

Commune de Janzé

Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée n°3

Rapport de présentation

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



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

I- Préambule

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

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

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

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

II- Cadre réglementaire de la modification simplifiée

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III- Les modifications du PLU

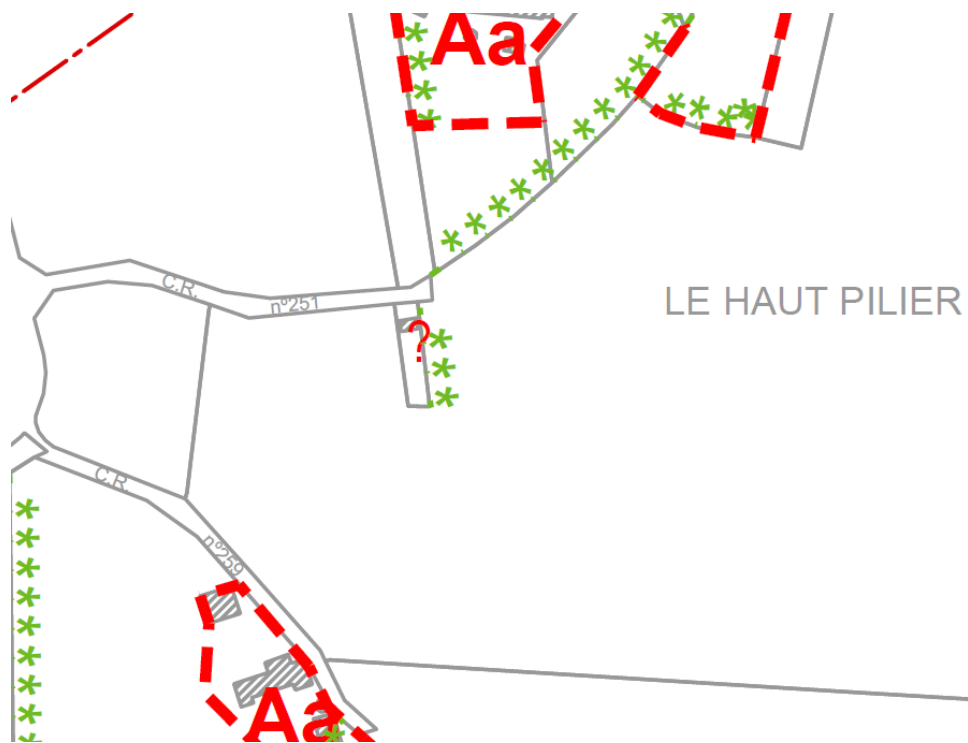
a) Zonage au lieu-dit Le Haut Pilier

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

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

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

Avant modification





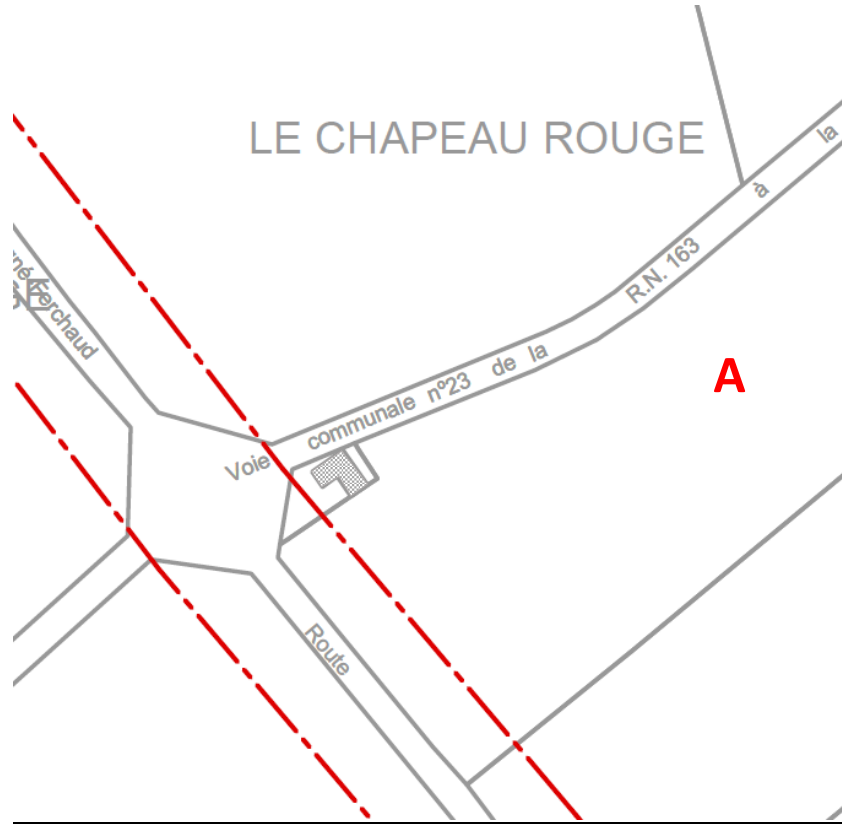
