intérêt écologiques recensés (telles que les zones humides) et les vallées et leurs abords. Les seuls aménagements autorisés sont ceux nécessaires à la découverte des sites ;
- la zone Nl dans les secteurs à vocation de loisirs, camping et autres hébergements touristiques.
- la zone Nc est une zone d'exploitation du sous-sol (carrières de Montlouis) ;
- la zone Np plus stricte qui couvre les zones écologiques les plus intéressantes.

Pour ce qui concerne la zone Nc qui couvre la carrière de Montlouis, celle-ci a signé en 2008 un partenariat avec l'association environnementale Bretagne Vivante qui réalise un suivi annuel de la biodiversité. Celle-ci a d'ailleurs recensé la présence de 161 taxons de végétaux différents, ce qui représente 11,7 % de la flore départementale. Elle a également observé 30 espèces différentes d'oiseaux nicheurs. Les forêts et les merlons de la carrière présentent des indices de nidification pour 23 d'entre elles.

L'intérêt majeur de Montlouis, en termes de biodiversité est l'importance de sa surface boisée. Ayant déboisé 9 hectares de bois, le groupe Lafarge (exploitant de la carrière) en a replanté 32 aux alentours. A l'intérieur de la carrière, 7 hectares de bois d'épicéas sont classés.

2.2 Les mesures de préservation et de mise en valeur de la trame verte et bleue

Après recensement, l'essentiel de la trame bocagère et des boisements est protégé par le règlement du PLU. Les haies ont été identifiées et protégées le long des chemins pédestres existants ou prévus (intérêt paysager et écologique), en bordure de bas-fonds, le long des cours d'eau et dans les vallées inondables (intérêt au regard de la qualité des eaux, paysager et écologique) ainsi que pour les haies une fonction de corridor écologique. Les protections sont de deux ordres :

- protection au titre de l'article L. 123-1- 5 7° du Code de l'Urbanisme (élément paysager) en zones agricoles et urbaines. Cette disposition soumet à déclaration préalable les coupes et abattages. C'est donc une forme de contrôle de l'évolution de la trame bocagère,
- protection au titre de l'article L-130 et suite du code de l'urbanisme (espaces boisés classés) dans les vallées. La loi paysage du 8 janvier 1993 a étendu le champ d'application de la procédure de classement en Espaces Boisés Classés (EBC) aux haies, aux plantations d'alignement et aux arbres isolés. Cette protection peut être instituée dans chacune des zones du PLU. Le classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) interdit tout défrichement (suppression de l'état boisé). Les coupes et abattages nécessaires dans le cadre d'une bonne gestion forestière sont subordonnés à l'autorisation du maire et à une replantation dans les 5 ans. Des essences particulières peuvent être imposées.

Ces protections offrent deux niveaux de contraintes. La première plus souple permet de s'adapter aux usages agricoles du site, à la présence d'habitations et au développement urbain.

2.3 Les zones humides

La protection des zones humides recensées au titre du SAGE vilaine, par une étude réalisée en 2007 doit garantir leur pérennité. Par ailleurs, l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 définissant les zones humides n'impliquent pas de protection directe dans les documents d'urbanisme, à l'inverse du SAGE en vigueur qui lui implique de préserver la zone humide recensée. L'inventaire est donc réalisé suivant les critères du SAGE et non ceux de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009. Dès lors, Le PLU reconnaît que ce recensement ne saurait être exhaustif ainsi qu'il est indiqué en légende du plan de zonage.

2.3 Les incidences du développement urbain

Le développement urbain a une influence limitée sur les espaces naturels définis dans le présent PLU. Les secteurs d'intérêt écologiques sont protégés soit parce que ce sont des zones humides, soit des zones inondables. Les espaces verts urbains sont préservés. Ces vocations et protections sont repris dans le PLU :

- la zone N couvre les zones humides et les zones inondables. Les déblais remblais, ouvrages et aménagements y sont interdits,
- dans les zones à urbaniser les orientations d'aménagement prévoient la préservation des zones sensibles.

Les zones agro-naturelles appelées à disparaître dans le PLU couvrent environ 70 hectares dont 45 pour l'habitat et l'extension de la ville et 30 hectares pour l'activité.

