

Table des matières

1. Modérer la consommation des espaces naturels.....	5
1.1 Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-ville.....	5
1.2 Favoriser la mutation spontanée des tissus pavillonnaires.....	6
1.3 Favoriser la densité des opérations nouvelles.....	8
1.4 Bilan comptable des zones à urbaniser.....	10
2. Favoriser la biodiversité.....	11
2.1 Protéger l'armature écologique.....	11
2.2 Limiter l'habitat diffus.....	11
2.3 La trame verte dans la ville.....	14
3. Assurer les besoins des populations.....	17
3.1 Répondre au besoin en logements.....	17
3.2 L'emploi.....	17
3.3 Les commerces, services et équipements.....	18
4. Diversifier les modes de déplacements.....	21
4.1 Un maillage de mode doux.....	24
5. Patrimoine et identité communale.....	26

Préambule

L'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme précise que « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

L'ensemble du PLU doit mettre en perspective les orientations législatives, notamment telles qu'elles sont déclinées par les articles L. 111-10 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme. Le PADD doit permettre d'assurer un développement durable du territoire communal, en s'appuyant sur trois principes fondamentaux qui sont :

- « l'équilibre » entre, d'une part, renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux, mise en valeur des entrées de ville et développement rural et, d'autre part, utilisation économe des espaces naturels ;
- préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, milieux et paysages naturels, et enfin sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;
- « 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'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrés 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 ;
 - « la réduction des émissions de gaz à effets de serre », la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources 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.

Pour répondre à ces objectifs, le PADD de Janzé se structure autour de cinq thèmes :

- la modération de la consommation d'espaces,

- la protection des espaces naturels, leur entretien et la promotion de la biodiversité,
- une réponse appropriée aux besoins des habitants en termes d'habitat et d'emploi,
- la maîtrise des déplacements,
- la valorisation du patrimoine et de l'identité communale.

1. Modérer la consommation des espaces naturels

1.1 Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-ville

Une analyse du tissu urbain existant a permis de faire apparaître une capacité potentielle de logements importante dans les dents creuses ou les secteurs sous-densifiés. L'analyse de l'évolution des tissus urbanisés au cours de la période précédente (2000-2011) montre, d'une part, l'absence d'opérations de renouvellement urbain d'envergure et, d'autre part, une sclérose des tissus pavillonnaires. Le premier objectif va donc être d'initier des opérations d'urbanisme sur des secteurs identifiés (UOr) avec des études pré-opérationnelles menées soit par la collectivité soit en liaison avec des aménageurs privés. Ces secteurs peuvent faire l'objet d'orientations d'aménagement qui fixent quelques grands principes d'aménagement. Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction en zone UO, le règlement doit permettre des opérations d'urbanisme cohérentes mais aussi d'optimiser ces espaces résiduels pour une meilleure faisabilité économique.

Ce seront un peu plus de 10 ha (surface cumulée des zones UOr) qui pourront être utilisés pour la construction de logements, mais aussi équipements ou bureaux au sein de l'enveloppe urbaine. Cette surface correspond à un potentiel de 220 logements.

Moyens de mise en œuvre :

- création d'un secteur spécifique UOr,
- vigilance foncière sur les secteurs concernés (secteur cibles) avec appui de l'établissement public foncier,
- règlement assoupli pour favoriser une bonne économie de l'opération,
- accompagnement par des orientations d'aménagement et de programmation,
- mise en place de secteurs de constructibilité limitée.

1.2 Favoriser la mutation spontanée des tissus pavillonnaires

La transformation des quartiers pavillonnaires peut être le produit d'actions individuelles, ponctuelles et spontanées telles que les divisions parcellaires ou plus simplement des extensions urbaines. Dans leur morphologie initiale, les tissus pavillonnaires ont été conçus pour évoluer très peu avec des dispositions de bâti et des règlements qui figent le bâti existant. Le PLU vise à initier une régénération du tissu pavillonnaire notamment les plus anciens avec un bâti vieillissant. Pour la collectivité, il s'agit d'encadrer et de tirer profit de cette régénération qui permettra de construire de nouveaux logements dans les interstices avec les voiries et réseaux existants. Pour les habitants, il s'agit de permettre une adaptation aux évolutions des modes de vie et répondre au besoin d'habitat diversifié en faisant évoluer leur maison. En ce sens, les intérêts individuels peuvent servir l'intérêt général et permettre d'augmenter l'offre de logements tout en préservant la nature pavillonnaire du quartier. Les divisions, extensions et annexes permettent en effet de construire de nouvelles maisons et de densifier le pavillonnaire sans avoir d'intervention publique nécessaire.

Moyens de mise en œuvre :

- *modification des règles de la zone UE,*
- *assouplissement des règles de densité,*
- *assouplissement des règles d'implantation du bâti.*

1.3 Favoriser la densité des opérations nouvelles

La ville se donne comme objectif majeur d'économiser les terres agricoles. Durant la décennie passée, la consommation d'espaces a été très importante au regard du gain en habitants (voir rapport de présentation). Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur prévoit de développer de nouvelles zones d'urbanisation avec des surfaces importantes au regard des besoins estimés. La maîtrise de l'étalement urbain est donc devenue un élément central du projet de développement durable. La maîtrise de cette évolution ne signifie toutefois pas l'abandon des extensions, qui demeurent nécessaires à l'accueil des habitants, des emplois et des services, mais l'utilisation intensive et non extensive de ces espaces est la voie choisie pour un développement urbain économe du sol.

La situation actuelle du développement de la commune demande une approche objective et rationnelle. Dans un périmètre de 500 à 700 mètres autour du centre de Janzé, les espaces naturels disponibles ne sont pas légion. Trois sites peuvent prétendre à une urbanisation :

- le parc de l'Yve (1) qui est aujourd'hui occupé par des espaces cultivés,
- la Lande au Brun (2) au Nord-Est du bourg,
- une enclave non bâtie (3) sur la route de Brie, entre la zone d'activités et les lotissements à l'Ouest du bourg.



Le potentiel des deux premiers permet de répondre aux besoins de la commune au regard du Programme local de l'habitat (PLH). Lorsque, pour répondre aux besoins de ses habitants en termes de logements, d'emplois et d'équipements, la ville devra s'étendre sur ces espaces non

bâti, l'objectif sera alors d'optimiser l'usage de ces nouveaux espaces et d'y intégrer les problématiques de présence de la nature en ville, de cohérence avec les transports collectifs actuels et futurs. L'espace et le sol sont devenus des biens rares qui ne se renouvellent pas. Lorsque la ville s'étend, elle consomme du foncier, elle augmente ses linéaires de réseau, et quasi mécaniquement ses coûts de gestion.

En parallèle, la commune devra veiller à pérenniser l'activité agricole sur les secteurs à proximité immédiate de la zone urbaine selon le calendrier des différentes phases d'urbanisation.

Moyens de mise en œuvre :

- *réduction des zones à urbaniser,*
- *affichage d'un phasage des zones d'urbanisation future,*
- *cohérence du PADD entre les besoins affichés suivant le PLH et l'offre foncière en 1AU et 2AU,*
- *création d'orientations d'aménagement pour les opérations d'urbanisme à court et moyen termes,*
- *maintien de zones agricoles en marge de la tache urbaine.*

1.4 Bilan comptable des zones à urbaniser

Le projet urbain affiche un équilibre entre les secteurs de renouvellement urbain, la densification le long des axes majeurs et le maintien de polarités fortes. La proximité entre zones d'extension urbaine et le bourg limite l'étalement urbain. Dans une volonté d'économie de l'espace, la ville a souhaité avoir une cohérence entre les besoins et les surfaces réservées à l'urbanisation. Ce tableau résume cela.

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

La surface réservée à l'extension future est donc de 39 hectares pour l'habitat dont 10 en renouvellement urbain. Cela représente une diminution de 60 % par rapport au PLU précédent qui avait largement surdimensionné ces surfaces constructibles au regard des besoins.

2. Favoriser la biodiversité

2.1 Protéger l'armature écologique

L'armature écologique de Janzé s'organise autour de deux vallées structurantes : La Seiche et l'Ise (1 et 2).

Au sud de la commune, un espace bocager riche (3) écologiquement que l'on peut considérer comme une zone source de biodiversité occupe les premiers contreforts boisés en bordure du bassin rennais. Facteur d'identité paysagère, le **bocage** joue 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 **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.

Ces différents secteurs sont mis en relation grâce à un maillage fonctionnel secondaire basé sur les vallons et la trame bocagère. Ces milieux naturels sont des zones refuges pour la faune et la flore sauvages. Ils concourent à maintenir le patrimoine naturel local et la biodiversité. Toutefois, aucun site naturel « exceptionnel » n'est recensé sur Janzé :

- Aucune ZNIEFF (inventaire régional),
- Aucun site NATURA 2000 (inventaire européen),
- Aucun site ENS du Conseil Général.

Toutefois de nombreuses ruptures sont liées aux infrastructures (la deux fois deux voies principalement) et à l'urbanisation (la partie agglomérée de Janzé et activités (les carrières au sud du territoire communal).

Les objectifs poursuivis par le PLU sont les suivants :

- Protéger les boisements (zones refuges) en relation avec le secteur des contreforts boisés au sud et la forêt du Theil,
- Protéger le bocage, les boisements, les zones humides principalement dans les secteurs ayant un rôle de connexions écologiques,
- Préserver les vallées, axes naturels majeurs qu'il convient de renforcer, en lien avec leurs affluents.

Les moyens de mise en œuvre de cette politique seront à la fois règlementaires et liés à des politiques d'aménagements.