b) Zonage au lieu-dit Le Chapeau Rouge

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

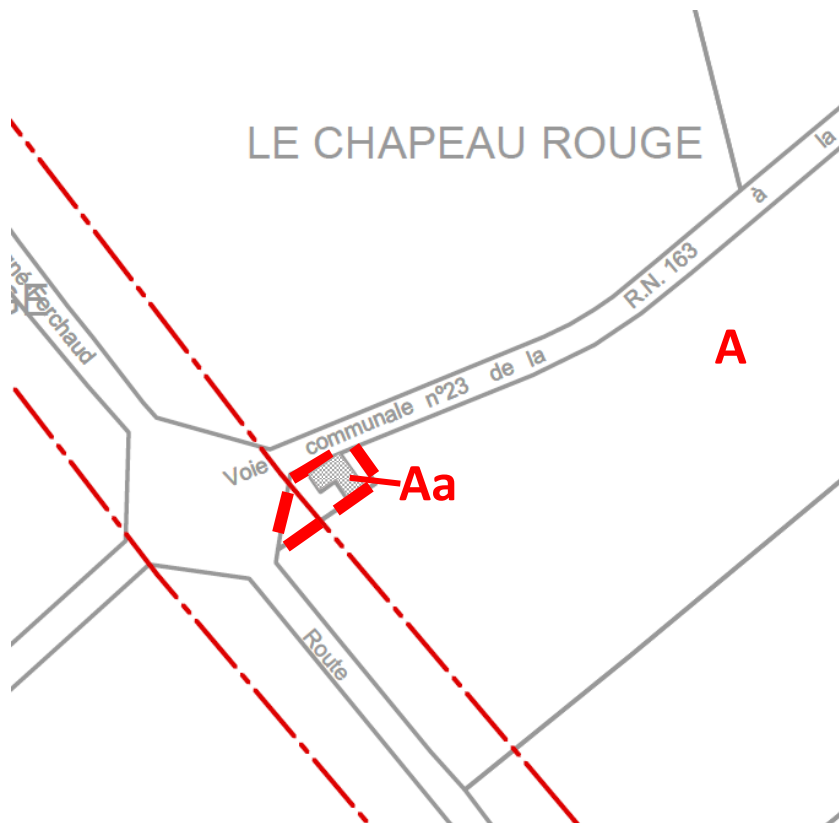
Il convient de rectifier cette erreur matérielle de zonage et d'intégrer la parcelle ZV n°67 dans la zone Aa correspondant à une « zone habitée (maisons isolées et hameaux) dont il n'est pas prévu de renforcer le potentiel d'habitation ».

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

Avant modification



Après modification



c) Zonage au lieu-dit Le Haut Pontais

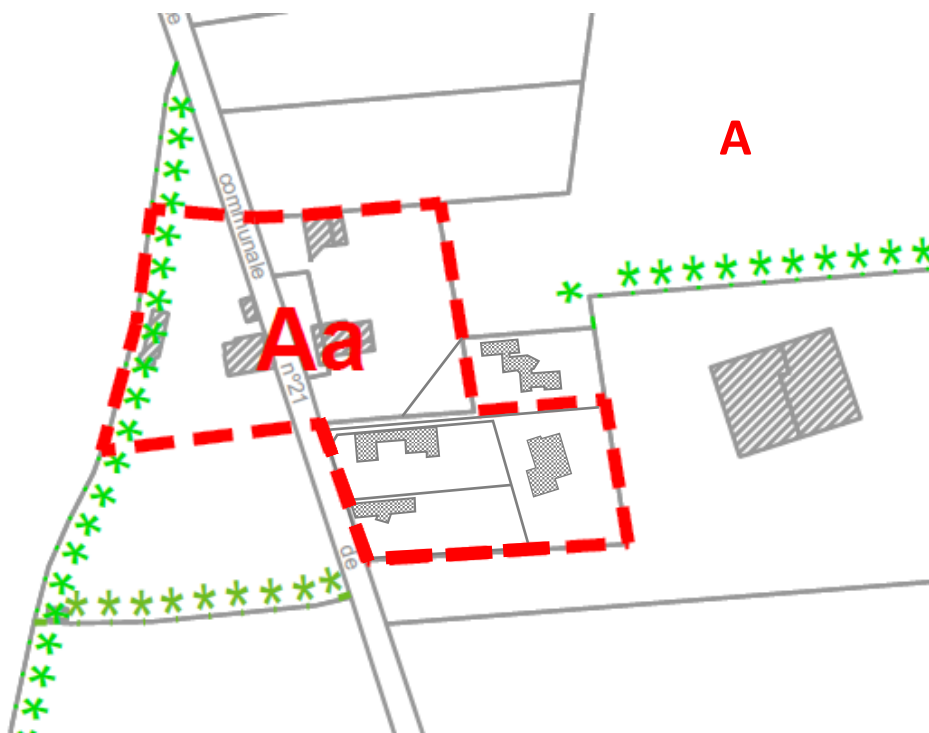
La parcelle ZD n°315 située au lieu-dit Le Haut Pontais est classée au plan de zonage du PLU en zone A. Dans les faits il s'agit d'une maison d'habitation n'appartenant pas à un exploitant agricole mais à un tiers non lié à une exploitation agricole. Cette parcelle aurait dû être classée en zone Aa au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



