

COMMUNE DE JANS
Département Loire-Atlantique (44)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce n°2



Table des matières

PREAMBULE	3
Les objectifs et principes du projet d'aménagement et de développement durables	3
Le cadre juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
L'armature du Projet d'Aménagement et de Développement durables	4
AXE 1 FAVORISER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE, EQUILIBRE ET DURABLE	5
Orientation 1 : corréler et accompagner la croissance démographique au contexte local	5
Orientation 2 : Diversifier et adapter l'offre en logements pour répondre a l'ensemble des besoins	6
Orientation 3 : Modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	7
AXE 2 UN DYNAMISME LOCAL A PRESERVER ET A RENFORCER	9
Orientation 1 : Développer les activités de l'emploi sur la commune	9
Orientation 2 : Satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services	10
Orientation 3 : Pérenniser et soutenir l'activité agricole	11
Orientation 4 : Engager une réflexion globale sur les infrastructures de voiries et les liaisons douces	12
AXE 3 UNE IDENTITE LOCALE A CONSERVER	13
Orientation 1 : Protéger les espaces naturels et la biodiversité	13
Orientation 2 : Valoriser le patrimoine caractéristique de la commune tout en permettant l'évolution du territoire communal	14
Orientation 3 : Encourager l'innovation et la qualité architecturale	15
AXE 4 DES MODES D'AMENAGEMENT DURABLES POUR PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE	16
Orientation 1 : Favoriser un aménagement durable du territoire	16
Orientation 2 : Organiser et améliorer le fonctionnement urbain	17
Orientation 3 : Créer les conditions d'un développement équilibré de la commune en assurant la protection des personnes et les biens	18

PREAMBULE

LES OBJECTIFS ET PRINCIPES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

- ❖ Formaliser la politique de la collectivité à moyen terme

Constituant la **feuille de route de la commune**, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose la politique d'aménagement pour les 10 années à venir**. Il s'agit d'un document stratégique, destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis.

- ❖ Constituer une référence pour l'évolution du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **constitue un élément clé pour la gestion future du PLU** dans la mesure où les choix de procédures (modification, révision, etc.) se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale.

- ❖ Etre le lien de cohérence interne du document d'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables découle du diagnostic et des enjeux dégagés.

Le règlement (écrit et graphique) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont élaborés en cohérence avec ce projet formalisé.

LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

- Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

L'ARMATURE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Jans s'organise autour de 4 grands axes, déclinés chacun en plusieurs orientations. L'armature du Projet d'Aménagement et de Développement Durables permet d'apporter une réponse aux enjeux identifiés.

- Axe 1 : « Un développement raisonné, équilibré et durable ». Ce premier axe intègre les enjeux relatifs aux grandes dynamiques sociales en cours. Il constitue une « feuille de route » pour l'ensemble du projet porté par la commune pour les 10 prochaines années, notamment au regard de l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures s'agissant notamment des prévisions démographiques, des objectifs de production de logements et de la modération de la consommation d'espace ;
- Axe 2 : « Un dynamisme local à préserver et renforcer ». Ce deuxième axe permet d'aborder les orientations du projet communal s'agissant du développement économique, du volet agricole, mais également de l'offre en commerces, équipements et services sur le territoire ;
- Axe 3 : « Une identité locale à conserver ». Cet axe détaille les orientations relatives à la mise en valeur des paysages constituant le territoire communal. Cet axe répond notamment aux enjeux propres à la préservation du patrimoine architectural et naturel, à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et opération, à la qualité des espaces publics et des entrées de villes ;
- Axe 4 : « Des modes d'aménagement durables préservant l'environnement et le cadre de vie ». Ce dernier axe fixe les objectifs relatifs au fonctionnement et à une gestion durable du territoire communal, tant du point de vue des déplacements que de la gestion des ressources et des risques.

AXE 1

FAVORISER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE, EQUILIBRE ET DURABLE

ORIENTATION 1 : CORRELER ET ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AU CONTEXTE LOCAL

Pour rappel, la commune compte 1370 habitants en 2017, soit 3% de la population totale de la Communauté de communes de Châteaubriant-Derval. Sur la dernière période, entre 2012 et 2017, Jans a enregistré une légère baisse démographique positive mais toutefois avec une variation moyenne de la population de l'ordre de 2.2% par an, liée principalement au solde naturel. Depuis 2018, la commune de Jans connaît une augmentation de 16%.

La croissance de la population de Jans s'effectue de manière fluctuante depuis 1975, restant cependant toujours positive.

Plus de 39% de la population est représentée par des moins de 30 ans, permettant de souligner la jeunesse de la population janséenne. Au contraire, la tranche d'âge des moins de 60 ans représente moins d'un quart des habitants, soit précisément 262. Depuis 2007, un léger vieillissement de la population est toutefois observé en raison du vieillissement des jeunes ménages s'étant installés auparavant. De nouveaux habitants sont amenés à s'installer sur la commune en raison de la création d'une potentielle zone d'activités économiques à proximité, pouvant créer environ 500 emplois.