Règlementairement l'objectif va être de protéger par un zonage approprié les secteurs de connexion écologique. Pour cela, le dispositif législatif est divers (zones humides, zones

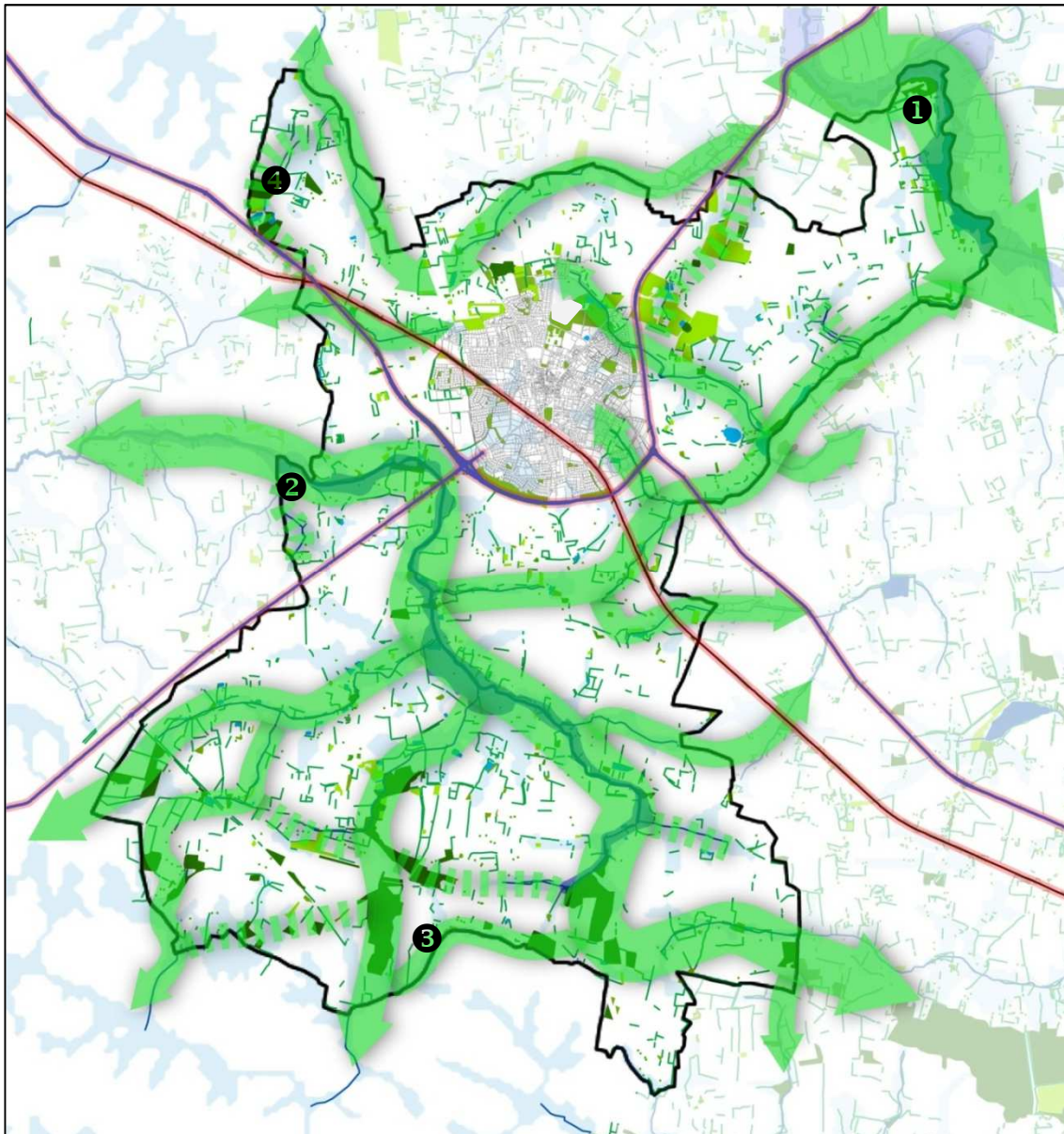
inondables,...) et il permet d'éviter d'une part les constructions nouvelles et, d'autre part, les aménagements divers (remblais...).

D'autre part, il va être de protéger l'armature végétale (haies et boisements) présents sur ces secteurs. En raison de l'intérêt écologique que représentent le maillage bocager et les espaces boisés (intérêt faunistique, floristique, limitation de l'érosion des sols, réduction des vents, rétention des eaux et aspect paysager), le projet prévoit de préserver les haies les plus intéressantes et aussi de renforcer le réseau de haies par des replantations via une action menée par Breizh bocage. Cela a pour intérêt de renforcer le maillage fonctionnel et régulier en venant compléter la trame existante. D'un point de vue opérationnel, les opérations de replantation sous l'égide de Breizh bocage devront accompagner ces objectifs. D'un point de vue qualitatif, elles doivent permettre le maintien des différentes strates de végétations, arborées, arbustives et herbacées, indispensables à la biodiversité (avec des largeurs suffisantes).

Moyens de mise en œuvre :

- *assurer la protection de ce patrimoine naturel par un zonage adapté et les outils de protection du PLU et notamment la protection des espaces boisés dans la campagne,*
- *protéger les zones humides,*
- *protéger boisements et haies bocagères existantes,*
- *renforcer un maillage naturel à l'échelle du territoire basé sur le réseau des vallées et talwegs, en lien avec le maillage bocager et les boisements notamment via les replantations initiées par l'action Breizh bocage,*
- *mettre en réseau le patrimoine naturel via le bocage et les vallons,*
- *création d'un zonage Np pour les zones écologiques sensibles (fonds de vallée, talwegs).*

Organiser la trame verte et bleue



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

2.2 La trame verte dans la ville

La présence de la campagne autour de la ville ne permet pas de satisfaire pleinement le besoin de nature des habitants. Les résidents ont besoin d'espaces verts de proximité notamment les personnes les moins mobiles, personnes âgées et enfants. Les espaces verts de proximité offrent des espaces d'agrément, de détente et d'activités physiques. Dans les villes situées dans un environnement rural, ces espaces verts ont souvent été négligés sous prétexte que la campagne était proche.

Le principe d'une trame verte en périphérie de la ville a été proposé au regard de ce qui a déjà été aménagé en bordure de la déviation Rennes-Angers. Les aménagements imposés par la Loi Barnier (obligation de recul des constructions le long des routes à grande circulation) permettent de maintenir un espace tampon entre les constructions (activités ou logements et l'axe de la voie). L'objectif de la loi est de limiter les impacts visuels des constructions de toute nature en bordure de la voie. Il permet aussi de réduire les nuisances pour les futurs riverains de la voie. Il permet aussi la création d'une continuité verte à fonction récréative et écologique. Ce vaste parc périphérique amorcé au sud de la ville, permet de construire un espace vert continue autour de la ville. L'idée est de le prolonger sur toute la périphérie de la ville. Ce projet est un projet à long terme. La première étape est la construction du parc de l'Yve (1) sur les zones basses (zones humides) du secteur. La deuxième étape pourrait être de rendre « perméable » les abords du stade de la Jarroussaye. Cet espace vert pourrait être ouvert en s'appuyant notamment sur l'allée de la Jarroussaye.

Par la suite, l'aménagement du secteur de la Saudrais à l'ouest de la ville (3 et 4) devrait permettre de maintenir des corridors écologiques à l'intérieur des futures zones urbanisées. Le PADD vise à compléter et à structurer la trame végétale urbaine dans le sens de la constitution d'un maillage d'ensemble en articulant différentes catégories d'espaces. Pour cela, à l'occasion d'aménagement d'espaces publics, de restructuration urbaine, de création d'équipements, il est important de réfléchir à l'ensemble de la trame verte à l'échelle de la ville. L'ensemble de cette trame n'est pas traduite dans le zonage du PLU. Toutefois, par le biais de haies conservées de prescriptions d'aménagements mais surtout d'une volonté affirmée en phase opérationnelle, cette trame pourra à terme être réalisée.

Moyen de mise en œuvre :

- inscrire la continuité de la trame verte dans les différentes orientations d'aménagement,
- végétaliser les axes routiers d'entrée de ville à travers un traitement paysager qui pourrait comporter des plantations d'alignement,
- végétaliser les espaces publics urbains existants de différentes natures (places, placettes, squares..., rues, cheminements),
- aménager ou recomposer certains espaces publics en vue d'une mise en valeur en les végétalisant à cette occasion,
- insérer une trame végétale dans les espaces en mutation. Cette action consiste à introduire une trame végétale dans des secteurs de recomposition urbaine.



2.3 Limiter l'habitat diffus

Afin de ne pas empiéter sur l'espace agricole, les possibilités d'extension des hameaux, ainsi que les possibilités de réhabilitation du patrimoine bâti seront strictement encadrées.

Ces principes visent à limiter l'apport de nouveaux résidents dans la campagne afin de pérenniser l'activité agricole. Il faut en effet :

- éviter de consommer des terres agricoles pour de l'habitat diffus,
- ne pas gêner l'activité agricole avec des activités résidentielles (problème de compatibilité de voisinage),
- ne pas limiter les possibilités d'épandage.

En dernier lieu, il s'agit de protéger le paysage naturel de nouvelles pollutions visuelles.

Le PLU permet de délimiter des zones Aa de constructibilité limitée. Ce sont les anciens hameaux où l'activité agricole a aujourd'hui disparu. Dans ces hameaux, les annexes et extensions sont autorisées pour permettre l'évolution des logements existants.

Toujours dans ces secteurs, en ce qui concerne la réhabilitation des anciens bâtiments agricoles, seuls les bâtiments inventoriés au PLU sont susceptibles de changer de destination afin d'accueillir de nouveaux habitants. Pour les autres (non répertoriés), les changements de destination à vocation d'activité autre qu'agricole seront possibles dès lors qu'ils n'apportent pas de nuisances aux habitants.

Un premier inventaire du patrimoine bâti a été réalisé dans le PLU précédent. Celui-ci est repris sur la base d'un relevé de terrain complémentaire. Cet inventaire devra être complété par la suite d'une étude architecturale plus précise à introduire dans le PLU.

Moyens de mise en œuvre :

- *création d'une zone agricole A comprenant des zones de constructibilité limitée (Aa),*
- *création d'une zone naturelle N comprenant des zones de constructibilité limitée (Na),*
- *repérage du patrimoine bâti dans la campagne,*
- *renforcement de la réglementation en zone Aa.*

3. Assurer les besoins des populations

3.1 Répondre au besoin en logements

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document établi par un établissement public de coopération intercommunale pour tout ou partie de l'agglomération ou des communes qui entendent par leur coopération répondre à des objectifs communs en matière d'habitat... Il vise à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes et entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il indique les moyens qui seront mis en œuvre pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixé.

Le projet de PLU s'inscrit dans les principes édictés par le programme local de l'habitat de la Communauté de communes de la Roche aux Fées.

En fonction de l'hypothèse retenue par les élus, la production de logements pour Janzé est de 480 logements en six ans, soit pour une décennie à l'horizon du PLU entre 800 et 1 000 logements.

Le PLH précise qu'une partie seulement sera de la production neuve soit environ 700 logements. La mobilisation foncière nécessaire à cette production est estimée à 26 hectares pour 6 ans soit 40 à 45 hectares à l'horizon du PLU (soit 18 à 20 logements hectares ce qui est supérieur aux prescriptions du SCoT).

En termes de mixité sociale, la commune s'engage à réaliser, dans les opérations dont elle a la maîtrise, 20 % de logements sociaux.

3.2 L'emploi

Les zones d'activités

La Communauté de communes de Janzé bénéficie d'une situation géographique favorable avec la proximité de l'axe Rennes-Angers. La présence de la gare est un second atout. Les accès aux différentes zones d'activités sont directs.

Le parc d'activités de la Teillais est le plus important. Cette zone est gérée par la Communauté de communes au Pays de la Roche aux Fées depuis sa création en 1993. Elle est située au Nord-Ouest de l'agglomération, en bordure de l'axe Rennes-Angers. Elle s'étend sur Brie et Janzé soit une surface de 46 hectares. La plupart des terrains sont actuellement occupés, notamment par des entreprises de services. La majorité des quinze activités qui composent actuellement le parc du Bois de Teillay appartient en effet soit à l'industrie agroalimentaire, soit aux transports ou au secteur de la logistique.