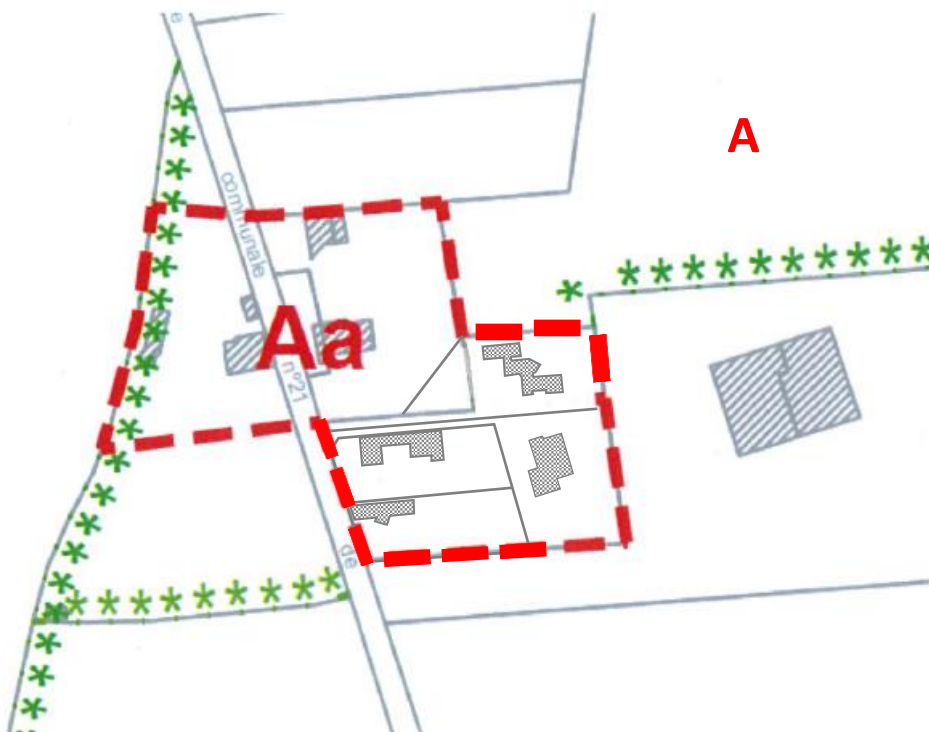
Il convient de rectifier cette erreur matérielle de zonage et d'intégrer la parcelle ZD n°315 dans la zone Aa correspondant à une « zone habitée (maisons isolées et hameaux) dont il n'est pas prévu de renforcer le potentiel d'habitation ».

