

PLU Plan Local d'Urbanisme

Ville de Janzé

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...

Pourquoi réviser notre Plan Local d'Urbanisme ?

La commune de Janzé a élaboré son Plan local d'Urbanisme (PLU) le 15 janvier 2014. Notre PLU actuel 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, notamment réglementaire, dans lequel il a été approuvé et traduire à l'échelle de notre territoire les orientations et objectifs des documents communautaires et supracommunaux.
Sa révision, procédure longue et participative, devrait se dérouler sur 2 à 3 années.

Notre territoire participe au développement d'un territoire plus vaste

Notre commune participe aussi au développement d'un territoire plus vaste qu'est le Pays de Vitré et en son sein, la Communauté de communes Roche aux Fées Communauté. Le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré a défini, pour les communes qui le composent, ses règles d'organisation et de développement au travers de son Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) approuvé le 15 février 2018 qui est en cours de révision depuis le 13 décembre 2023, et de son Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 28 mars 2023 . Il convient de les prendre en compte pour notre propre territoire. Le développement de Janzé doit également s'inscrire dans le principe général fixé par la loi Climat & Résilience d'août 2021 : tendre vers le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050!

Que contient le Plan Local d'Urbanisme ?

Un rapport de présentation : il comprend le diagnostic de la commune, les justifications des choix retenus et l'analyse des incidences sur l'environnement.

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Il expose les orientations politiques générales du PLU.

Un zonage et des orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) : le plan de zonage divise la commune en 4 grandes zones : Urbaine (U) , Agricole (A), Naturelle (N) et À Urbaniser (AU), possédant chacune leurs propres règles. Les OAP se focalisent sur des secteurs bien précis pour orienter leur aménagement futur.

Un réglement écrit: le règlement écrit répond, pour chaque zone délimitée au plan de zonage, à 3 grandes questions : que puis-je construire ? Comment le construire ? Comment se raccorder aux réseaux ?

Quel calendrier ?

- 3ème trimestre 2024 / 1er trimestre 2025 : Lancement de la démarche, Diagnostic de territoire, Rencontres avec les acteurs du territoire
- 1er semestre 2025 : Réunion publique n°1, Définition du projet politique, le PADD, Réunion publique n°2
- 2ème semestre 2025 / 1er semestre 2026 : Traduction réglementaire du projet politique (zonage, réglement, OAP, ...)
- 2ème semestre 2026 : Réunion publique n°3, Arrêt du projet de PLU Consultation des personnes publiques associées
- Fin 2026 : Enquête publique, Approbation du PLU en Conseil Municipal

Comment s'informer et participer ?

Plusieurs modalités de concertation sont mises en place tout au long de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme :

- Une exposition évolutive aux grandes étapes du projet
- Un registre de concertation accessible à tous aux Services Tehcniques (35 rue Louis Blériot) aux heures et jours d'ouverture et une adresse email dédiée
- Des informations régulières dans le bulletin municipal et dans la presse locale
- Des ateliers sous forme de réunions publiques au moment des enjeux / PADD et de la traduction réglementaire du projet
- Vous pouvez nous faire parvenir vos demandes particulières par courrier (Mairie de Janzé - Place de l'Hotel de ville 35150 Janzé) ou par mail (plu@janze.fr).



PLU Plan Local d'Urbanisme

Ville de Janzé

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL : QUELS ENJEUX ?

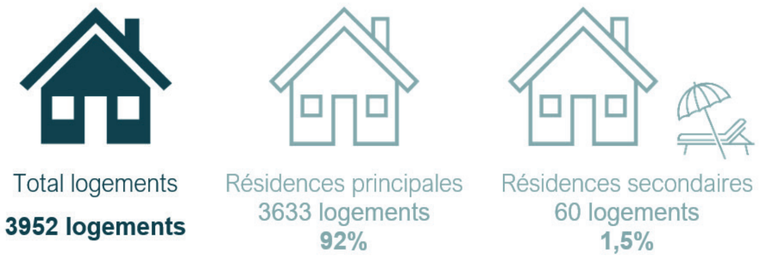
Environ 60 nouveaux habitants an depuis 2015 et 40 à 50 logements par an

Janzé accueille **8570 habitants en 2021** (données Insee en vigueur en janvier 2025) selon un rythme démographique annuel d'environ **+0,60%.**
L'augmentation de la population est due à l'accueil sur le territoire **de nouveaux arrivants (environ 60 nouveaux habitants par an depuis 2015).**

Une population jeune et une augmentation des petits ménages !