Lancée au début des années 80, la zone d'activités du Bois de Teillay, à cheval sur les communes de Janzé et Brie, compte aujourd'hui quinze entreprises soit environ 700 emplois. La communauté de communes au Pays de la Roche aux Fées fait de ce site l'une de ses priorités pour le développement économique local et le soutien à l'emploi. La finalité du projet étant de

« fixer la population près de son lieu de travail ». L'aménagement en 2x2 voies de l'axe Rennes-Angers (qui traverse le Bois de Teillay) devrait amener un surcroît d'attractivité au site.

La zone est en cours d'extension depuis janvier 2012. Cette extension, dont les travaux s'étaleront sur 10 ans, permettra d'agrandir le parc d'activités de 70 hectares supplémentaires répartis sur Amanlis et Janzé. L'aménagement a pour but de développer le parc d'activités de part et d'autre de la RD 93, qui relie l'échangeur du Bois de Teillay à l'axe Amanlis – Corps-Nuds, soit derrière le parc de loisirs Enigmaparc.

Le développement de la ZA est prévu en trois tranches. L'aménagement de ces 70 ha doit se faire sur le long cours, en trois tranches. La première tranche en cours concerne seulement 16,5 ha. L'aménagement des deux autres tranches se fera en fonction de la commercialisation de la première.

L'activité agricole

Le projet vise à la protection et la pérennité de l'activité agricole, laquelle est une activité économique majeure de la commune, activité qui concourt à l'entretien des espaces naturels.

Premier principe, le règlement du PLU interdit tout développement anarchique en zones agricoles pour limiter le mitage, nuisible à la fonctionnalité de l'économie agricole : seules sont autorisées les constructions liées aux exploitations agricoles (sous conditions, dont une seule habitation par exploitation) et aux services publics ou d'intérêt collectif. Les changements de destination à des fins d'habitat sont uniquement autorisés pour les bâtiments recensés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local.

Le second principe à respecter pour préserver l'activité et les espaces agricoles est de limiter le développement de la ville. En resserrant les zones constructibles, en favorisant le renouvellement urbain et en définissant clairement un échancier d'urbanisation, la ville contribue à maintenir une agriculture à proximité des zones urbanisées.

Cette protection des espaces durablement dévolus à l'activité agricole est nécessaire. Cette protection doit se faire par un zonage spécifique qui garantisse la possibilité d'extension des exploitations, l'aménagement des bâtiments nouveaux et le logement des exploitants. Il doit aussi garantir au contraire l'impossibilité d'implantation de tiers, à proximité de sièges et de bâtiments en activités. Pour cela, le règlement garantit cette protection.

3.3 Les commerces, services et équipements

Les commerces

La structure commerciale du centre-ville est restée importante malgré la proximité d'une grande métropole. Janzé conserve un rôle de chef-lieu, avec une structure commerciale rayonnant sur les communes voisines. Cette activité commerciale se structure autour d'un tissu de moyennes surfaces situées dans les deux zones d'activités périphériques et un tissu de petites cellules commerciales dans le centre.

L'objectif du PADD est de garantir aux commerces du centre-ville de bonnes conditions pour l'attractivité de leur activité. Pour cela, le PADD poursuit quatre objectifs :

- maintenir la présence de cellules commerciales en centre-ville en évitant leur reconversion en logements¹,
- garantir un stationnement de proximité via des parkings de dissuasion,
- aménager un espace public qualitatif dans le centre-ville,
- favoriser le retour de la population dans le centre en favorisant le renouvellement du bâti dans le tissu urbain.

Services et équipements

Moyen de mise en œuvre :

- *protection des rez-de-chaussée commerciaux dans certaines rues du centre-ville,*
- *requalification l'espace public,*
- *création de zones réservées pour des poches de stationnement.*

¹ Pour protéger les locaux commerciaux, la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 introduit un 7°bis dans l'article L. 123-1 (partie facultative) qui permet au PLU « d'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 ».

Le schéma de développement du numérique

La définition de la stratégie numérique du Pays de Vitré s'inscrit en cohérence et en complémentarité avec le Schéma Départemental de Développement Numérique d'Ille-et-Vilaine (SDAN) en cours d'élaboration et le Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN), adopté le 24 mai 2011. Ce cadre départemental et régional établi en concertation avec toutes les collectivités, précise les responsabilités de chacun dans ce domaine à l'échelle du département et de la région.

Le Pays de Vitré – Porte de Bretagne et le Pays de Fougères ont décidé de s'associer pour réaliser un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique. Les questions auxquelles cette étude devra répondre sont les suivantes :

- quels seront nos usages sur internet et nos besoins en débit ?
- quelles sont les infrastructures existantes, celles qui peuvent être utilisées ?
- quelles priorités sont données en matière de cibles (zones d'activité, habitat, services publics...) ou de zones géographiques ?

Dans l'attente des résultats de cette étude et de ses conséquences en matière d'aménagement, la commune souhaite que, dans ces opérations d'aménagement, des réserves soient prévues pour passer d'éventuels futurs réseaux.

4. Diversifier les modes de déplacements

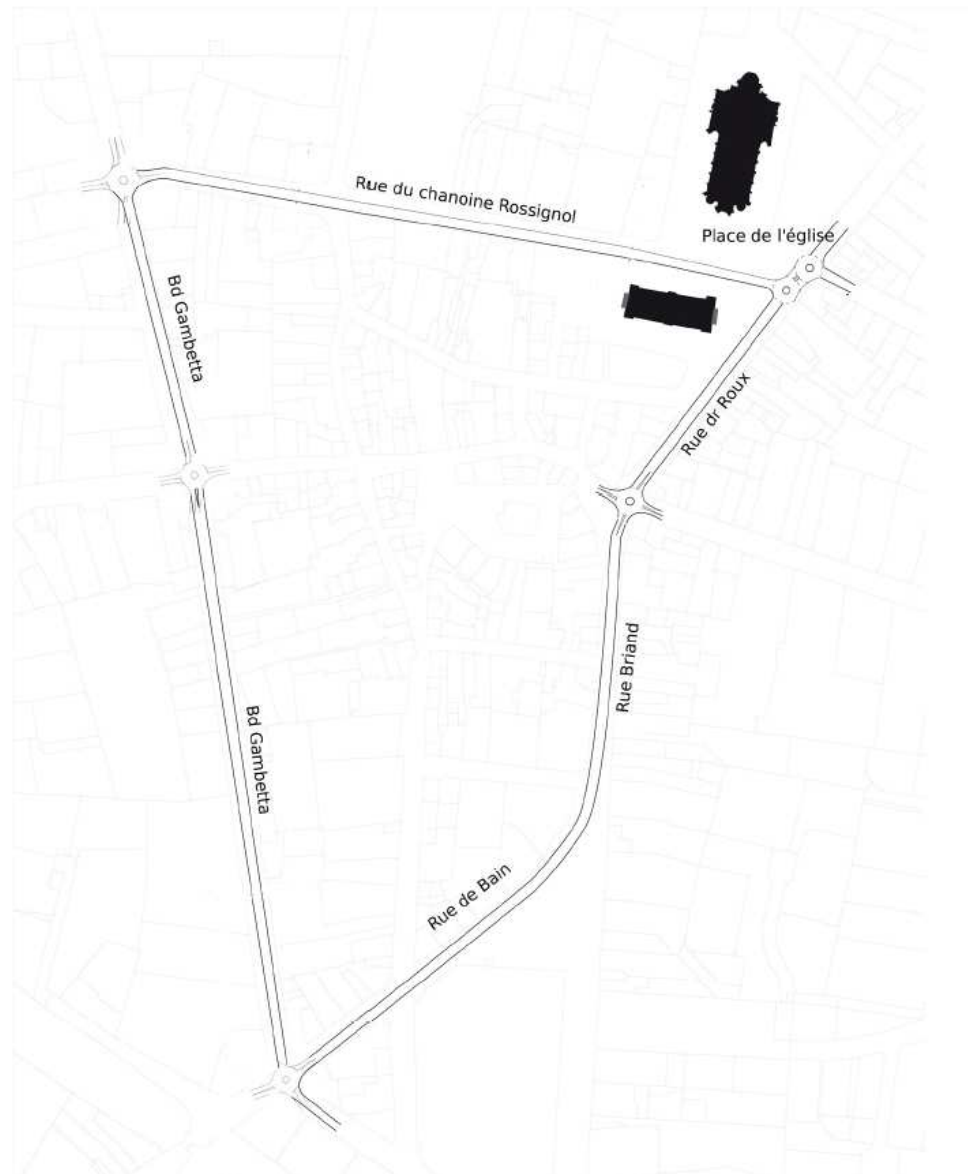
Revoir le schéma de circulation en centre-ville

Le développement du bourg doit s'accompagner d'une adaptation de la structure viaire à la circulation induite par le développement urbain. L'histoire récente de Janzé nous montre que le système de voies radiales (les anciennes routes) ramenant l'ensemble de la circulation dans l'hyper-centre est un système contre-productif : congestion du centre par le stationnement, espaces publics saturés par la voiture.

L'objectif de la commune est de réfléchir à un nouveau plan de circulation qui consiste à créer un tour de ville à partir des rues qui contournent le centre (Chanoine Rossignol, Aristide Briand, Docteur Roux et Gambetta). Des aménagements permettront d'organiser une circulation contournant et libérant le centre-ville des trafics de transit. Trois objectifs doivent être poursuivis :

- requalifier l'espace public des rues concernées. Les aménagements permettront de mettre en forme le tour de ville pour rendre plus lisible le centre-ville. Ceci permettra de distinguer clairement l'espace pour les voitures (le tour de ville) et l'espace à priorité pour les piétons (la zone interne au tour de ville). Concrètement, cela peut se traduire par un réaménagement des voiries privilégiant le stationnement et des plantations hautes tiges pour donner un aspect plus urbain à ce tour de ville. Le choix des profils de rues privilégie le stationnement pour compenser les places supprimées dans la zone interne. Une attention particulière sera également portée sur la sécurité des piétons en élargissant les trottoirs pour un cheminement plus agréable. En contrepartie, la chaussée sera réduite pour augmenter l'attention des automobilistes et les inciter à stationner sur ce tour de ville. Enfin, l'aspect paysager du tour de ville sera traité par la plantation d'arbres «hautes tiges »,
- marquer les entrées de l'hyper centre. La lecture de l'hyper centre doit être facilitée afin de décourager de façon intuitive les automobilistes qui seraient tenter de rentrer dans cette zone. L'effet « dissuasif » pour les voitures peut être obtenu par des aménagements spécifiques dans les entrées de l'hyper centre : plateau piétonnier au sol (surélévation de la chaussée avec un traitement par des matériaux différenciés), création d'une signalétique spécifique sur le caractère patrimonial du lieu, création d'un signal pour donner une identité au site,
- le tour de ville. Le principe de tour de ville, s'il doit contraindre la circulation vers le centre-ville, doit en compensation, permettre une fluidification du trafic. Actuellement, le système est gêné par les carrefours qui ne fonctionnent pas forcément bien, mais aussi par des entrées de poids lourds venant de la route de Châteaugiron et empruntant le boulevard Gambetta ou la rue du Chanoine Rossignol. Concernant ce dernier point, le projet de déviation au Nord en direction de la ZI de Teillais délesterait le trafic poids lourds du boulevard Gambetta. Cette rue actuellement route départementale pourrait être réaffectée au domaine public communal. Si ce projet de déviation était repoussé, une autre solution peut-être proposée en ramenant la circulation des poids lourds vers l'échangeur du Teillais. A terme, la circulation des

pois-lourds devrait être complètement écartée du bourg. Dès lors, la requalification des rues et le retraitement des carrefours est possible.