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

Avant modification



Après modification



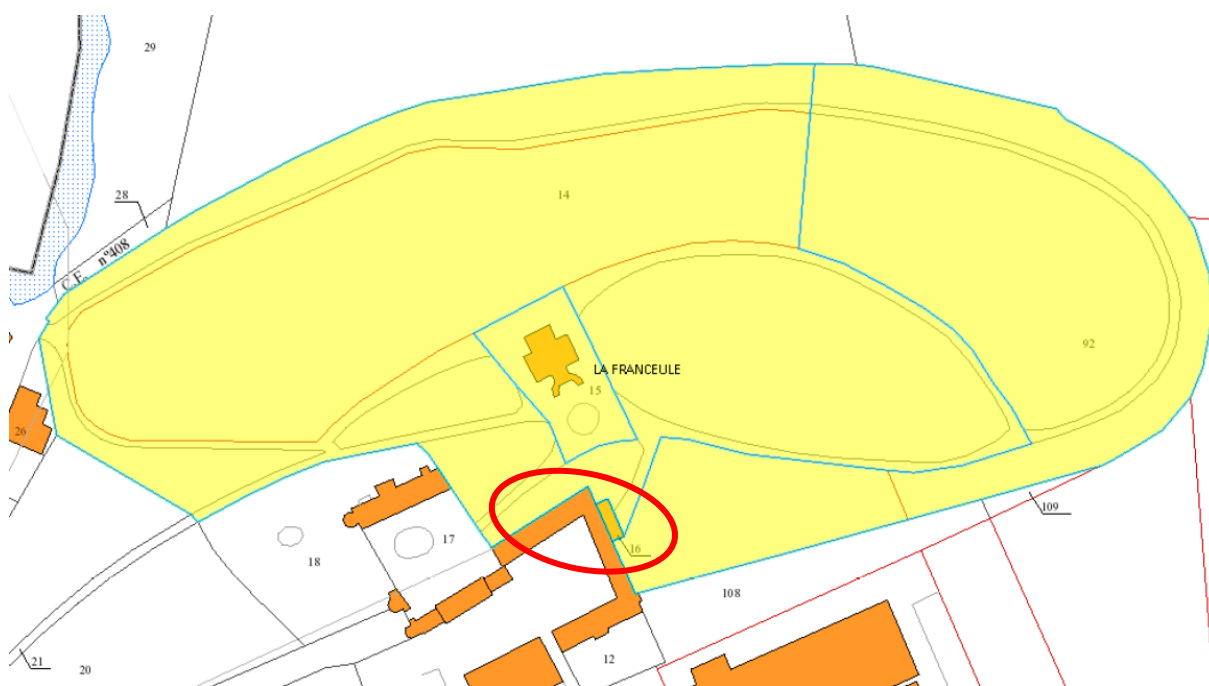
d) Zonage au lieu-dit La Franceule

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

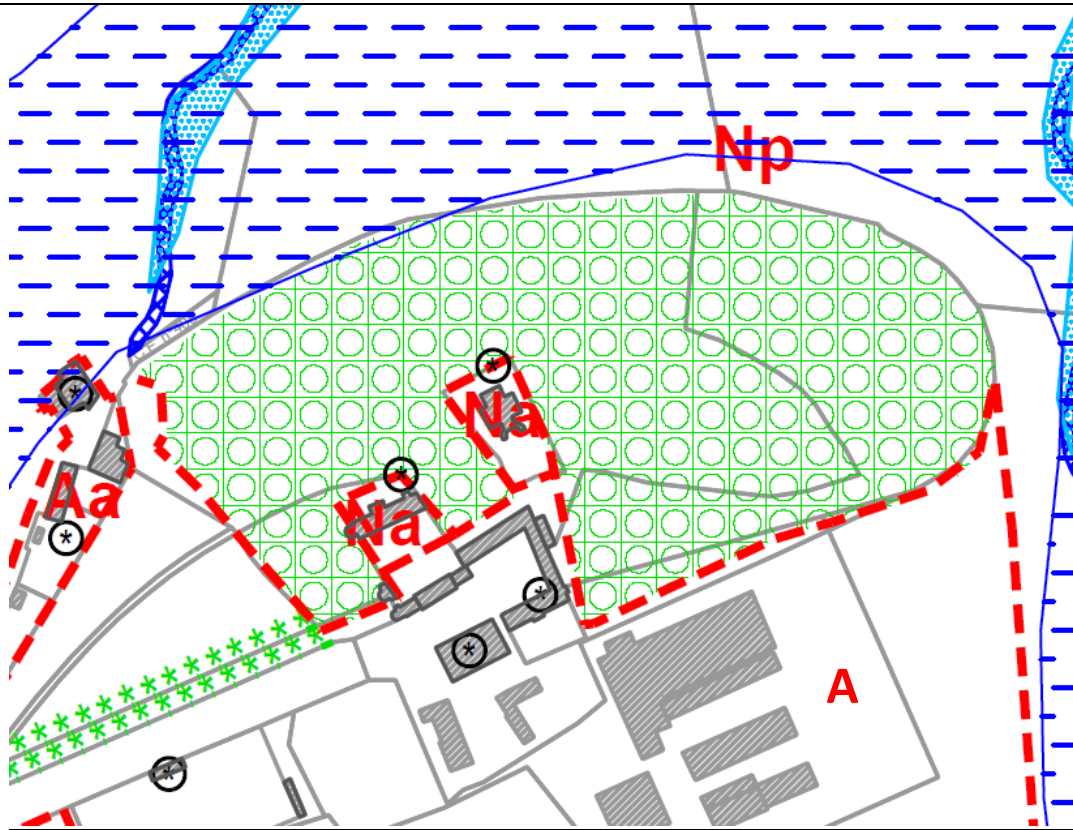
Dans les faits il s'agit d'un bien n'appartenant pas à un exploitant agricole mais à un tiers non lié à une exploitation agricole. Une partie des parcelles ZK n°14, 16 et 92 est cependant classée en zone A (partie le long du bâtiment située au Sud de ces parcelles correspondant à la ferme de la Franceule).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

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

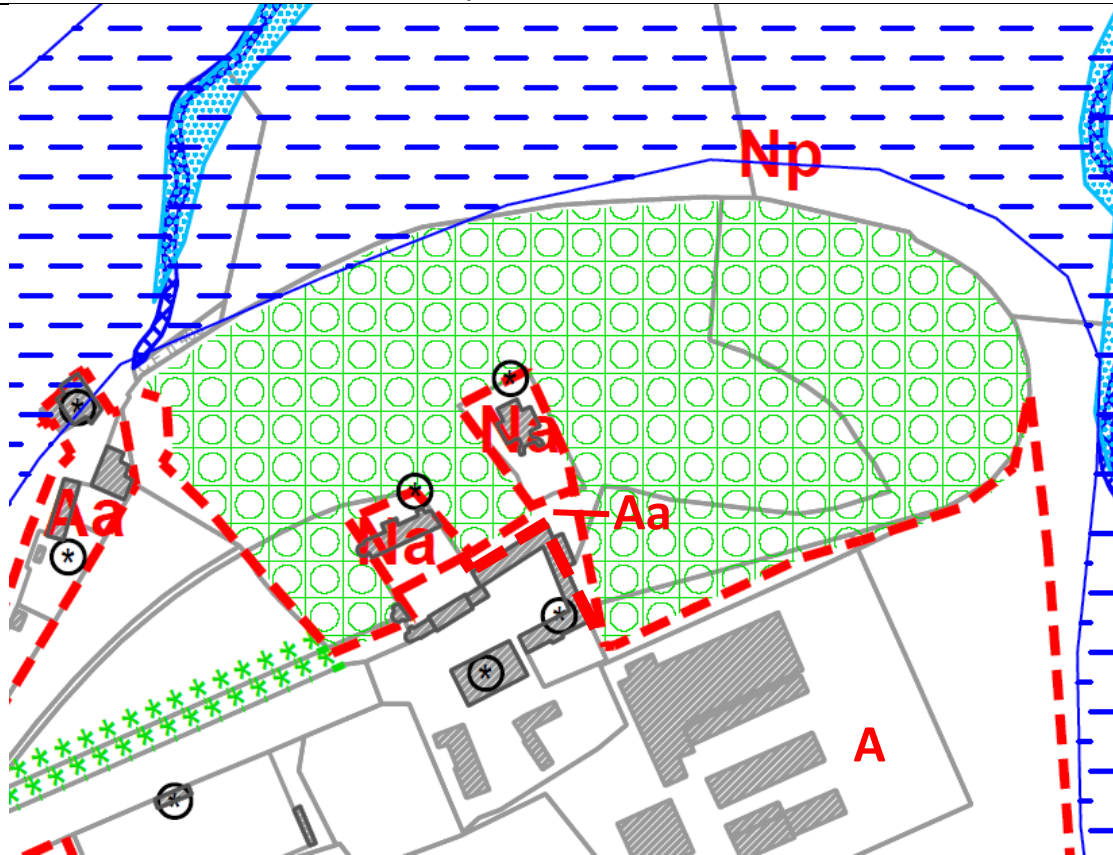
Cette rectification entraîne la modification du plan de zonage 4.1 Nord.