La répartition de la population par âge montre que les 0-14 ans (18,5% de la population environ) et les 45-59 ans (21,3% de la population environ également) sont les plus représentés sur la commune. Le nombre des ménages composé d'une seule personne et des familles monoparentales augmente significativement. En conséquence, la taille moyenne des ménages, bien que relativement élevée, diminue (**2,31** occupants par ménage) . La commune constate une stabilité de ses effectifs scolaires entre 2017 et 2024.
Pour accueillir ses nouveaux habitants et renforcer ses équipements publics et ses activités économiques, la commune a **consommé environ 37 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ces dix dernières années (2011-2021).**

En 2021, la commune compte **3952 logements**. Elle présente une évolution du nombre de logements plus dynamique qu'à l'échelle régionale, départementale et intercommunale. Le parc de logements janzéen est essentiellement composé de maisons (72% des logements) occupées en grande majorité (68%) par des propriétaires occupants. 52% des logements comportent 5 pièces ou plus. Ce constat pose la question du besoin en petits logements sur la commune: 25% de ces grands logements sont aujourd'hui sous-occupés par 2 personnes ou moins. Malgré ses 148 logements sociaux, la commune constate qu'environ 300 personnes sont sur liste d'attente afin d'obtenir un logement social.



La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population est appelé «**point d'équilibre**». A Janzé tous les ans, une grande partie des **logements sont produits pour seulement maintenir le nombre d'habitants actuel du fait du desserrement des ménages** (séparation, enfants qui quittent le foyer, ...).

Un projet majeur : la ZAC multi-sites

La commune s'est engagée depuis 2022 dans la création d'une zone d'aménagement concertée **(ZAC) Multi-sites** sur 3 secteurs distincts: Gambetta/Gare, La Clouyère et l'Yve. Ce projet est un des **éléments clés de l'aménagement urbain de Janzé pour les 15/20 prochaines années**. Il prévoit la création d'environ 1000 logements diversifiés, d'espaces publics et d'équipements collectifs. Il est conçu pour renforcer l'attractivité de la commune tout en permettant une densification maîtrisée, dans un cadre de vie agréable et bien intégré à l'environnement. La révision générale du PLU devra prendre en compte ce projet majeur pour la commune.

Enjeux population , habitat :

- Poursuivre l'accueil des nouveaux habitants et tenir compte du desserrement des ménages, favoriser la venue de jeunes ménages et des familles
- Mettre en œuvre la ZAC afin de répondre aux besoins des ménages en logements diversifiés (notamment petits logements
- Consommer 50% d'espaces naturels, agricoles et forestiers en moins sur la période 2021-2031 soit environ 11,9 ha.

Une commune aux racines rurales avec une dynamique économique portée par le secteur tertiaire