Renforcer la trame viaire

La ville de Janzé est structurée par un réseau de voirie principal, qui explique le fonctionnement des déplacements à l'échelle de la zone agglomérée. Chaque quartier dispose à son échelle d'un réseau de liaisons interne qui permet d'accéder à son logement conçu très souvent en impasse, ce réseau est surtout défini par sa capacité à diffuser à l'intérieur du quartier.

Le piéton en ville utilise autant les chemins piétons que les rues. Un système imperméable de rue en impasses limite la marche au profit de la voiture. Sans remettre en cause la qualité de vie que permet le dispositif en impasse pour les résidents d'un quartier (zone de jeux, sécurité, appropriation sociale...), il est regrettable qu'entre le réseau principal et ces voies dessertes, il n'y ait pas de place pour des voies structurantes entre quartiers. Pour cela, les futurs développements urbains devront privilégier la mise en place d'un réseau viaire maillé, permettant une variété des modes de déplacements.

L'objectif de la commune est de pouvoir renforcer la trame de voirie et les points de connexions, d'éviter les ruptures physiques entre les quartiers, développer une ville perméable avec des liaisons plus fluides.

Pour cela, à l'échelle de chaque opération, les aménageurs devront replacer leurs opérations dans un contexte global afin de générer à l'échelle de la ville une trame de voirie complète et cohérente.

Moyen de mise en œuvre :

- *inscrire la continuité de la trame urbaine dans les différentes orientations d'aménagement.*

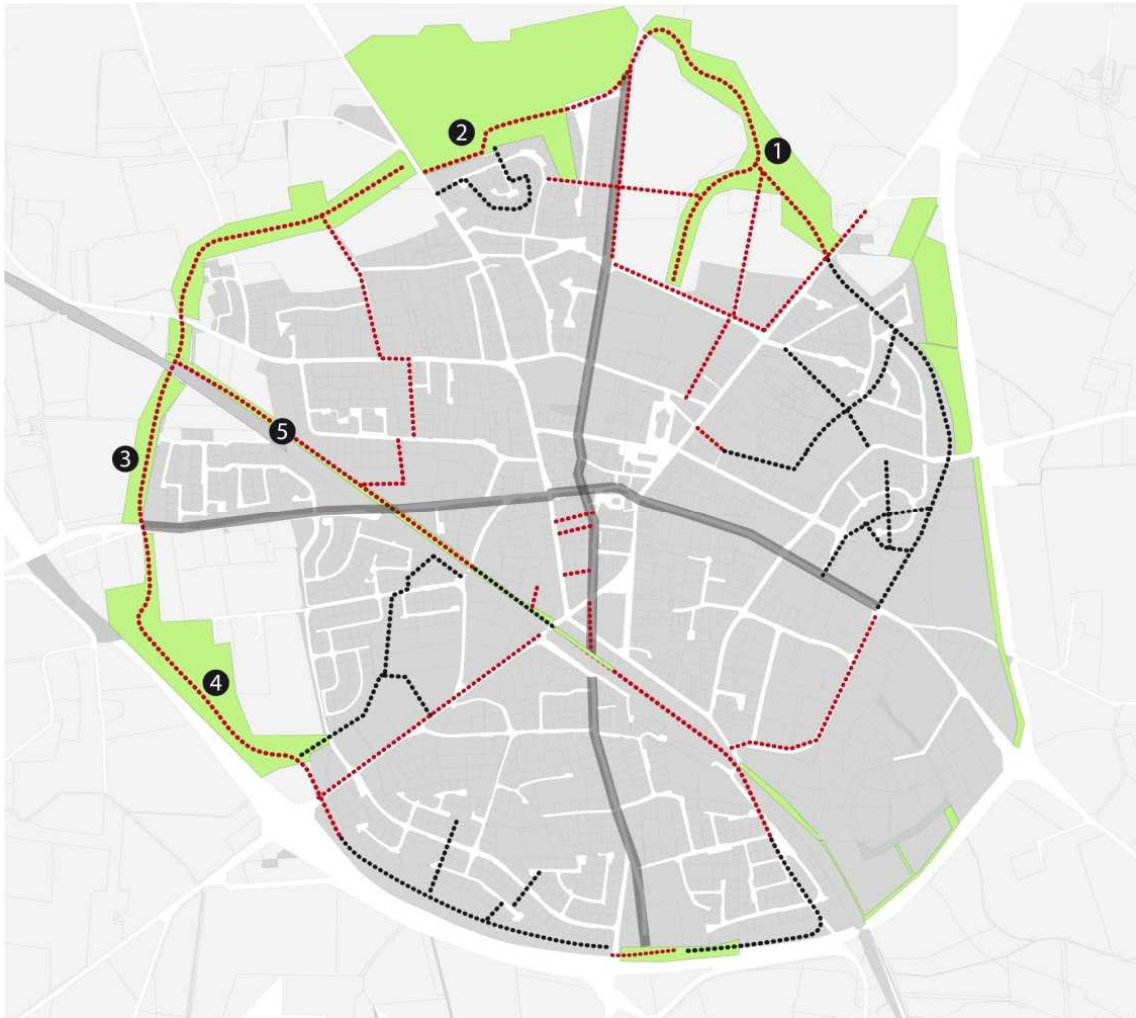
4.1 Un maillage de mode doux

Le maillage de modes doux est déjà riche de nombreux passages piétons qui desservent les lotissements les plus récents. Mais le diagnostic a aussi mis en évidence le manque de connectivité de ce réseau notamment en direction des équipements phares de la ville, le centre, les écoles publiques et privées, les équipements sportifs. Le principe de remaillage repose sur trois grands principes :

- deux axes majeurs pour traverser la ville : il est proposé la création de deux axes majeurs dédiés aux modes doux, avec un axe Nord-Sud et un axe Est-Ouest traversant la zone agglomérée avec successivement des pistes cyclables et piétonnes en bordure des routes, des rues partagées et la zone de rencontre dans le centre-ville. Ces deux axes constitueront l'armature majeure de la ville pour les déplacements doux,
- un chemin vert périphérique : la création d'un chemin vert périphérique prend appui sur le réseau de parc. Il pourrait être constitué à l'occasion des aménagements des futurs quartiers (propositions 1 à 4) avec tout d'abord le Parc de l'Yve. Ce chemin vient compléter les chemins qui existent aujourd'hui sur tout le sud et l'est de la ville,
- des chemins secondaires : des axes pénétrants en direction du centre-ville seront aménagés. Les chemins piétons en site propre pourraient prendre appui sur les abords de la voie ferrée (5), sur des rues à caractère résidentiel, voies partagées, sur des allées paysagères (6). Ils seront complétés par des espaces partagés qui seront réalisés sur les grands axes urbains à l'instar des aménagements existants sur la route de Brie. Ce plan « mode doux » n'est pas figé. Il doit servir de guide de référence et devra s'adapter aux projets qui vont voir le jour sur les différentes parties de la ville : aménagements de nouveaux quartiers, création d'espaces verts, restructuration d'espace public.

Moyen de mise en œuvre :

- *inscrire la continuité de la trame piétonne dans les différentes orientations d'aménagement,*
- *création d'emplacement réservé pour chemins piétons.*



Dans la continuité du parc de l'Yve (1), trois enjeux majeurs :

- rendre perméable les abords du stade de la Jaroussaye (2),
- amorcer la création d'un chemin faisant le tour de la ville et connectant entre eux les quartiers périphériques (3 et 4),
- Créer une voie en bordure de la voie ferrée pour desservir l'ouest de la ville

5. Patrimoine et identité communale

Un centre-bourg à réhabiliter

La forte identité de la ville de Janzé tient à son histoire et à la qualité de son patrimoine. La partie ancienne du centre a su garder son caractère architectural fait notamment de briques et de pierres. Le PLU doit permettre de protéger ce bâti dans le centre ancien sans toutefois se substituer à des outils plus adaptés comme l'aire de mise en valeur du patrimoine (AMVAP). La mise en place de l'obligation de permis de démolir dans la partie ancienne du centre-bourg est une première étape.

L'autre point développé par le PLU est le maintien des caractères des paysages urbains traditionnels par un règlement approprié qui s'appuie plus sur la morphologie urbaine (bâti à l'alignement, volumétrie) que sur la densité souhaitée.

Le dernier point concerne le réaménagement de l'espace public qui relève du PLU par la création d'emplacements réservés.

Une architecture traditionnelle à respecter

D'autre part, le PLU vise à la promotion des bonnes pratiques de restauration dans la ville et en campagne. L'identification et la protection du bâti traditionnel en zones naturelles permet de gérer la restauration du bâti et le changement de destination des bâtiments agricoles.

Moyen de mise en œuvre :

- *création d'une zone UC et UD à règlement morphologique (voir rapport de présentation),*
- *identification du patrimoine bâti en campagne,*
- *mise en place d'emplacements réservés,*
- *cahier de recommandations architecturales.*

Conclusion

Dans son nouvel article L. 123-1-3, le Code de l'Urbanisme prévoit que le PADD définisse « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. [...] Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les orientations générales d'aménagement définies dans le présent PADD respectent les principes du Code de l'Urbanisme. En effet, il prévoit :

- la lutte contre l'étalement urbain en associant extension urbaine et renouvellement urbain,
- la préservation des milieux naturels (trame verte et bleue), notamment par le biais du réseau hydrographique et de ses abords, des zones humides, des boisements et haies, etc., ainsi que la préservation des connexions biologiques,
- la prise en compte de besoins de développement économique (zones d'activités, préservation du foncier agricole, etc.) et des besoins en équipements publics pour les populations présentes et à venir,
- la mise en œuvre d'une politique de déplacements recherchant la promotion des modes de déplacements alternatifs aux véhicules motorisés, dans une perspective de lutte contre le réchauffement climatique.