Avant modification



Après modification



e) Zonage au lieu-dit Les Rivières

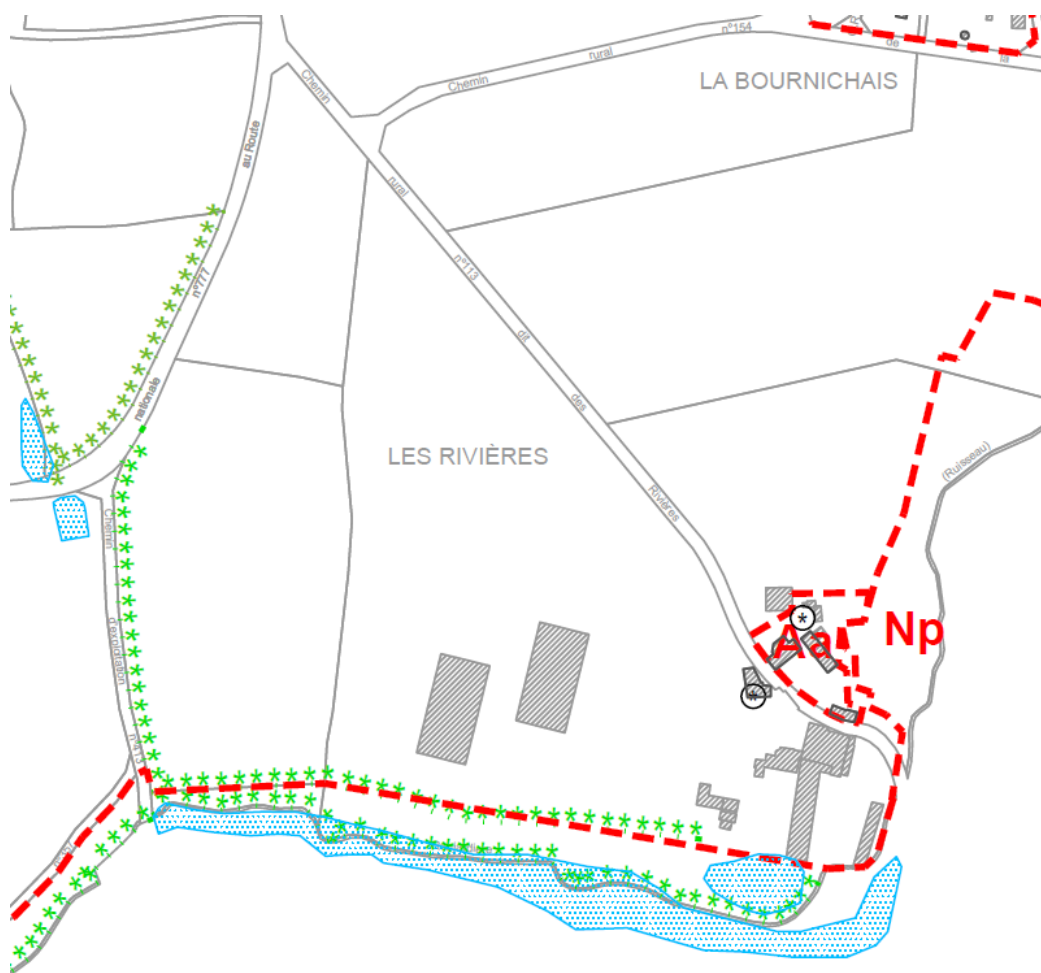
L'entreprise de travaux agricoles GIBOIRE est installée au lieu-dit Les Rivières, classée en zone A au Plan Local d'Urbanisme.

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

La partie professionnelle conserve le zonage actuel en A.