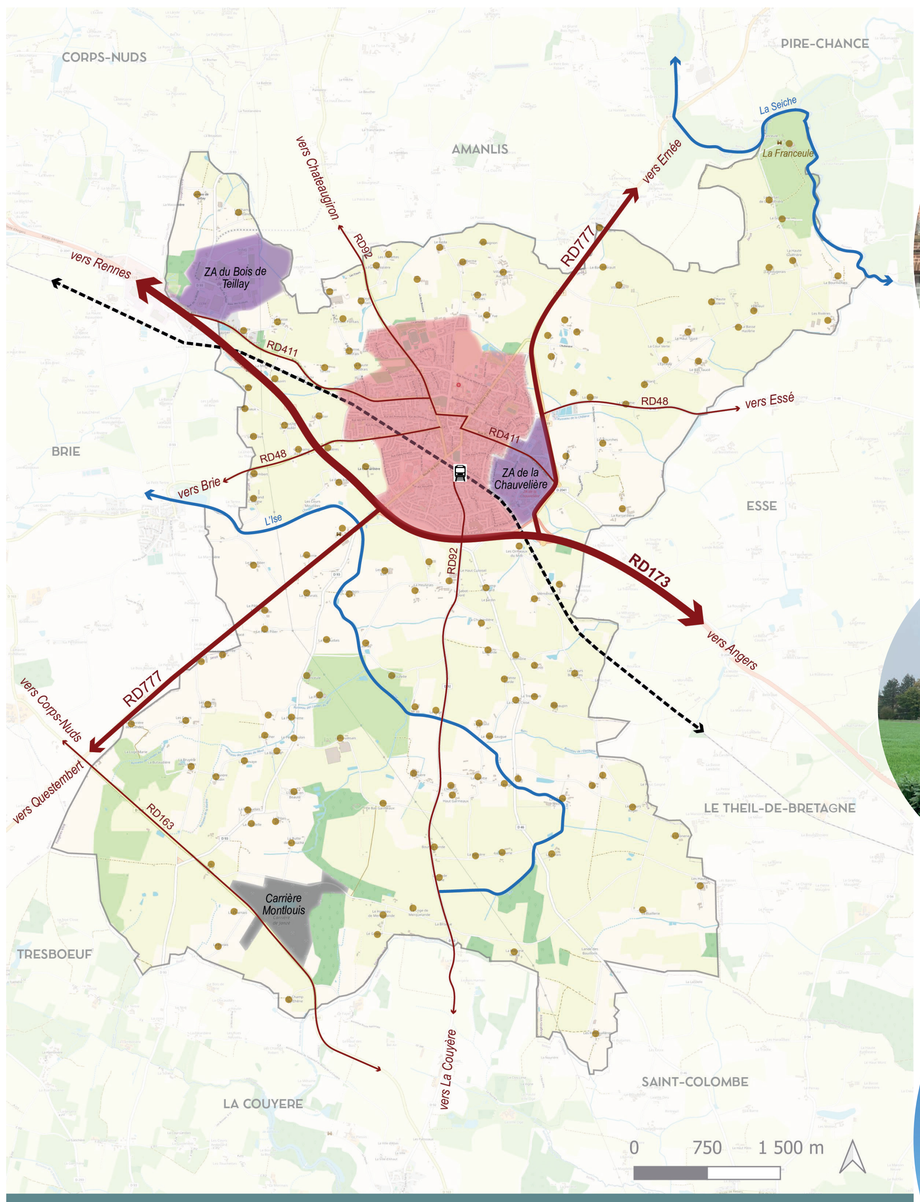
Janzé compte **4085 actifs** en 2021, soit 77% de la population. C'est une commune aux fortes racines rurales avec sa **quarantaine d'exploitations agricoles**. Elle est le berceau de deux coopératives agricoles : le Groupe CCPA et la coopérative des poulets de Janzé. Toutefois, c'est le **secteur tertiaire** qui est la principale source d'emplois.
La commune accueille 597 entreprises en 2021 et présente un indice de concentration de l'emploi de 84,4. Cela signifie que la commune a théoriquement la capacité de pourvoir à 84,4% des emplois de ses actifs. Toutefois, **la question des déplacements est un enjeu** car 73% des actifs de la commune travaillent dans une autre commune (Rennes).
Janzé compte **2 zones d'activités** intercommunales : le Bois de Teillay et la Chauvelière qui sont entièrement occupées (seulement 7 lots disponibles au sein de la zone du Bois de Teillay).
Le territoire accueille la **carrière de Montlouis** en activité depuis 1999. Elle extrait environ 400 000 tonnes de granulats par an (l'autorisation préfectorale d'exploiter étant de 800 000 tonnes).
Janzé dispose d'une offre d'équipements, de commerces et de services particulièrement étoffée (collèges, hôpital, ...) en relation avec son rôle de centralité majeure à l'échelle du pays de Vitré.

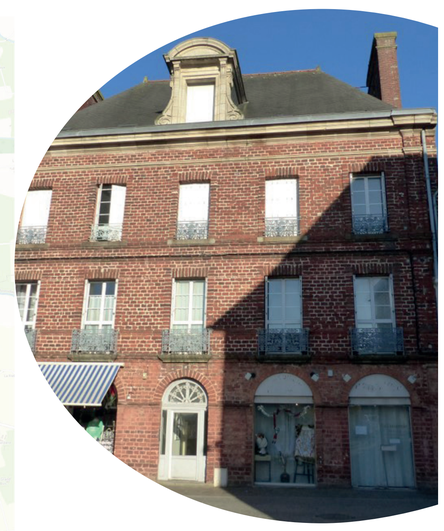
Enjeux économiques :