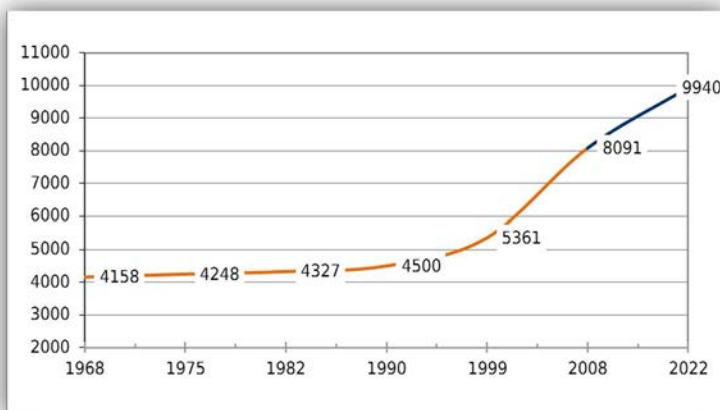
3. L'intégration urbaine des populations

3.1 Impact de la production de logement

A l'horizon de la décennie, la population de Janzé pourrait atteindre, suivant les scénarios proposés entre 9 000 et 10 000 habitants. Cette différence entre les deux estimations est liée à l'incertitude qui pèse sur la taille des ménages. En effet, le nombre de logements produit est un indicateur insuffisant. La taille de ces logements définira la taille des ménages et donc la population accueillie. Dans le premier cas, elle est maintenue au niveau actuel. Dans l'autre scénario, la taille des ménages diminue de façon tendancielle (-0.3 point).

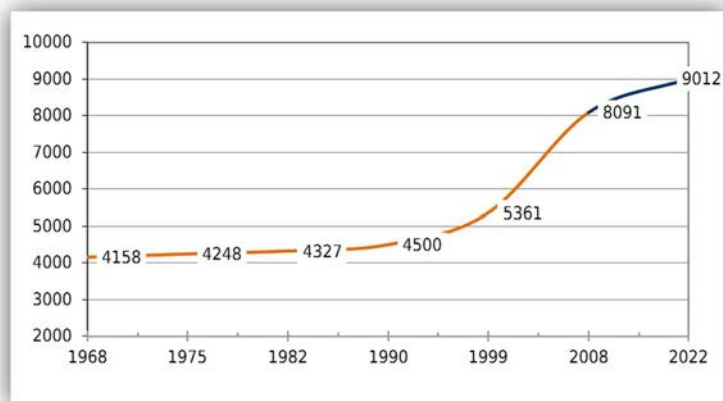
Scenario 1

C'est un scénario tendanciel. Il prévoit la réalisation des objectifs du PLH et la poursuite du rythme annuel actuel. Entre 2008 et 2022, la commune aura produit 861 logements soit 511 maisons et 350 appartements soit un ratio de 40 % de collectifs. L'impact sur la population serait le suivant :



Scenario 2

Ce scénario mise sur une décohabitation des ménages dans les maisons passant de 2,8 actuellement à 2,5 dans dix ans. Le nombre de logements créés est le même. Mais le nombre d'habitant par maison diminue en fonction d'un phénomène de décohabitation des logements construits dans les années 90/2000 et composés de ménages vieillissants.



Le PLU prend en compte ces deux scénarios qui représentent une croissance de 1,5 % dans le premier cas et de 0,8 % dans le second cas. Cette différence qui s'explique par la variation possible de la taille des ménages. Dans le second scénario, la décohabitation des ménages est envisagée avec une moyenne passant de 2,8 à 2,5 %. Une partie importante de la production servirait dès lors à absorber le « point mort ». Cette hypothèse n'est pas à rejeter. En effet, le tissu urbain est constitué de pavillons occupés par des ménages avec enfants qui ont vieilli et qui vont dans les décennies à venir connaître une décohabitation importante. Il faudra dès lors construire plus que les 640 logements prévus par le PLH si l'on souhaite conserver une croissance de plus de 1 %. Le PLU intègre cela en affichant un potentiel de développement allant de 640 à 750 logement soit 20 % de plus que les objectifs du PLH.

3.2 Mixité sociale

Le projet prévoit de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages conformément notamment aux objectifs du PLH. Le respect de mixité et de diversité sociale permettra de favoriser au mieux l'intégration de toute nouvelle population. Ainsi, en adéquation avec les objectifs du PLH, une diversité dans les typologies d'habitat (individuel, individuel accolé, petit collectif) sera recherchée afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et répondre à tous les besoins.

Des opérations en renouvellement urbain situées à proximité du centre permettent d'accueillir une population modeste ou vieillissante avec souvent des moyens de déplacements limités.