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

Avant modification



Après modification

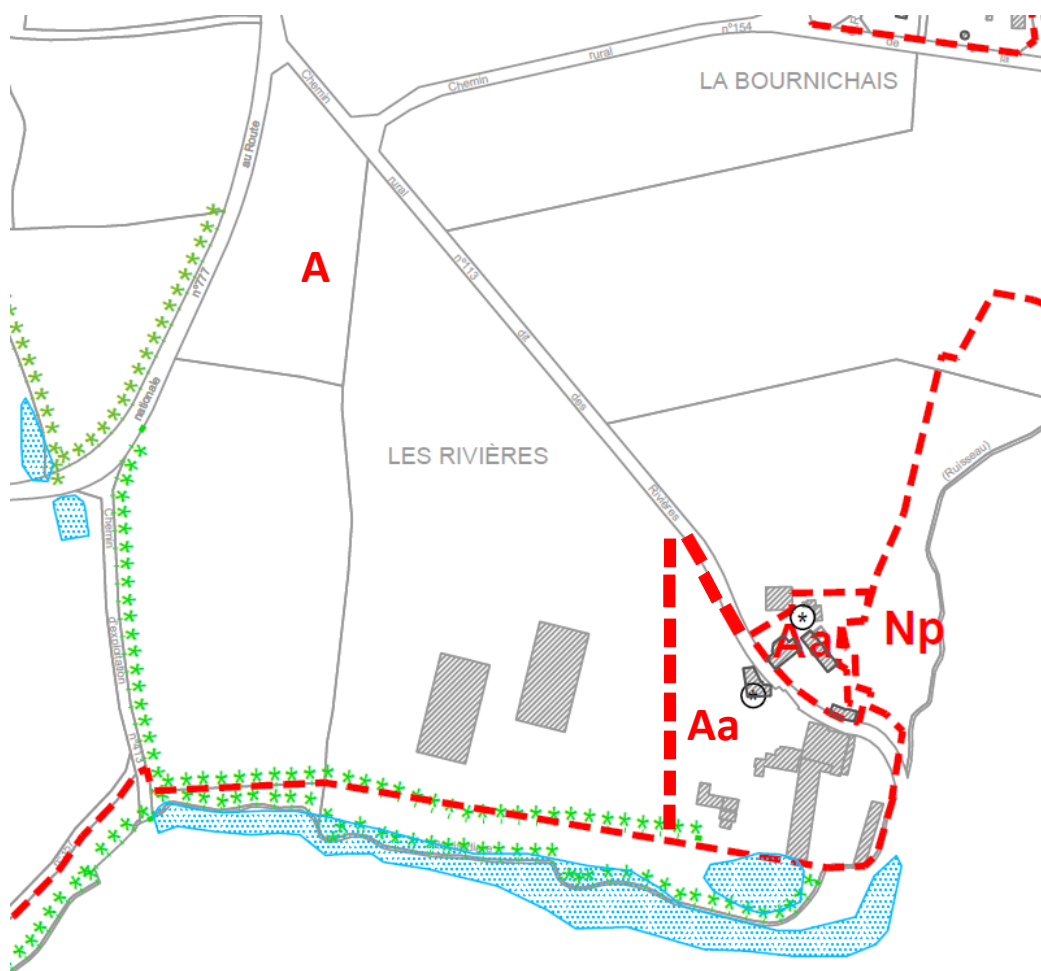


Tableau récapitulatif des espaces nouvellement rattachés à la zone Aa du PLU.

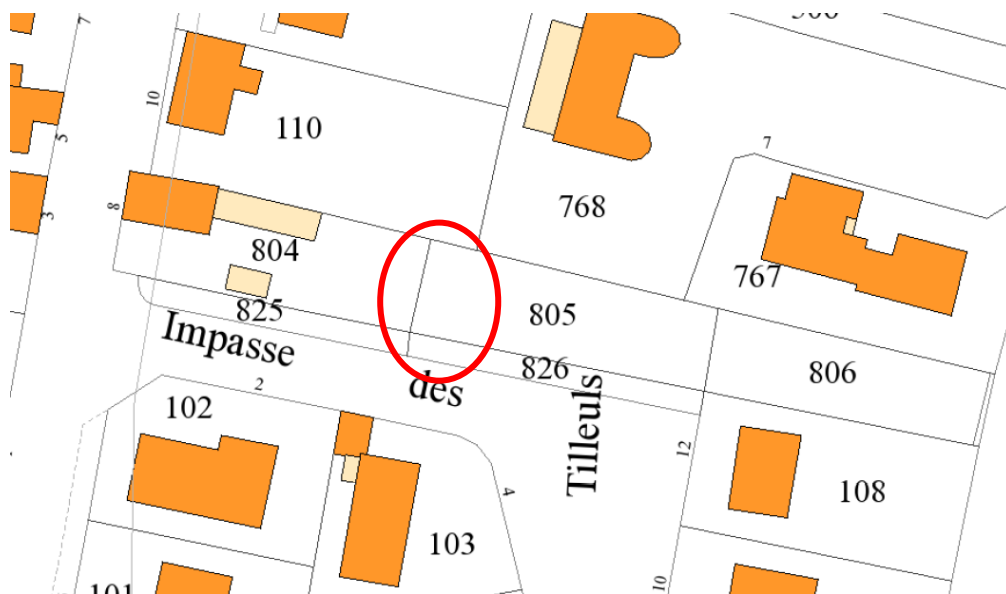
Lieu-dit	Surface supplémentaire	Surface totale
Le Haut-Pilier	Création d'une nouvelle zone Aa +340 m²	340 m ²
Le Chapeau-Rouge	Création d'une nouvelle zone Aa + 500 m²	500 m ²
Le Haut-Pontais	Agrandissement d'une zone existante + 996 m²	11.086 m ² + 996 m ² = 12.082 m ²
La Franceule	Création d'une zone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