- Maintenir le dynamisme du territoire :
- Maintenir, protéger, voire développer les différentes activités économiques présentes sur le territoire
- Préserver les commerces de proximité ouverts à l'année
- Préserver l'activité agricole

Un patrimoine naturel et bâti à préserver

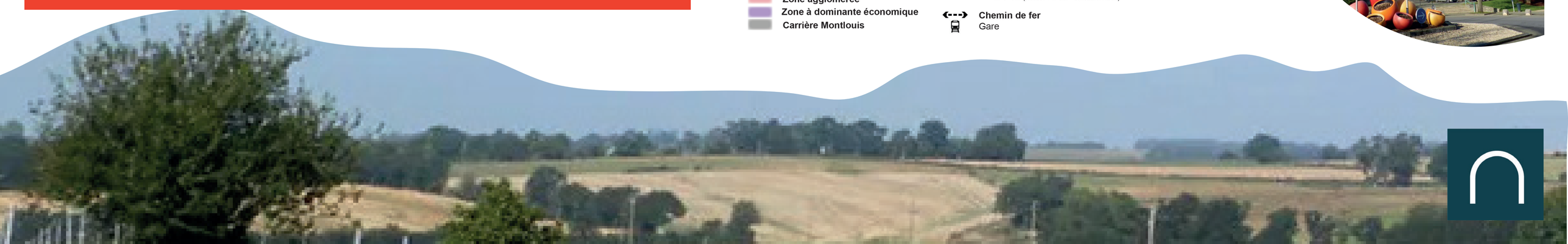
La commune présente un environnement naturel et bâti remarquable protégé à plus d'un titre, qui offre un cadre de vie rural qualitatif à ses résidents : **espaces verts, bâtiments d'intérêt patrimonial, petit patrimoine, sentiers de promenade**, ... Préserver le patrimoine naturel et bâti, poursuivre le maillage des cheminements piétons et cyclables du territoire permettrait de renforcer l'attractivité de la commune.













PLU Plan Local d'Urbanisme

Ville de Janzé

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPEMENT DURABLES (PADD) : QUEL AVENIR POUR JANZE ?

Qu'est-ce que le PADD?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le projet politique de la municipalité en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour les **12 prochaines années**. Il donne la direction à suivre pour l'élaboration des documents constitutifs du futur PLU : le règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

Axe 1 : Accueillir tout en maîtrisant le développement urbain

Conforter l'armature urbaine existante et prendre en compte la ZAC multi-sites

La ZAC porte les objectifs suivants :

- Proposer une offre de logements adaptée aux enjeux et aux évolutions de la société.
- Mettre en œuvre un **projet urbain d'ensemble**, cohérent et de qualité en prenant en compte les déplacements.
- Répondre à l'augmentation de la population à venir.
- Elaborer des projets d'aménagement performants sur le plan environnemental.
- Favoriser une densification raisonnée et maîtrisée pour conserver un cadre de vie agréable.

Maitriser la consommation foncière

- La commune estime son besoin à 12 ans à environ **15 à 17 ha** pour intégrer la consommation d'espaces 2021-2024, la ZAC multi-sites et le renforcement des équipements et services notamment la construction d'un nouvel hôpital et la création d'un nouveau cimetière.

Encadrer et maîtriser l'offre de logements

- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants de façon modérée, cohérente avec la dynamique démographique actuelle et les ambitions supra-communales pour le territoire selon un rythme compatible avec le PLH soit environ **+1% d'évolution démographique par an**. La commune fonde son projet sur une taille moyenne des ménages en 2037 de 2,2 personnes.
- Produire environ **1100 logements à 12 ans** en prévoyant de produire la quasi-totalité de ces logements au sein de la ZAC multi-sites.
- Fixer un objectif de densité moyenne minimale des surfaces d'extension à vocation résidentielle compris entre **25 et 30 logements/ ha.**
- Proposer une diversité des formes urbaines.
- Prévoir les conditions d'une densification raisonnée.
- Autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés ayant un intérêt patrimonial et sans gêne pour l'activité agricole
- Autoriser l'extension modérée des habitations existantes et des annexes dans l'espace rural

Conforter et développer les équipements et services adaptés aux besoins de la population



- **Recycler** en priorité les sites déjà bâtis.
- Faciliter réglementairement la mise en œuvre du **futur hôpital**, mener une réflexion concernant le devenir du **site actuel du collège**, mais aussi sur l'optimisation de l'emprise occupée par **les services techniques** (sur site) et sur la création d'un nouveau **cimetière**.
- Faciliter les déplacements et **la mobilité douce**.

