Révision du « PLU »

QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document stratégique** qui exprime le projet de la commune en matière d'aménagement pour les **10 prochaines années**.

Cet outil réglementaire **définit l'usage des sols et les règles de construction**. Il précise les affectations générales des sols, organise le développement de l'espace et exprime dans le cadre d'un projet de développement durable : les zones d'activités ou d'habitations, les voies de communication routières, les espaces agricoles ou paysagers, les équipements publics, implantations commerciales, règles de construction...

DE QUOI EST COMPOSE LE PLU ?

Un rapport de présentation : il comprend le diagnostic de la commune (Quelle est la situation actuelle ? Quels sont les enjeux ?), les justifications des choix retenus et l'analyse des incidences sur l'environnement.

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : c'est le document qui présente les grandes orientations qui fondent le projet de PLU. Il s'agit du projet politique de la commune : Quel territoire voulons-nous ? Quels sont nos objectifs ?

Des documents graphiques et écrits : le projet politique va être traduit réglementairement via des outils qui déterminent « où et comment construire » (un règlement écrit, un règlement graphique aussi appelé « zonage » et des orientations d'aménagement et de programmation).

Des annexes : elles sont informatives et précisent notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, le fonctionnement du territoire concernant les eaux usées, les eaux pluviales, ...

POURQUOI ENGAGER UNE REVISION DE NOTRE PLU ?

La commune de Janzé a élaboré son Plan local d'Urbanisme (PLU) **le 15 janvier 2014.** Il a donc plus de 10 ans, il est aujourd'hui temps d'engager une révision de celui-ci. Il nécessite aujourd'hui d'être revu d'une manière générale pour tenir compte de l'évolution du contexte dans lequel il a été approuvé et traduire à l'échelle de notre territoire les orientations et objectifs des documents communautaires et supracommunaux. Ainsi, de nombreuses évolutions législatives et réglementaires sont intervenues, comme par exemple la loi Climat et Résilience traduisant la volonté de davantage de sobriété foncière sur le territoire national en limitant l'artificialisation des sols.

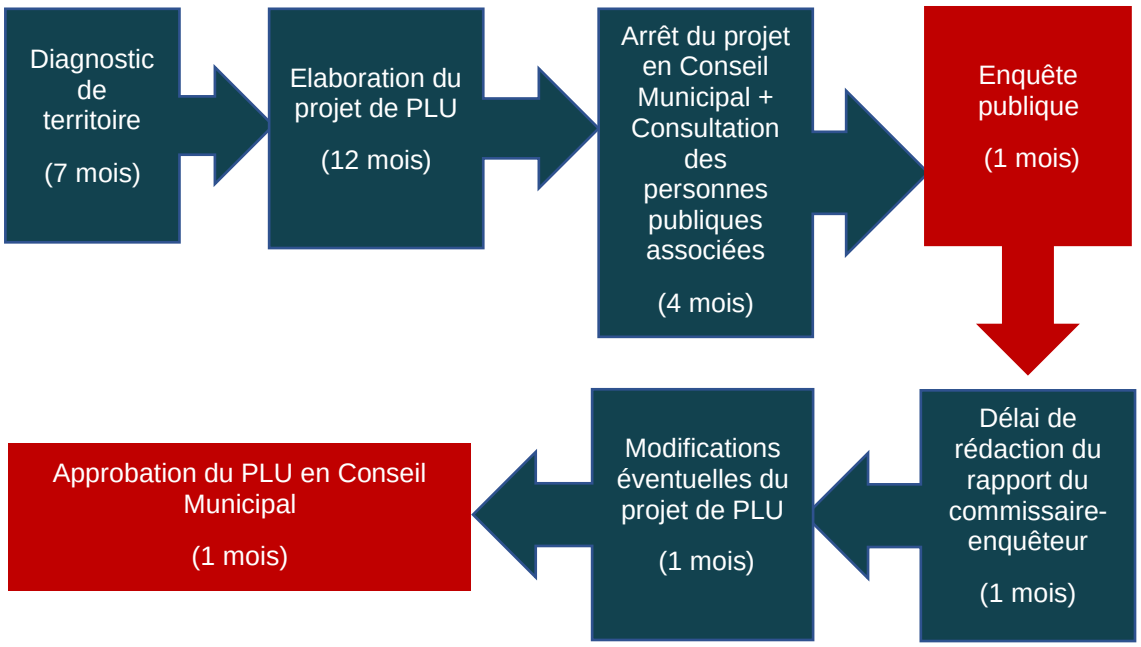
Que dit la loi « Climat & Résilience » ?