3.2 Espace public et lien social

Par ailleurs, espaces verts, espaces publics de qualité et le cas échéant certains équipements ou services trouveront leur place dans les opérations à venir (ZAC Centre). Ils favoriseront le maintien du lien social dans la population. Le renouvellement urbain des quartiers centraux favorisera une nouvelle intensité des fonctions urbaines, ce qui assurera le rôle de centralité de la ville.

4. Pollutions et risques

4.1 L'incidence sur la qualité de l'eau

Les annexes sanitaires du dossier de PLU (n°3 et 4) présentent les mesures destinées à parer aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux. Elles traitent notamment de l'assainissement des eaux usées et de la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

L'annexe sanitaire jointe au présent dossier de PLU comprend :

- une notice et des plans de l'état existant en matière de desserte en eau potable,
- une notice et des plans de l'état existant en matière d'assainissement eaux usées / eaux pluviales.

La réduction des possibilités d'extensions des hameaux limitera l'assainissement individuel et donc les risques de pollution en zones rurales. Les autres zones U du PLU seront raccordées au réseau d'assainissement qui est dimensionné à cet effet.

4.2 Les nuisances sonores

Dans les zones de bruit définies par l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2001, les établissements de santé et de soins, les établissements d'enseignements, les logements et les bureaux devront respecter des normes d'isolement acoustique (voir annexe n°1 du PLU).

4.3 La qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, c'est naturellement que le PLU œuvre 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.

La mise en œuvre du PLU avec l'accueil de nouveaux habitants entrainera fatalement une croissance des déplacements. Toutefois, les mesures compensatoires devraient encourager une diminution des déplacements au prorata du nombre d'habitants :

- par une densité plus forte,
- par un rapprochement des nouveaux quartiers vis-à-vis du centre,
- par la mise place et l'aménagement d'une trame piétonne à l'échelle de la ville, en articulation avec les arrêts de bus et la desserte des équipements et des commerces.

Par ailleurs, le PLU incite à la mise en place d'habitat bioclimatique.

5. Dispositif d'évaluation du PLU

La mise en place d'un dispositif de suivi est obligatoire en vertu de l'article R 123-2 du code de l'urbanisme. Ce suivi permettra de faire le bilan de l'application du document d'urbanisme régulièrement au cours sa mise en œuvre, soit au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans. Ce bilan tri annuel permettra au besoin de le faire évoluer. Ce tableau de bord mettra en évidence la réalisation des objectifs en ce qui concerne l'habitat ainsi que le respect de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

L'indicateur retenu pour suivre la production de logements sera la base de données SITADEL produite chaque année par les services de l'État. Le tableau joint devra être complété et un bilan présenté au conseil municipal en vertu de l'article L 123-12-1 du code de l'urbanisme.

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Tableau de bord

Année	2013	2014	2015	Bilan triennal(1)	2016	2017	2018	Bilan triennal(2)	2019	2020	2021	Bilan triennal(3)	Bilan décennal
Production de logements en extension urbaine													
Production de logements en urbain diffus (zones U et UO)													
Individuel diffus													
Individuel groupé													
Collectif													
% de logements sociaux													
Densité hectares													
Echéancier prévisionnel des Zones AU	Les Forges	Saudrais 1	Saudrais 1		Saudrais 1	Yve 1	Yve 1		Saudrais 2	Saudrais 2	Saudrais 2		

Conclusion

La révision du PLU de Janzé a été l'occasion d'une réflexion en profondeur sur l'avenir de cette ville. Le PADD aura permis de balayer l'essentiel des thèmes habituels de l'aménagement.

La volonté forte de la ville de maîtriser son développement inscrit ce document dans l'optique des Grenelle 1 et 2 :

- réduction des surfaces à urbaniser,
- mise en place d'une trame de modes doux,
- protection et renforcement des trames vertes et bleues,
- restructuration urbaine du centre-ville.

Au terme de cette révision, le PLU aura mis en place les outils nécessaires. Les orientations d'aménagement et le règlement fixant le cap à tenir pour permettre un urbanisme innovant et durable. Toutefois, c'est à l'occasion des projets des aménagements urbains que l'on pourra juger de la réalité de ce changement de cap. Le PLU atteint, en effet, ses limites ; des prescriptions trop précises étant souvent contre productives. C'est donc au projet de prendre le relais dans la définition des politiques d'aménagement durable.