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Ville de
Janzé

PLU

(Plan local d'urbanisme)

Révision approuvée par DCM du 15 janvier 2014

2.
PADD
(Projet d'aménagement
et de développement
durable)

Janvier 2014

Table des matières

1. Modérer la consommation des espaces naturels.....	5
1.1 Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-ville.	5
1.2 Favoriser la mutation spontanée des tissus pavillonnaires.	6
1.3 Favoriser la densité des opérations nouvelles.....	8
1.4 Bilan comptable des zones à urbaniser.....	10
2. Favoriser la biodiversité	11
2.1 Protéger l'armature écologique.....	11
2.2 Limiter l'habitat diffus	11
2.3 La trame verte dans la ville	14
3. Assurer les besoins des populations.....	17
3.1 Répondre au besoin en logements	17
3.2 L'emploi.....	17
3.3 Les commerces, services et équipements	19
4. Diversifier les modes de déplacements	21
4.1 Un maillage de mode doux	24
5. Patrimoine et identité communale.....	26

Préambule

L'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme précise que « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

L'ensemble du PLU doit mettre en perspective les orientations législatives, notamment telles qu'elles sont déclinées par les articles L. 111-10 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme. Le PADD doit permettre d'assurer un développement durable du territoire communal, en s'appuyant sur trois principes fondamentaux qui sont :

- « l'équilibre » entre, d'une part, renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux, mise en valeur des entrées de ville et développement rural et, d'autre part, utilisation économe des espaces naturels ;
- préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, milieux et paysages naturels, et enfin sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;
- « 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'équipements commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrés 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 ;
 - « la réduction des émissions de gaz à effets de serre », la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources 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.

Pour répondre à ces objectifs, le PADD de Janzé se structure autour de cinq thèmes :

- la modération de la consommation d'espaces,
- la protection des espaces naturels, leur entretien et la promotion de la biodiversité,
- une réponse appropriée aux besoins des habitants en termes d'habitat et d'emploi,
- la maîtrise des déplacements,
- la valorisation du patrimoine et de l'identité communale.

1. Modérer la consommation des espaces naturels

1.1 Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-ville

Une analyse du tissu urbain existant a permis de faire apparaître une capacité potentielle de logements importante dans les dents creuses ou les secteurs sous-densifiés. L'analyse de l'évolution des tissus urbanisés au cours de la période précédente (2000-2011) montre, d'une part, l'absence d'opérations de renouvellement urbain d'envergure et, d'autre part, une sclérose des tissus pavillonnaires. Le premier objectif va donc être d'initier des opérations d'urbanisme sur des secteurs identifiés (UOr) avec des études pré-opérationnelles menées soit par la collectivité soit en liaison avec des aménageurs privés. Ces secteurs peuvent faire l'objet d'orientations d'aménagement qui fixent quelques grands principes d'aménagement. Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction en zone UO, le règlement doit permettre des opérations d'urbanisme cohérentes mais aussi d'optimiser ces espaces résiduels pour une meilleure faisabilité économique.

Ce seront un peu plus de 10 ha (surface cumulée des zones UOr) qui pourront être utilisés pour la construction de logements, mais aussi équipements ou bureaux au sein de l'enveloppe urbaine. Cette surface correspond à un potentiel de 220 logements.

Moyens de mise en œuvre :

- *création d'un secteur spécifique UOr,*
- *vigilance foncière sur les secteurs concernés (secteur cibles) avec appui de l'établissement public foncier,*
- *règlement assoupli pour favoriser une bonne économie de l'opération,*
- *accompagnement par des orientations d'aménagement et de programmation,*
- *mise en place de secteurs de constructibilité limitée.*

1.2 Favoriser la mutation spontanée des tissus pavillonnaires

La transformation des quartiers pavillonnaires peut être le produit d'actions individuelles, ponctuelles et spontanées telles que les divisions parcellaires ou plus simplement des extensions urbaines. Dans leur morphologie initiale, les tissus pavillonnaires ont été conçus pour évoluer très peu avec des dispositions de bâti et des règlements qui figent le bâti existant. Le PLU vise à initier une régénération du tissu pavillonnaire notamment les plus anciens avec un bâti vieillissant. Pour la collectivité, il s'agit d'encadrer et de tirer profit de cette régénération qui permettra de construire de nouveaux logements dans les interstices avec les voiries et réseaux existants. Pour les habitants, il s'agit de permettre une adaptation aux évolutions des modes de vie et répondre au besoin d'habitat diversifié en faisant évoluer leur maison. En ce sens, les intérêts individuels peuvent servir l'intérêt général et permettre d'augmenter l'offre de logements tout en préservant la nature pavillonnaire du quartier. Les divisions, extensions et annexes permettent en effet de construire de nouvelles maisons et de densifier le pavillonnaire sans avoir d'intervention publique nécessaire.

Moyens de mise en œuvre :

- *modification des règles de la zone UE,*
- *assouplissement des règles de densité,*
- *assouplissement des règles d'implantation du bâti.*

1.3 Favoriser la densité des opérations nouvelles

La ville se donne comme objectif majeur d'économiser les terres agricoles. Durant la décennie passée, la consommation d'espaces a été très importante au regard du gain en habitants (voir rapport de présentation). Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur prévoit de développer de nouvelles zones d'urbanisation avec des surfaces importantes au regard des besoins estimés. La maîtrise de l'étalement urbain est donc devenue un élément central du projet de développement durable. La maîtrise de cette évolution ne signifie toutefois pas l'abandon des extensions, qui demeurent nécessaires à l'accueil des habitants, des emplois et des services, mais l'utilisation intensive et non extensive de ces espaces est la voie choisie pour un développement urbain économe du sol.

La situation actuelle du développement de la commune demande une approche objective et rationnelle. Dans un périmètre de 500 à 700 mètres autour du centre de Janzé, les espaces naturels disponibles ne sont pas légion. Trois sites peuvent prétendre à une urbanisation :

- le parc de l'Yve (1) qui est aujourd'hui occupé par des espaces cultivés,
- la Lande au Brun (2) au Nord-Est du bourg,
- une enclave non bâtie (3) sur la route de Brie, entre la zone d'activités et les lotissements à l'Ouest du bourg.



Le potentiel des deux premiers permet de répondre aux besoins de la commune au regard du Programme local de l'habitat (PLH). Lorsque, pour répondre aux besoins de ses habitants en termes de logements, d'emplois et d'équipements, la ville devra s'étendre sur ces espaces non bâtis, l'objectif sera alors d'optimiser l'usage de ces nouveaux espaces et d'y intégrer les problématiques de présence de la nature en ville, de cohérence avec les transports collectifs actuels et futurs. L'espace et le sol sont devenus des biens rares qui ne se renouvellent pas. Lorsque la ville s'étend, elle consomme du foncier, elle augmente ses linéaires de réseau, et quasi mécaniquement ses coûts de gestion.

En parallèle, la commune devra veiller à pérenniser l'activité agricole sur les secteurs à proximité immédiate de la zone urbaine selon le calendrier des différentes phases d'urbanisation.

Moyens de mise en œuvre :

- *réduction des zones à urbaniser,*
- *affichage d'un phasage des zones d'urbanisation future,*
- *cohérence du PADD entre les besoins affichés suivant le PLH et l'offre foncière en 1AU et 2AU,*
- *création d'orientations d'aménagement pour les opérations d'urbanisme à court et moyen termes,*
- *maintien de zones agricoles en marge de la tache urbaine.*

1.4 Bilan comptable des zones à urbaniser

Le projet urbain affiche un équilibre entre les secteurs de renouvellement urbain, la densification le long des axes majeurs et le maintien de polarités fortes. La proximité entre zones d'extension urbaine et le bourg limite l'étalement urbain. Dans une volonté d'économie de l'espace, la ville a souhaité avoir une cohérence entre les besoins et les surfaces réservées à l'urbanisation. Ce tableau résume cela.

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

La surface réservée à l'extension future est donc de 39 hectares pour l'habitat dont 10 en renouvellement urbain. Cela représente une diminution de 60 % par rapport au PLU précédent qui avait largement surdimensionné ces surfaces constructibles au regard des besoins.

2. Favoriser la biodiversité

2.1 Protéger l'armature écologique

L'armature écologique de Janzé s'organise autour de deux vallées structurantes : La Seiche et l'Ise (1 et 2).

Au sud de la commune, un espace bocager riche (3) écologiquement que l'on peut considérer comme une zone source de biodiversité occupe les premiers contreforts boisés en bordure du bassin rennais. Facteur d'identité paysagère, le **bocage** joue 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 **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.

Ces différents secteurs sont mis en relation grâce à un maillage fonctionnel secondaire basé sur les vallons et la trame bocagère. Ces milieux naturels sont des zones refuges pour la faune et la flore sauvages. Ils concourent à maintenir le patrimoine naturel local et la biodiversité. Toutefois, aucun site naturel « exceptionnel » n'est recensé sur Janzé :

- Aucune ZNIEFF (inventaire régional),
- Aucun site NATURA 2000 (inventaire européen),
- Aucun site ENS du Conseil Général.

Toutefois de nombreuses ruptures sont liées aux infrastructures (la deux fois deux voies principalement) et à l'urbanisation (la partie agglomérée de Janzé et activités (les carrières au sud du territoire communal).

Les objectifs poursuivis par le PLU sont les suivants :

- Protéger les boisements (zones refuges) en relation avec le secteur des contreforts boisés au sud et la forêt du Theil,
- Protéger le bocage, les boisements, les zones humides principalement dans les secteurs ayant un rôle de connexions écologiques,
- Préserver les vallées, axes naturels majeurs qu'il convient de renforcer, en lien avec leurs affluents.

Les moyens de mise en œuvre de cette politique seront à la fois règlementaires et liés à des politiques d'aménagements.