Cette loi du 22 août 2021 a fixé un double objectif qui se traduit par des obligations applicables la commune : diviser par deux le rythme de bétonisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et atteindre d'ici à 2050 « zéro artificialisation nette » (ZAN), c'est-à-dire au moins autant de surfaces renaturées que de surfaces artificialisées.

De même, le contexte territorial a évolué avec le **Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Vitré** approuvé le 15/02/2018 et qui est en cours de révision depuis le 13/12/2023. Le SCOT impose à notre territoire un certain nombre d'orientations et d'objectifs relatifs au nombre de logements à produire, à la densité minimale des futures opérations d'habitat, etc.

La révision du PLU permettra de mettre en œuvre un projet urbain d'ensemble, cohérent et de qualité notamment via la prise en compte du projet de ZAC multi-sites sur les secteurs Gambetta, L'Yve, La Clouyère. Mais aussi de réinterroger, redéfinir les enjeux de notre territoire au regard du contexte actuel afin de définir un projet d'aménagement adapté pour faire de Janzé une ville toujours aussi attractive, dynamique, solidaire, au cadre de vie préservé, capable de s'adapter aux enjeux écologiques et de préparer notre avenir commun.

Sa révision, procédure longue et participative, devrait se dérouler sur 2 à 3 années.



COMMENT PARTICIPER ?

La municipalité souhaite, pour partager une culture commune des thématiques d'aménagement du territoire, que les habitants puissent être informés et associés au travail de révision de ce PLU. À ce titre, la révision du PLU fera l'objet d'une concertation.

Les premiers temps forts auront lieu aux dates suivantes :

- ➔ **Mardi 3 décembre** : journée de rencontres individuelles des agriculteurs de la commune

- ➔ **Jeudi 27 février 2025 à 19h** (lieu à préciser) : présentation du diagnostic de notre territoire lors d'une réunion publique.

Venez nombreux à la réunion publique !

D'autres temps de participation seront programmés par la suite :

- Une exposition itinérante et évolutive
- Plusieurs réunions publiques aux phases-clés de la procédure
- Des ateliers thématiques
- Des articles de suivi de la procédure dans le magazine municipal, sur le site Internet
- Dès à présent, un registre papier est ouvert à l'accueil de la mairie. Chacun peut venir y faire figurer ses remarques et observations. Elles peuvent également être adressées par courrier à l'adresse suivante : A préciser.
- Une adresse mail est à votre disposition: A préciser.

Courriers et mails seront ajoutés au fur et à mesure au registre de concertation afin que chacun puisse avoir connaissance des propositions, demandes ou remarques formulées par les autres citoyens.

QUI NOUS ACCOMPAGNE DANS CETTE DEMARCHE ?

Nous avons sélectionné une équipe pluridisciplinaire pour nous accompagner dans la révision de notre PLU. Vous serez amené à les rencontrer sur le terrain, lors d'ateliers en mairie ou lors des réunions publiques qui seront organisées.

- **Marion Sintès, Juriste-Urbaniste** (Planen) qui sera chargée d'animer la démarche PLU et d'assurer la bonne conduite de l'étude,

- **Sandrine Ducheler, Ingénieur Environnementaliste** (Hardy Environnement) qui sera chargée du volet environnemental du PLU et notamment de l'inventaire des zones humides et des éléments paysagers,

- **Anne Boissay, Architecte du patrimoine** qui sera chargée d'inventorier les bâtiments remarquables et les devantures commerciales d'intérêt patrimoniales.

- **Céline Dernoncourt, Géomaticienne** (Cédégis) qui sera chargée de mettre en forme le document graphique du PLU (le zonage),