f) Zonage impasse des Tilleuls

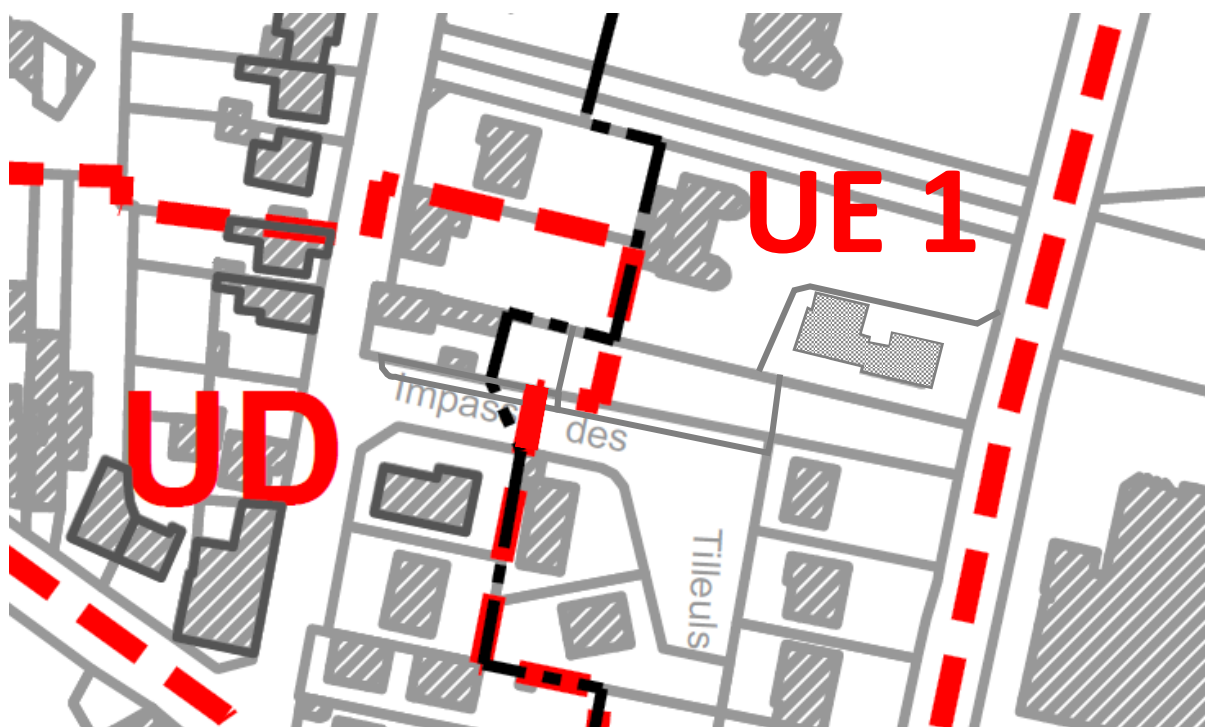
La parcelle AD n°109 a récemment été divisée en 3 parcelles, AD n°804, 805 et 806. La parcelle AD n°109 était couverte par deux zonages au PLU : zone UD pour la partie la plus à l'Ouest et zone UE 1 pour la partie la plus à l'Est.

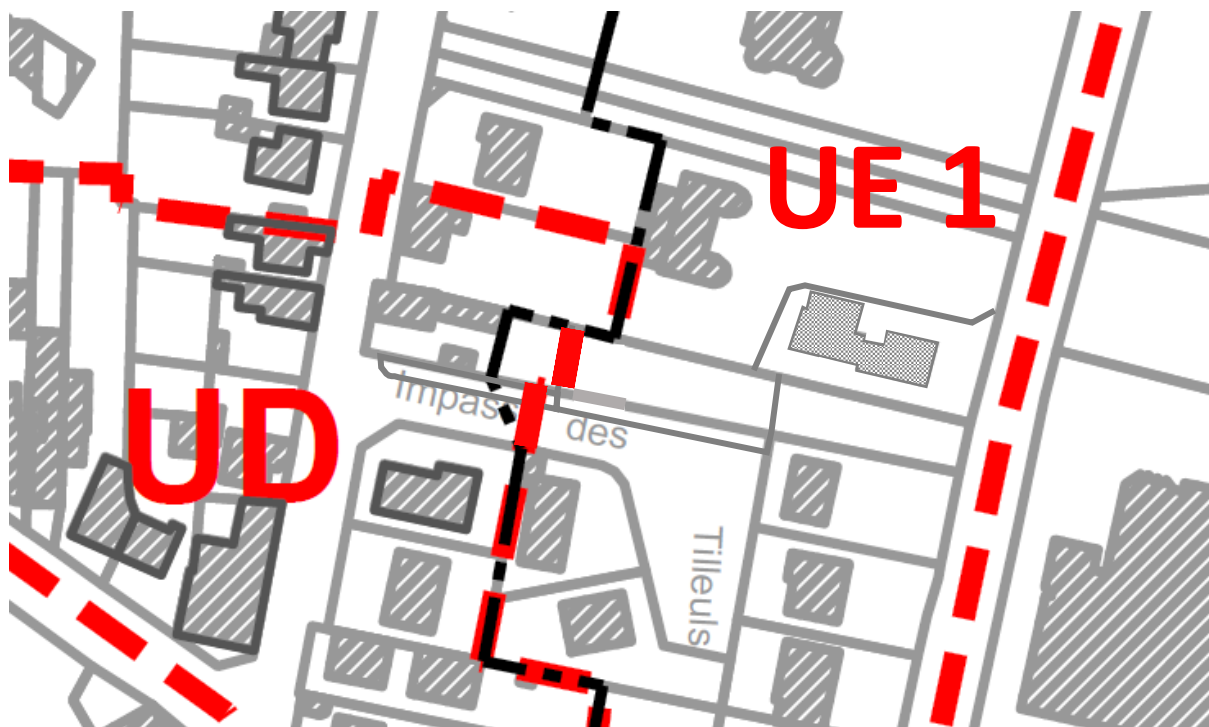
Une nouvelle maison d'habitation a été construite sur la parcelle AD n°805. Suite au nouveau découpage la parcelle AD n°805 se trouve désormais couverte par ces deux zonages, une faible partie en zone UD et la partie majoritaire en zone UE 1. Afin de faciliter l'application des règles d'urbanisme il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