Axe 2 : Préserver le cadre de vie Janzéen et s'adapter aux défis environnementaux

Préserver la trame verte et bleue et le patrimoine bâti

- Préserver et valoriser la trame verte et bleue **support de biodiversité** et assurer les **connexions avec la « nature en ville »**.
- Préserver les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, **le patrimoine bocager, les boisements, les cours d'eau et leurs abords, les zones humides.**
- Réglementer l'évolution des constructions et des infrastructures présentes dans ces espaces ou à proximité.
- Prendre en compte les **risques** connus identifiés sur le territoire dans tout choix de développement notamment la prise en compte du risque d'inondation dans les aménagements en proximité directe de la Seiche et de l'Ise.
- Prendre en compte la **trame noire**.
- Préserver la **ressource en eau**.
- Préserver le **patrimoine bâti en centralité et en campagne**.

Encourager la production d'énergies renouvelables

Axe 3 : Maintenir le dynamisme économique du territoire

Conforter et valoriser le tissu économique local



- Préserver, conforter et densifier les secteurs d'accueil d'activités économiques : **le centre-bourg, la route de Bain, la ZA Bois de Teillay** (parc structurant industriel et logistique), **la ZA de la Chauvelière** (parc structurant artisanal et commercial.)
- Conforter **l'offre commerciale du centre-ville** : maintenir et préserver la dynamique du commerce de proximité, prévoir des surfaces de rez-de-chaussée actifs au sein de la ZAC sur les secteurs Gambetta et Yve, identifier les linéaires commerciaux à préserver dans le centre-ville.

- Prendre en compte l'activité de **la carrière de Montlouis**.
- Permettre le maintien des **activités économiques isolées** sur le territoire (activités non agricoles).
- Faciliter la **réutilisation de bâtiments agricoles désaffectés**, sous-utilisés et sans valeur patrimoniale.

Préserver l'activité agricole

- Confirmer la contribution de l'activité agricole à la **souveraineté alimentaire**, valoriser le caractère rural et agricole de la commune, vecteur de l'identité de la commune et confirmer la participation de l'activité agricole à la mise en valeur des paysages.
- Préserver les sièges d'exploitation agricole en activité.
- Conforter l'activité agricole en permettant son évolution.



PLU Plan Local d'Urbanisme

Ville de Janzé

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET
Les principes généraux

Les zones du PLU

Les règles édictées pour chaque grande zone et ses sous-secteurs sont opposables aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de conformité.

La zone urbaine «U»



Elle correspond aux secteurs urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les constructions nouvelles sont autorisées dans le respect des conditions détaillées dans le règlement écrit de chaque secteurs.

- Uc : Zone urbaine centrale de tissus anciens
- Ud : Zone urbaine pouvant accueillir des opérations mixtes
- Ue1 : Zone urbaine à caractère pavillonnaire
- Ue2 : Zone urbaine à caractère d'habitat plus dense ou de collectif
- Uf : Zone urbaine ferroviaire
- Ua1 : Zone d'activités à dominante commerciale et artisanale
- Ua2 : Zone d'activités à dominante industielle et logistique
- Ug : Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Uz : Zone urbaine au sein de la ZAC multi-sites

La zone à urbaniser «1AU»



La zone AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- 1AUz : Zone d'urbanisation future à dominante Habitat (ZAC)
- 1AUg : Zone d'urbanisation future pour l'accueil d'un cimetière

La zone agricole «A»



La zone A correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Au sein de la zone A, les constructions nouvelles destinées à conforter les activités primaires sont autorisées sous certaines conditions cumulatives détaillées dans le règlement de chaque zone.

- A : Zone agricole traditionnelle
- Ai : Zone agricole inconstructible
- Ai : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'activités économiques isolées. L'objectif, au sein de ce STECAL, est de pouvoir accueillir de nouvelles constructions dédiées à l'activité existante ou future sous certaines conditions.