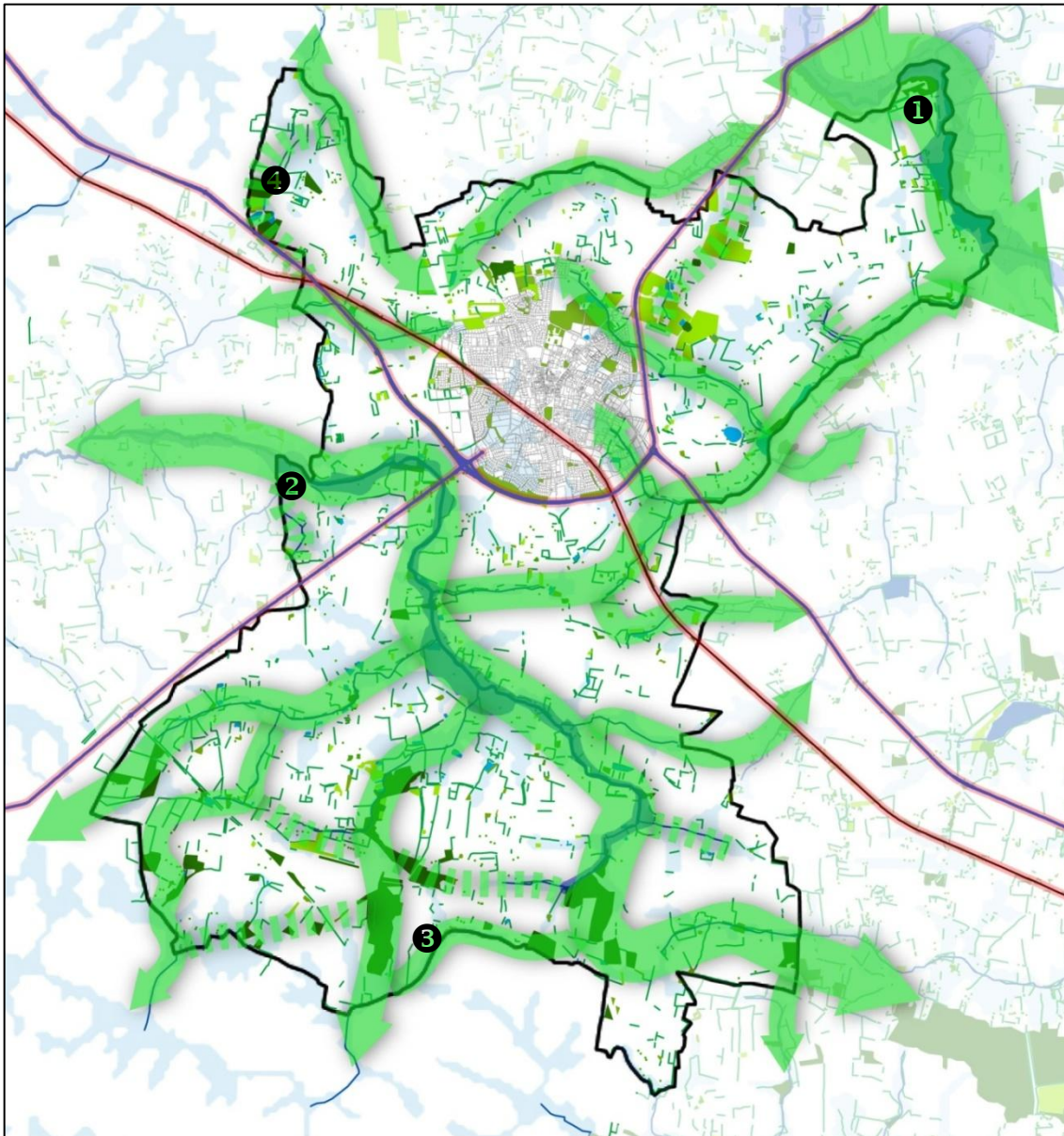
Règlementairement l'objectif va être de protéger par un zonage approprié les secteurs de connexion écologique. Pour cela, le dispositif législatif est divers (zones humides, zones inondables,...) et il permet d'éviter d'une part les constructions nouvelles et, d'autre part, les aménagements divers (remblais...).

D'autre part, il va être de protéger l'armature végétale (haies et boisements) présents sur ces secteurs. En raison de l'intérêt écologique que représentent le maillage bocager et les espaces boisés (intérêt faunistique, floristique, limitation de l'érosion des sols, réduction des vents, rétention des eaux et aspect paysager), le projet prévoit de préserver les haies les plus intéressantes et aussi de renforcer le réseau de haies par des replantations via une action menée par Breizh bocage. Cela a pour intérêt de renforcer le maillage fonctionnel et régulier en venant compléter la trame existante. D'un point de vue opérationnel, les opérations de replantation sous l'égide de Breizh bocage devront accompagner ces objectifs. D'un point de vue qualitatif, elles doivent permettre le maintien des différentes strates de végétations, arborées, arbustives et herbacées, indispensables à la biodiversité (avec des largeurs suffisantes).

Moyens de mise en œuvre :

- *assurer la protection de ce patrimoine naturel par un zonage adapté et les outils de protection du PLU et notamment la protection des espaces boisés dans la campagne,*
- *protéger les zones humides,*
- *protéger boisements et haies bocagères existantes,*
- *renforcer un maillage naturel à l'échelle du territoire basé sur le réseau des vallées et talwegs, en lien avec le maillage bocager et les boisements notamment via les replantations initiées par l'action Breizh bocage,*
- *mettre en réseau le patrimoine naturel via le bocage et les vallons,*
- *création d'un zonage Np pour les zones écologiques sensibles (fonds de vallée, talwegs).*

Organiser la trame verte et bleue



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

2.2 La trame verte dans la ville

La présence de la campagne autour de la ville ne permet pas de satisfaire pleinement le besoin de nature des habitants. Les résidents ont besoin d'espaces verts de proximité notamment les personnes les moins mobiles, personnes âgées et enfants. Les espaces verts de proximité offrent des espaces d'agrément, de détente et d'activités physiques. Dans les villes situées dans un environnement rural, ces espaces verts ont souvent été négligés sous prétexte que la campagne était proche.

Le principe d'une trame verte en périphérie de la ville a été proposé au regard de ce qui a déjà été aménagé en bordure de la déviation Rennes-Angers. Les aménagements imposés par la Loi Barnier (obligation de recul des constructions le long des routes à grande circulation) permettent de maintenir un espace tampon entre les constructions (activités ou logements et l'axe de la voie). L'objectif de la loi est de limiter les impacts visuels des constructions de toute nature en bordure de la voie. Il permet aussi de réduire les nuisances pour les futurs riverains de la voie. Il permet aussi la création d'une continuité verte à fonction récréative et écologique. Ce vaste parc périphérique amorcé au sud de la ville, permet de construire un espace vert continue autour de la ville. L'idée est de le prolonger sur toute la périphérie de la ville. Ce projet est un projet à long terme. La première étape est la construction du parc de l'Yve (1) sur les zones basses (zones humides) du secteur. La deuxième étape pourrait être de rendre « perméable » les abords du stade de la Jarroussaye. Cet espace vert pourrait être ouvert en s'appuyant notamment sur l'allée de la Jarroussaye.

Par la suite, l'aménagement du secteur de la Saudrais à l'ouest de la ville (3 et 4) devrait permettre de maintenir des corridors écologiques à l'intérieur des futures zones urbanisées. Le PADD vise à compléter et à structurer la trame végétale urbaine dans le sens de la constitution d'un maillage d'ensemble en articulant différentes catégories d'espaces. Pour cela, à l'occasion d'aménagement d'espaces publics, de restructuration urbaine, de création d'équipements, il est important de réfléchir à l'ensemble de la trame verte à l'échelle de la ville. L'ensemble de cette trame n'est pas traduite dans le zonage du PLU. Toutefois, par le biais de haies conservées de prescriptions d'aménagements mais surtout d'une volonté affirmée en phase opérationnelle, cette trame pourra à terme être réalisée.

Moyen de mise en œuvre :

- inscrire la continuité de la trame verte dans les différentes orientations d'aménagement,
- végétaliser les axes routiers d'entrée de ville à travers un traitement paysager qui pourrait comporter des plantations d'alignement,
- végétaliser les espaces publics urbains existants de différentes natures (places, placettes, squares..., rues, cheminements),
- aménager ou recomposer certains espaces publics en vue d'une mise en valeur en les végétalisant à cette occasion,
- insérer une trame végétale dans les espaces en mutation. Cette action consiste à introduire une trame végétale dans des secteurs de recomposition urbaine.



2.3 Limiter l'habitat diffus

Afin de ne pas empiéter sur l'espace agricole, les possibilités d'extension des hameaux, ainsi que les possibilités de réhabilitation du patrimoine bâti seront strictement encadrées.

Ces principes visent à limiter l'apport de nouveaux résidents dans la campagne afin de pérenniser l'activité agricole. Il faut en effet :

- éviter de consommer des terres agricoles pour de l'habitat diffus,
- ne pas gêner l'activité agricole avec des activités résidentielles (problème de compatibilité de voisinage),
- ne pas limiter les possibilités d'épandage.

En dernier lieu, il s'agit de protéger le paysage naturel de nouvelles pollutions visuelles.

Le PLU permet de délimiter des zones Aa de constructibilité limitée. Ce sont les anciens hameaux ou l'activité agricole a aujourd'hui disparu. Dans ces hameaux, les annexes et extensions sont autorisées pour permettre l'évolution des logements existants.

Toujours dans ces secteurs, en ce qui concerne la réhabilitation des anciens bâtiments agricoles, seuls les bâtiments inventoriés au PLU sont susceptibles de changer de destination afin d'accueillir de nouveaux habitants. Pour les autres (non répertoriés), les changements de destination à vocation d'activité autre qu'agricole seront possibles dès lors qu'ils n'apportent pas de nuisances aux habitants.

Un premier inventaire du patrimoine bâti a été réalisé dans le PLU précédent. Celui-ci est repris sur la base d'un relevé de terrain complémentaire. Cet inventaire devra être complété par la suite d'une étude architecturale plus précise à introduire dans le PLU.

Moyens de mise en œuvre :

- *création d'une zone agricole A comprenant des zones de constructibilité limitée (Aa),*
- *création d'une zone naturelle N comprenant des zones de constructibilité limitée (Na),*
- *repérage du patrimoine bâti dans la campagne,*
- *renforcement de la réglementation en zone Aa.*

3. Assurer les besoins des populations

3.1 Répondre au besoin en logements

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document établi par un établissement public de coopération intercommunale pour tout ou partie de l'agglomération ou des communes qui entendent par leur coopération répondre à des objectifs communs en matière d'habitat... Il vise à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes et entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il indique les moyens qui seront mis en œuvre pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixé.

Le projet de PLU s'inscrit dans les principes édictés par le programme local de l'habitat de la Communauté de communes de la Roche aux Fées.

En fonction de l'hypothèse retenue par les élus, la production de logements pour Janzé est de 480 logements en six ans, soit pour une décennie à l'horizon du PLU entre 800 et 1 000 logements.

Le PLH précise qu'une partie seulement sera de la production neuve soit environ 700 logements. La mobilisation foncière nécessaire à cette production est estimée à 26 hectares pour 6 ans soit 40 à 45 hectares à l'horizon du PLU (soit 18 à 20 logements hectares ce qui est supérieur aux prescriptions du SCoT).

En termes de mixité sociale, la commune s'engage à réaliser, dans les opérations dont elle a la maîtrise, 20 % de logements sociaux.

3.2 L'emploi

Les zones d'activités

La Communauté de communes de Janzé bénéficie d'une situation géographique favorable avec la proximité de l'axe Rennes-Angers. La présence de la gare est un second atout. Les accès aux différentes zones d'activités sont directs.