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



Avant modification





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

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

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

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



Avant modification



Après modification



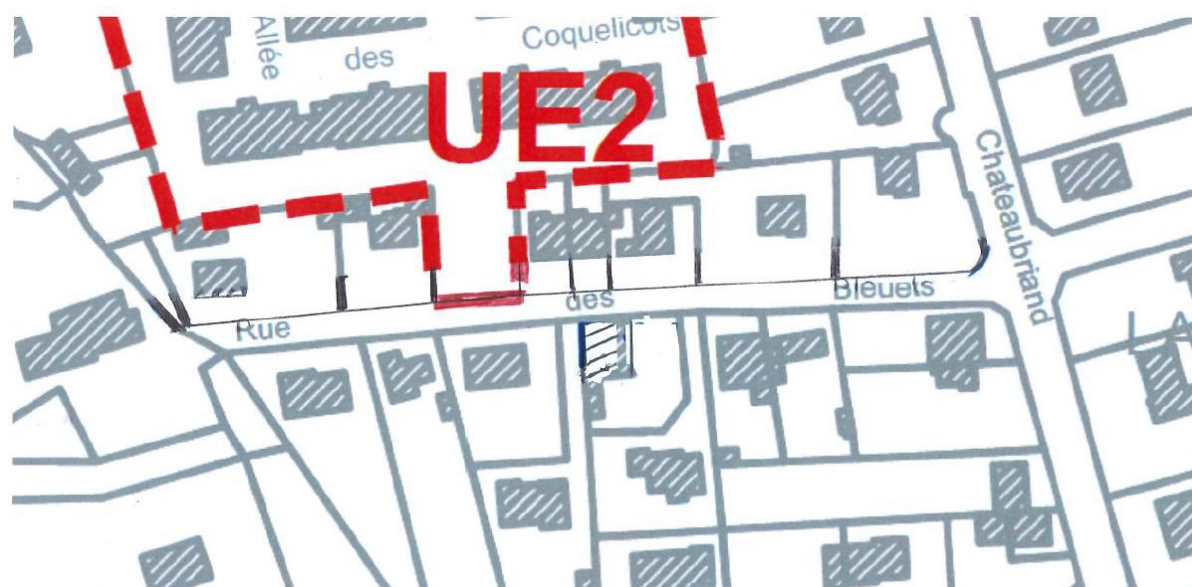
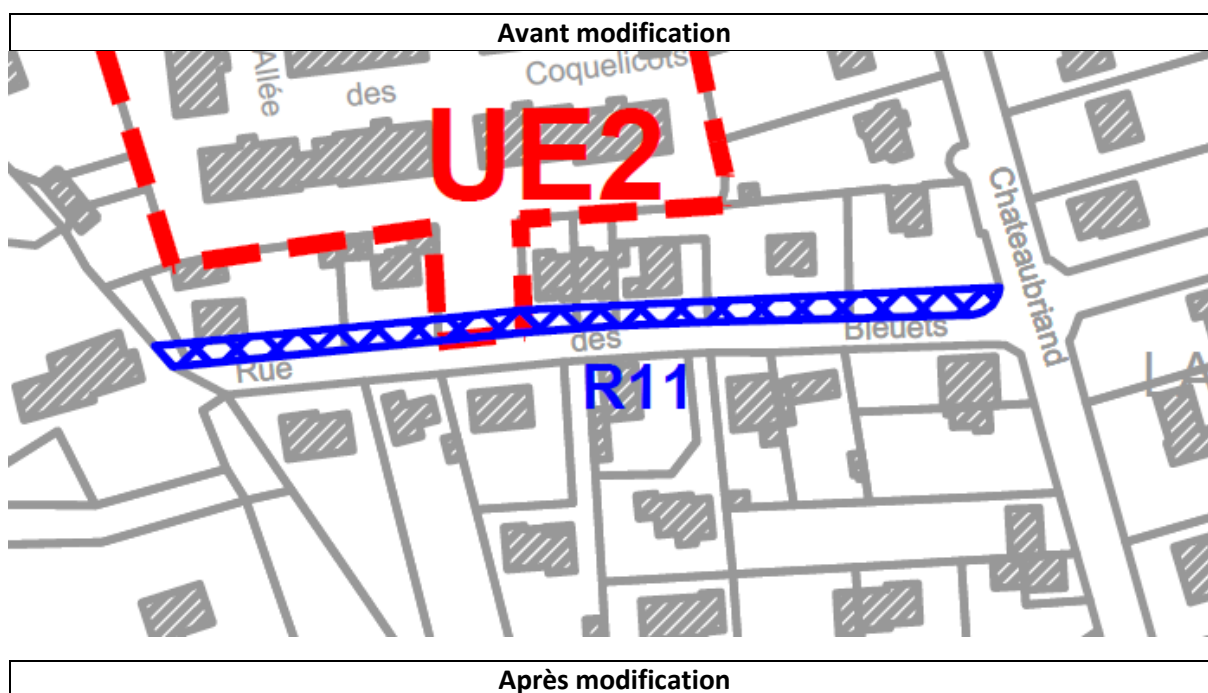
h) Suppression de l'emplacement réservé n°11 rue des Bleuets

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

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

Cette suppression entraîne la modification de plusieurs éléments :

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



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

Avant modification

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

Après modification

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

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

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

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

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

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

Avant modification

ARTICLE N2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Constructions nouvelles :

Sur l'ensemble de la zone

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

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

En zone Na

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

En zone NI,

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

En zone Nc

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

ARTICLE N2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Constructions nouvelles :

Sur l'ensemble de la zone

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

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

En zone Na

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

En zone NI,

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

En zone Nc

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

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