La zone naturelle «N»



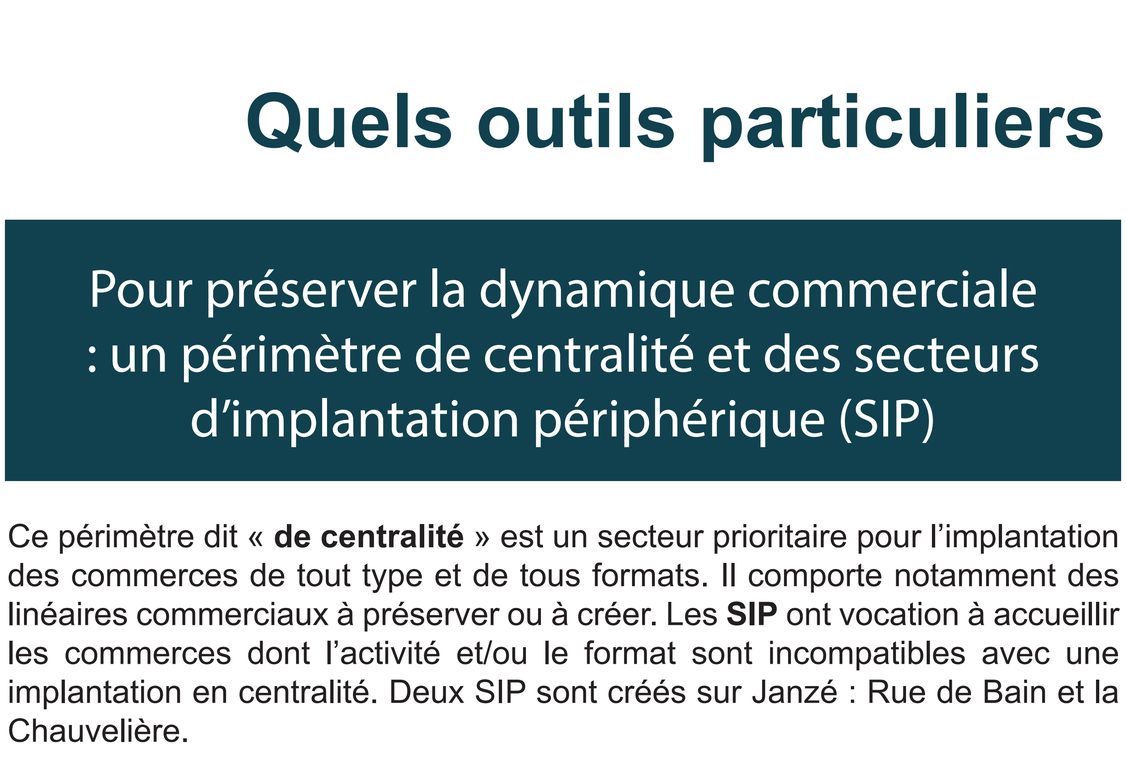
La zone N correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison de leurs caractéristiques naturelles ou forestières. Au sein de la zone N, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

- N : Zone naturelle ordinaire au contact de l'urbanisation
- Nf : Zone située au sein de l'espace agricole ou naturel correspondant à l'emprise ferroviaire
- NL : Zone naturelle de loisirs
- Ngv : Aire d'accueil des gens du voyage
- Nc : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'activité de la carrière de Montlouis. Il est réservé donc à l'accueil des activités d'exploitation du sous-sol (carrières), de traitement, recyclage et valorisation de matériaux, terres, déblais et déchets d'activité économique
- Np : Zone naturelle à préserver strictement

Quels outils particuliers au service du projet de PLU ?

Pour préserver la dynamique commerciale : un périmètre de centralité et des secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Ce périmètre dit « **de centralité** » est un secteur prioritaire pour l'implantation des commerces de tout type et de tous formats. Il comporte notamment des linéaires commerciaux à préserver ou à créer. Les **SIP** ont vocation à accueillir les commerces dont l'activité et/ou le format sont incompatibles avec une implantation en centralité. Deux SIP sont créés sur Janzé : Rue de Bain et la Chauvelière.