Le parc d'activités de la Teillais est le plus important. Cette zone est gérée par la Communauté de communes au Pays de la Roche aux Fées depuis sa création en 1993. Elle est située au Nord-Ouest de l'agglomération, en bordure de l'axe Rennes-Angers. Elle s'étend sur Brie et Janzé soit une surface de 46 hectares. La plupart des terrains sont actuellement occupés, notamment par des entreprises de services. La majorité des quinze activités qui composent actuellement le parc du Bois de Teillay appartient en effet soit à l'industrie agroalimentaire, soit aux transports ou au secteur de la logistique.

Lancée au début des années 80, la zone d'activités du Bois de Teillay, à cheval sur les communes de Janzé et Brie, compte aujourd'hui quinze entreprises soit environ 700 emplois. La communauté de communes au Pays de la Roche aux Fées fait de ce site l'une de ses priorités pour le développement économique local et le soutien à l'emploi. La finalité du projet étant de « fixer la population près de son lieu de travail ». L'aménagement en 2x2 voies de l'axe Rennes-Angers (qui traverse le Bois de Teillay) devrait amener un surcroît d'attractivité au site.

La zone est en cours d'extension depuis janvier 2012. Cette extension, dont les travaux s'étaleront sur 10 ans, permettra d'agrandir le parc d'activités de 70 hectares supplémentaires répartis sur Amanlis et Janzé. L'aménagement a pour but de développer le parc d'activités de part et d'autre de la RD 93, qui relie l'échangeur du Bois de Teillay à l'axe Amanlis – Corps-Nuds, soit derrière le parc de loisirs Enigmaparc.

Le développement de la ZA est prévu en trois tranches. L'aménagement de ces 70 ha doit se faire sur le long cours, en trois tranches. La première tranche en cours concerne seulement 16,5 ha. L'aménagement des deux autres tranches se fera en fonction de la commercialisation de la première.

L'activité agricole

Le projet vise à la protection et la pérennité de l'activité agricole, laquelle est une activité économique majeure de la commune, activité qui concourt à l'entretien des espaces naturels.

Premier principe, le règlement du PLU interdit tout développement anarchique en zones agricoles pour limiter le mitage, nuisible à la fonctionnalité de l'économie agricole : seules sont autorisées les constructions liées aux exploitations agricoles (sous conditions, dont une seule habitation par exploitation) et aux services publics ou d'intérêt collectif. Les changements de destination à des fins d'habitat sont uniquement autorisés pour les bâtiments recensés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local.

Le second principe à respecter pour préserver l'activité et les espaces agricoles est de limiter le développement de la ville. En resserrant les zones constructibles, en favorisant le renouvellement urbain et en définissant clairement un échancier d'urbanisation, la ville contribue à maintenir une agriculture à proximité des zones urbanisées.

Cette protection des espaces durablement dévolus à l'activité agricole est nécessaire. Cette protection doit se faire par un zonage spécifique qui garantisse la possibilité d'extension des exploitations, l'aménagement des bâtiments nouveaux et le logement des exploitants. Il doit aussi garantir au contraire l'impossibilité d'implantation de tiers, à proximité de sièges et de bâtiments en activités. Pour cela, le règlement garantit cette protection.

3.3 Les commerces, services et équipements

Les commerces

La structure commerciale du centre-ville est restée importante malgré la proximité d'une grande métropole. Janzé conserve un rôle de chef-lieu, avec une structure commerciale rayonnant sur les communes voisines. Cette activité commerciale se structure autour d'un tissu de moyennes surfaces situées dans les deux zones d'activités périphériques et un tissu de petites cellules commerciales dans le centre.

L'objectif du PADD est de garantir aux commerces du centre-ville de bonnes conditions pour l'attractivité de leur activité. Pour cela, le PADD poursuit quatre objectifs :

- maintenir la présence de cellules commerciales en centre-ville en évitant leur reconversion en logements¹,
- garantir un stationnement de proximité via des parkings de dissuasion,
- aménager un espace public qualitatif dans le centre-ville,
- favoriser le retour de la population dans le centre en favorisant le renouvellement du bâti dans le tissu urbain.

Services et équipements

Moyen de mise en œuvre :

- *protection des rez-de-chaussée commerciaux dans certaines rues du centre-ville,*
- *requalification l'espace public,*
- *création de zones réservées pour des poches de stationnement.*

¹ Pour protéger les locaux commerciaux, la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 introduit un 7°bis dans l'article L. 123-1 (partie facultative) qui permet au PLU « d'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 ».

Le schéma de développement du numérique

La définition de la stratégie numérique du Pays de Vitré s'inscrit en cohérence et en complémentarité avec le Schéma Départemental de Développement Numérique d'Ille-et-Vilaine (SDAN) en cours d'élaboration et le Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN), adopté le 24 mai 2011. Ce cadre départemental et régional établi en concertation avec toutes les collectivités, précise les responsabilités de chacun dans ce domaine à l'échelle du département et de la région.

Le Pays de Vitré – Porte de Bretagne et le Pays de Fougères ont décidé de s'associer pour réaliser un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique. Les questions auxquelles cette étude devra répondre sont les suivantes :

- quels seront nos usages sur internet et nos besoins en débit ?
- quelles sont les infrastructures existantes, celles qui peuvent être utilisées ?
- quelles priorités sont données en matière de cibles (zones d'activité, habitat, services publics...) ou de zones géographiques ?

Dans l'attente des résultats de cette étude et de ses conséquences en matière d'aménagement, la commune souhaite que, dans ces opérations d'aménagement, des réserves soient prévues pour passer d'éventuels futurs réseaux.

4. Diversifier les modes de déplacements

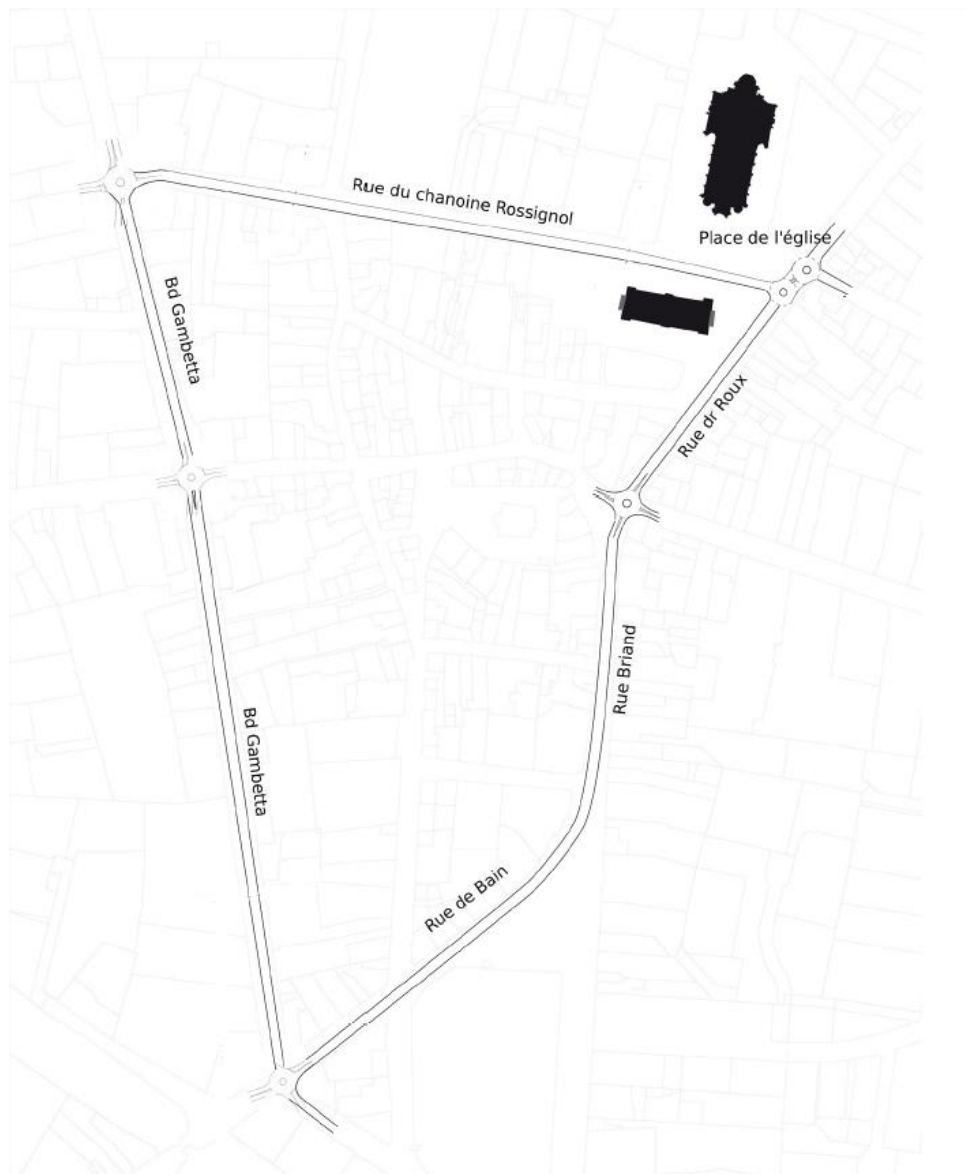
Revoir le schéma de circulation en centre-ville

Le développement du bourg doit s'accompagner d'une adaptation de la structure viaire à la circulation induite par le développement urbain. L'histoire récente de Janzé nous montre que le système de voies radiales (les anciennes routes) ramenant l'ensemble de la circulation dans l'hyper-centre est un système contre-productif : congestion du centre par le stationnement, espaces publics saturés par la voiture.

L'objectif de la commune est de réfléchir à un nouveau plan de circulation qui consiste à créer un tour de ville à partir des rues qui contournent le centre (Chanoine Rossignol, Aristide Briand, Docteur Roux et Gambetta). Des aménagements permettront d'organiser une circulation contournant et libérant le centre-ville des trafics de transit. Trois objectifs doivent être poursuivis :

- requalifier l'espace public des rues concernées. Les aménagements permettront de mettre en forme le tour de ville pour rendre plus lisible le centre-ville. Ceci permettra de distinguer clairement l'espace pour les voitures (le tour de ville) et l'espace à priorité pour les piétons (la zone interne au tour de ville). Concrètement, cela peut se traduire par un réaménagement des voiries privilégiant le stationnement et des plantations hautes tiges pour donner un aspect plus urbain à ce tour de ville. Le choix des profils de rues privilégie le stationnement pour compenser les places supprimées dans la zone interne. Une attention particulière sera également portée sur la sécurité des piétons en élargissant les trottoirs pour un cheminement plus agréable. En contrepartie, la chaussée sera réduite pour augmenter l'attention des automobilistes et les inciter à stationner sur ce tour de ville. Enfin, l'aspect paysager du tour de ville sera traité par la plantation d'arbres «hautes tiges »,
- marquer les entrées de l'hyper centre. La lecture de l'hyper centre doit être facilitée afin de décourager de façon intuitive les automobilistes qui seraient tenter de rentrer dans cette zone. L'effet « dissuasif » pour les voitures peut être obtenu par des aménagements spécifiques dans les entrées de l'hyper centre : plateau piétonnier au sol (surélévation de la chaussée avec un traitement par des matériaux différenciés), création d'une signalétique spécifique sur le caractère patrimonial du lieu, création d'un signal pour donner une identité au site,
- le tour de ville. Le principe de tour de ville, s'il doit contraindre la circulation vers le centre-ville, doit en compensation, permettre une fluidification du trafic. Actuellement, le système est gêné par les carrefours qui ne fonctionnent pas forcément bien, mais aussi par des entrées de poids lourds venant de la route de Châteaugiron et empruntant le boulevard Gambetta ou la rue du Chanoine Rossignol. Concernant ce dernier point, le projet de déviation au Nord en direction de la ZI de Teillais délesterait le trafic poids lourds du boulevard

Gambetta. Cette rue actuellement route départementale pourrait être réaffectée au domaine public communal. Si ce projet de déviation était repoussé, une autre solution peut-être proposée en ramenant la circulation des poids lourds vers l'échangeur du Teillais. A terme, la circulation des poids-lourds devrait être complètement écartée du bourg. Dès lors, la requalification des rues et le retraitement des carrefours est possible.