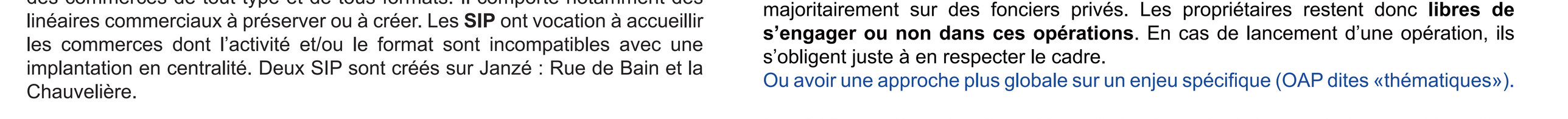


Pour guider les projets : des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP définissent des intentions et des orientations d'aménagement qui peuvent :
Porter sur un secteur particulier du territoire (OAP dites «sectorielles»). Ce type d'OAP définit les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des secteurs concernés. Les OAP portent majoritairement sur des fonciers privés. Les propriétaires restent donc **libres de s'engager ou non dans ces opérations**. En cas de lancement d'une opération, ils s'obligent juste à en respecter le cadre.
Ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites «thématiques»).

Les OAP complètent les dispositions d'urbanisme du règlement écrit et graphique. Les règles édictées pour chaque OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de compatibilité.