Renforcer la trame viaire

La ville de Janzé est structurée par un réseau de voirie principal, qui explique le fonctionnement des déplacements à l'échelle de la zone agglomérée. Chaque quartier dispose à son échelle d'un réseau de liaisons interne qui permet d'accéder à son logement conçu très souvent en impasse, ce réseau est surtout défini par sa capacité à diffuser à l'intérieur du quartier.

Le piéton en ville utilise autant les chemins piétons que les rues. Un système imperméable de rue en impasses limite la marche au profit de la voiture. Sans remettre en cause la qualité de vie que permet le dispositif en impasse pour les résidents d'un quartier (zone de jeux, sécurité, appropriation sociale...), il est regrettable qu'entre le réseau principal et ces voies dessertes, il n'y ait pas de place pour des voies structurantes entre quartiers. Pour cela, les futurs développements urbains devront privilégier la mise en place d'un réseau viaire maillé, permettant une variété des modes de déplacements.

L'objectif de la commune est de pouvoir renforcer la trame de voirie et les points de connexions, d'éviter les ruptures physiques entre les quartiers, développer une ville perméable avec des liaisons plus fluides.

Pour cela, à l'échelle de chaque opération, les aménageurs devront replacer leurs opérations dans un contexte global afin de générer à l'échelle de la ville une trame de voirie complète et cohérente.

Moyen de mise en œuvre :

- *inscrire la continuité de la trame urbaine dans les différentes orientations d'aménagement.*

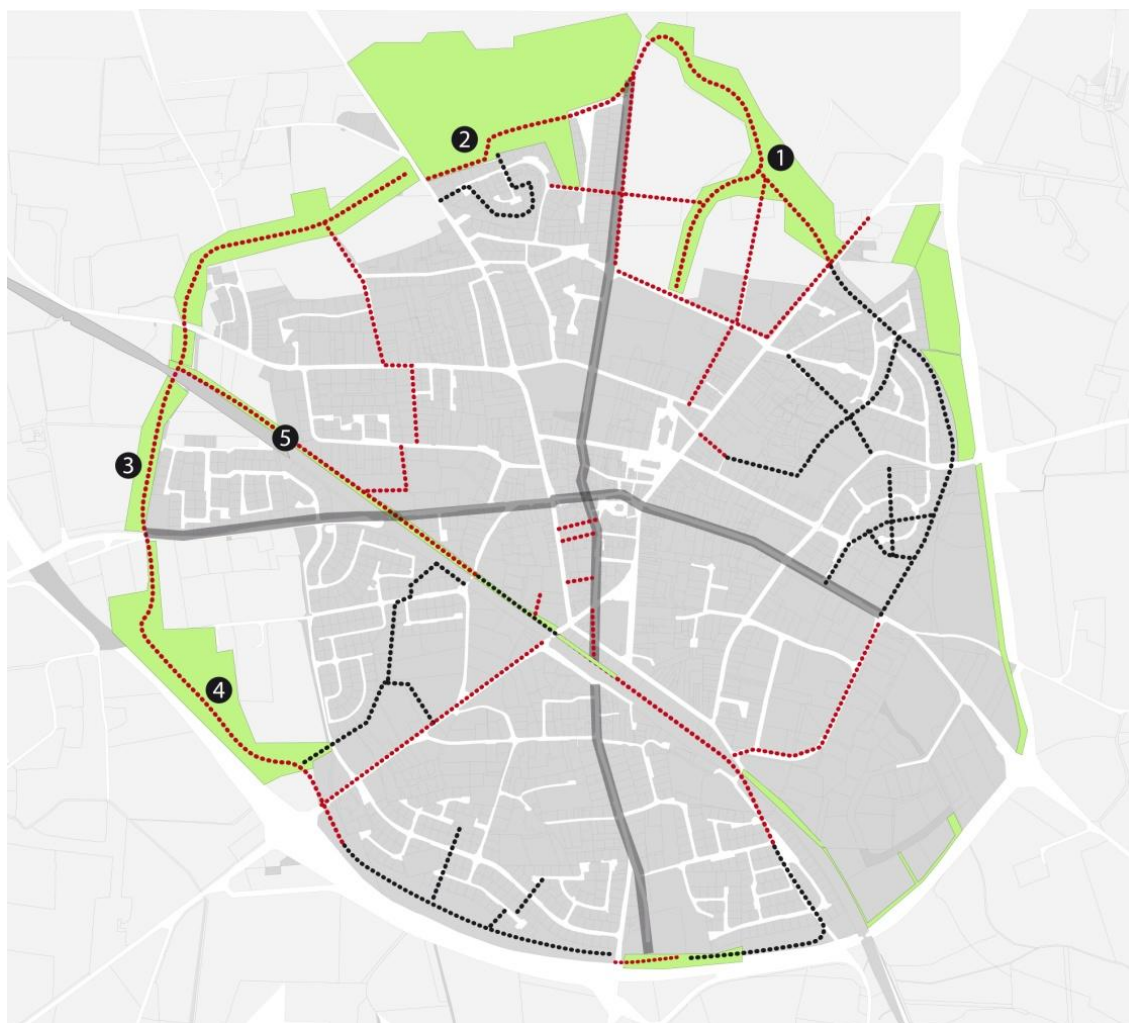
4.1 Un maillage de mode doux

Le maillage de modes doux est déjà riche de nombreux passages piétons qui desservent les lotissements les plus récents. Mais le diagnostic a aussi mis en évidence le manque de connectivité de ce réseau notamment en direction des équipements phares de la ville, le centre, les écoles publiques et privées, les équipements sportifs. Le principe de remaillage repose sur trois grands principes :

- deux axes majeurs pour traverser la ville : il est proposé la création de deux axes majeurs dédiés aux modes doux, avec un axe Nord-Sud et un axe Est-Ouest traversant la zone agglomérée avec successivement des pistes cyclables et piétonnes en bordure des routes, des rues partagées et la zone de rencontre dans le centre-ville. Ces deux axes constitueront l'armature majeure de la ville pour les déplacements doux,
- un chemin vert périphérique : la création d'un chemin vert périphérique prend appui sur le réseau de parc. Il pourrait être constitué à l'occasion des aménagements des futurs quartiers (propositions 1 à 4) avec tout d'abord le Parc de l'Yve. Ce chemin vient compléter les chemins qui existent aujourd'hui sur tout le sud et l'est de la ville,
- des chemins secondaires : des axes pénétrants en direction du centre-ville seront aménagés. Les chemins piétons en site propre pourraient prendre appui sur les abords de la voie ferrée (5), sur des rues à caractère résidentiel, voies partagées, sur des allées paysagères (6). Ils seront complétés par des espaces partagés qui seront réalisés sur les grands axes urbains à l'instar des aménagements existants sur la route de Brie. Ce plan « mode doux » n'est pas figé. Il doit servir de guide de référence et devra s'adapter aux projets qui vont voir le jour sur les différentes parties de la ville : aménagements de nouveaux quartiers, création d'espaces verts, restructuration d'espace public.

Moyen de mise en œuvre :

- *inscrire la continuité de la trame piétonne dans les différentes orientations d'aménagement,*
- *création d'emplacement réservé pour chemins piétons.*



Dans la continuité du parc de l'Yve (1), trois enjeux majeurs :

- rendre perméable les abords du stade de la Jaroussaye (2),
- amorcer la création d'un chemin faisant le tour de la ville et connectant entre eux les quartiers périphériques (3 et 4),
- Créer une voie en bordure de la voie ferrée pour desservir l'ouest de la ville

5. Patrimoine et identité communale

Un centre-bourg à réhabiliter

La forte identité de la ville de Janzé tient à son histoire et à la qualité de son patrimoine. La partie ancienne du centre a su garder son caractère architectural fait notamment de briques et de pierres. Le PLU doit permettre de protéger ce bâti dans le centre ancien sans toutefois se substituer à des outils plus adaptés comme l'aire de mise en valeur du patrimoine (AMVAP). La mise en place de l'obligation de permis de démolir dans la partie ancienne du centre-bourg est une première étape.

L'autre point développé par le PLU est le maintien des caractères des paysages urbains traditionnels par un règlement approprié qui s'appuie plus sur la morphologie urbaine (bâti à l'alignement, volumétrie) que sur la densité souhaitée.

Le dernier point concerne le réaménagement de l'espace public qui relève du PLU par la création d'emplacements réservés.

Une architecture traditionnelle à respecter

D'autre part, le PLU vise à la promotion des bonnes pratiques de restauration dans la ville et en campagne. L'identification et la protection du bâti traditionnel en zones naturelles permet de gérer la restauration du bâti et le changement de destination des bâtiments agricoles.

Moyen de mise en œuvre :

- *création d'une zone UC et UD à règlement morphologique (voir rapport de présentation),*
- *identification du patrimoine bâti en campagne,*
- *mise en place d'emplacements réservés,*
- *cahier de recommandations architecturales.*

Conclusion

Dans son nouvel article L. 123-1-3, le Code de l'Urbanisme prévoit que le PADD définisse « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. [...] Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les orientations générales d'aménagement définies dans le présent PADD respectent les principes du Code de l'Urbanisme. En effet, il prévoit :

- la lutte contre l'étalement urbain en associant extension urbaine et renouvellement urbain,
- la préservation des milieux naturels (trame verte et bleue), notamment par le biais du réseau hydrographique et de ses abords, des zones humides, des boisements et haies, etc., ainsi que la préservation des connexions biologiques,
- la prise en compte de besoins de développement économique (zones d'activités, préservation du foncier agricole, etc.) et des besoins en équipements publics pour les populations présentes et à venir,
- la mise en œuvre d'une politique de déplacements recherchant la promotion des modes de déplacements alternatifs aux véhicules motorisés, dans une perspective de lutte contre le réchauffement climatique.