PLU

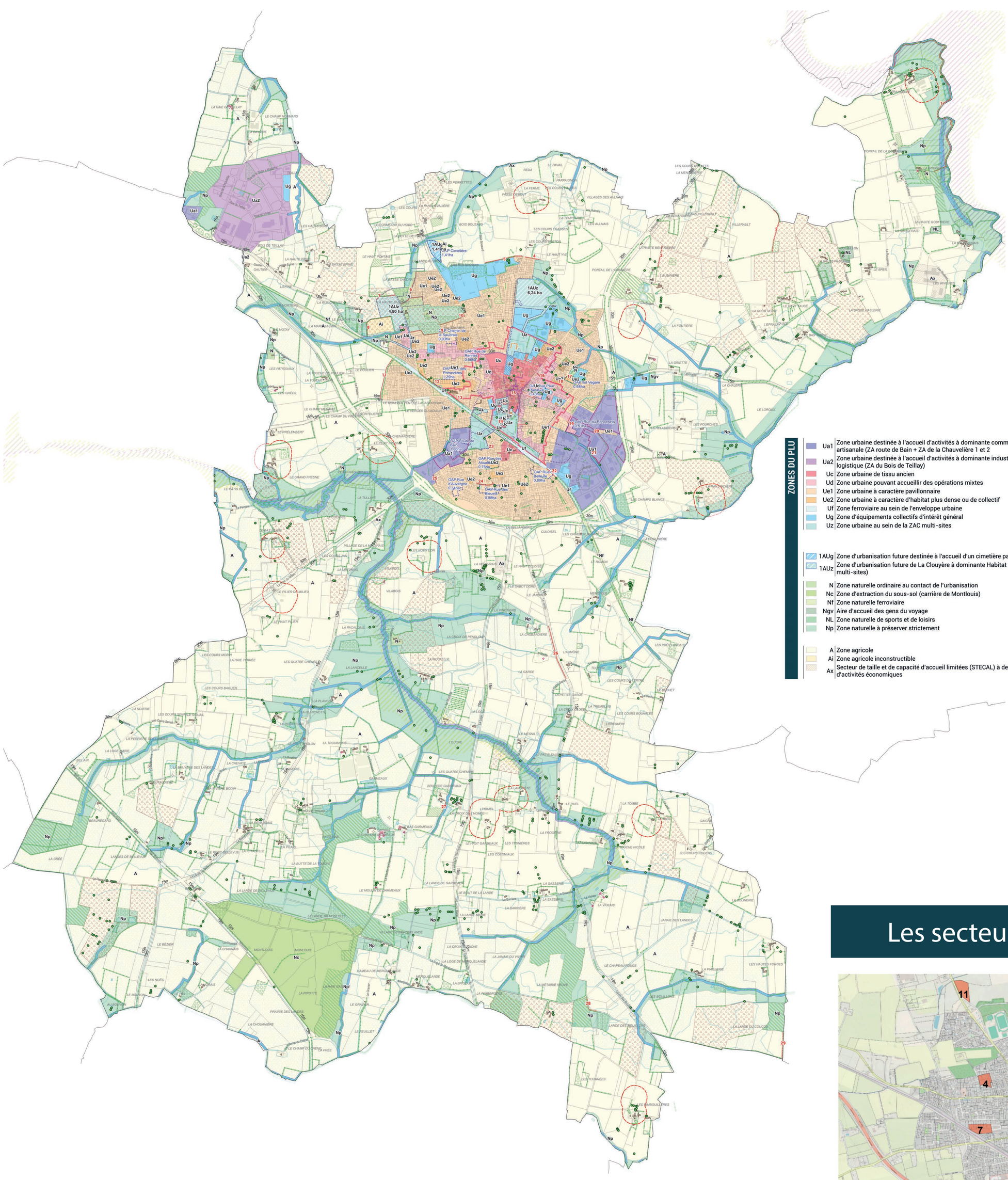
Plan Local d'Urbanisme

Ville de Janzé

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET
Les principes généraux

Le réglement graphique (zonage)

Le projet de règlement graphique traduit la volonté de la commune de poursuivre un développement urbain maîtrisé tout en préservant les espaces naturels et agricoles ainsi que les paysages. Il valorise les activités économiques, les particularités de notre territoire et localise les secteurs de projet au sein de l'enveloppe urbaine pour les douze prochaines années.



ZONES DU PLU

- Ua1 Zone urbaine destinée à l'accueil d'activités à dominante commerciale et artisanale (ZA route de Bain + ZA de la Chauvelière 1 et 2
- Ua2 Zone urbaine destinée à l'accueil d'activités à dominante industrielle et logistique (ZA du Bois de Teillay)
- Uc Zone urbaine de tissu ancien
- Ud Zone urbaine pouvant accueillir des opérations mixtes
- Ue1 Zone urbaine à caractère pavillonnaire
- Ue2 Zone urbaine à caractère d'habitat plus dense ou de collectif
- Uf Zone ferroviaire au sein de l'enveloppe urbaine
- Ug Zone d'équipements collectifs d'intérêt général
- Uz Zone urbaine au sein de la ZAC multi-sites

- 1AUg Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'un cimetière paysager
- 1AUz Zone d'urbanisation future de La Clouyère à dominante Habitat (ZAC multi-sites)

- N Zone naturelle ordinaire au contact de l'urbanisation
- Nc Zone d'extraction du sous-sol (carrière de Montlouis)
- Nf Zone naturelle ferroviaire
- Ngv Aire d'accueil des gens du voyage
- NL Zone naturelle de sports et de loisirs
- Np Zone naturelle à préserver strictement

- A Zone agricole
- Ai Zone agricole inconstructible
- Ax Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'activités économiques

LÉGENDE

SECTEURS DE PROJET ET MOBILITES

- Marge de recul imposé par rapport aux voies
- Emplacement réservé (L151-41 CU)
- Périmètre soumis à OAP (L151-7 CU)
- Secteur d'attente de projet (L151-41 CU)
- Périmètre de ZAC

COMMERCES

- Linéaire commercial à préserver ou à créer (R151-37 CU)
- Périmètre dit "de centralité"
- Secteur d'Implantation Périphérique (SIP)

PAYSAGES ET ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Espace paysager (L151-19 CU)
- Vergers haute tige à préserver (L151-19 CU)
- Mare à préserver (L151-23 CU)
- Boisement à préserver (L151-23 CU)
- Haie à préserver ou à créer (L151-23 CU)
- Arbre isolé à protéger (L151-23 CU)
- Cours d'eau Eaux&Vilaine (L151-23 CU)
- Axe hydrographique
- Zone humide (L151-23 CU)
- Marge de recul le long des cours d'eau (SAGE Vilaine)
- Zone inondable

PATRIMOINE

- Devantures de qualité (L151-19 CU)
- Petit patrimoine (L151-19 CU)
- Clôtures et murets (L151-19 CU)
- Périmètre délimité des abords des M.H.
- Secteur de présomption de prescription archéologique
- Bâti avec changement de destination soumis à avis préalable de la CDPENAF
- Bâti remarquable du bourg (L151-19 CU)
- Bâti d'intérêt du bourg (L151-19 CU)
- Bâti rural (L151-19 CU)

RISQUES

Aléa inondation de référence (Q100) - (projet – en cours de révision)

- Très fort
- Fort
- Moyen
- Faible

INFORMATIONS

- Périmètre sanitaire agricole (source : diagnostic agricole PLU)

Les secteurs d'OAP sectorielles