Enjeux :

- L'évaluation des besoins en logements pour maintenir la population existante et pour assurer l'accueil d'une population nouvelle ;
- La diversification du parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet et continuer d'attirer les jeunes ménages.

- **Maitriser le développement démographique.** La commune fait le choix d'une croissance modérée permettant de maîtriser l'arrivée de population nouvelle et de respecter la capacité d'accueil du territoire :

- en assumant une croissance de la population de l'ordre de **0,55% par an** ;

- **Accueillir une population diversifiée** en termes de composition de ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles etc, et favoriser la mixité sociale.
- **Prendre en compte le développement démographique et économique induits par les projets existants ou à venir à l'échelle intercommunale.**

ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER ET ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR REpondre A L'ENSEMBLE DES BESOINS

Le parc de logements est en augmentation mais une stagnation est observée. Actuellement près de 609 logements sont recensés sur la commune, avec une majorité de résidence principale. La croissance du taux de logement est constamment positive depuis 1968 avec un taux de variation de 1.78% moyen entre 2012 et 2017. La commune a donc gagné 50 logements en 5 années.

Le parc de logements de Jans est majoritairement composé de maisons de grande taille adaptées principalement aux ménages avec enfants, limitant le parcours résidentiel des ménages sur la commune. Les habitants sont ancrés sur la commune, avec plus de 60% de la population qui réside sur la commune depuis plus de 10 ans.

Peu de biens sont proposés à la location, majoritairement occupés par des propriétaires (plus de 81.9%).

*Toutefois, plusieurs biens vacants sont présents sur la commune, soit en 2017, **6% du parc de logements**. De plus en 2022, une actualisation de ces chiffres est réalisée et il est dénombré 29 logements vacants sur le territoire communal, soit 11 logements de moins. En effet, la crise sanitaire et l'attrait de la commune a eu pour effet d'augmenter les ventes de biens. Au regard de ces chiffres, il est possible d'analyser un marché immobilier tendu sur la commune de Jans.*

Enjeux :

- Prendre en compte l'évolution des besoins en logements ;
- Diversifier le parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet ;
- Prendre en considération le développement économique communal et intercommunal influençant la dynamique démographique ;
- Prendre en compte la dimension à la fois rurale et urbaine de la commune de Jans ;
- Mobiliser la vacance des logements et lutter contre cette dernière

- Répondre à l'objectif démographique fixé en prévoyant la réalisation d'environ **64 logements sur 10 ans**, soit environ 6 logements par an. Ce nombre de logements doit permettre le maintien de la population existante et l'accueil de nouvelles populations.
- **Proposer une offre de logements adaptée et diversifiée**, correspondant aux besoins de la population, en termes de taille (nombre de pièces), de type de bien (location, accession, terrain à bâtir) et de typologies (petit collectif, individuel, mitoyen)
- **Saisir les outils pour maîtriser la vacance**, en encourageant la réhabilitation du parc de logements, notamment des bâtiments anciens dans le centre-bourg et les hameaux.
- **Accueillir une population diversifiée** en termes de composition des ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles, etc., et favoriser la mixité sociale.
- **Inciter des opérations de constructions nouvelles, de réhabilitation et de rénovation** à répondre à des niveaux de performance énergétique.

ORIENTATION 3 : MODERER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Sur le territoire communal de Jans, une majorité des espaces consommés s'est effectuée en extension, impactant des espaces naturels et agricoles. Plus précisément, cela représente 58% des espaces consommés, sur la période 2009-2019. La consommation d'espace pour l'habitat représente 9.24 hectares sur la même période. La majorité des espaces consommés est constituée de parcelles agricoles et de prairies (14 hectares).

Cela correspond à environ 90% des espaces consommés sur la période analysée. Le reste des espaces consommés est composé d'espaces libres au sein d'un tissu déjà artificialisé (1.6 hectare, soit 10% des espaces consommés sur la période analysée).

La consommation d'espaces liée aux activités économiques et artisanales est beaucoup plus limitée et représente respectivement 0.73% (soit environ 1188 m²) et 0.05% (soit 85m²) des espaces consommés au cours des dix dernières années. Cette dernière s'explique par les seuls changements pour l'aménagement de la zone artisanale du Champ Brézin. Ce pôle d'activités, à proximité du bourg renforce la caractéristique urbaine du territoire et nécessite de pouvoir pérenniser.

Une potentielle nouvelle zone d'activités économiques, portée par la Communauté de communes, est ciblée, en partie, pour se développer sur le territoire communal.

Enjeux :

- Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Optimiser la consommation d'espaces notamment par le biais des densités et de la mobilisation des espaces encore disponibles au sein des enveloppes urbaines ;
- Respecter les objectifs de production de logements fixés par le SCOT et le PLH en cours ;
- Prendre en compte les objectifs de renouvellement urbain et d'extension mentionnés au sein du SCOT et PLH en cours,
- Faciliter le changement de destination par une identification des bâtiments, sous réserve de compatibilité avec l'activité agricole.

- **Limiter les extensions urbaines et l'artificialisation des sols**, au travers de secteurs d'urbanisation future adaptés aux besoins de la commune. A ce titre, la commune entend réduire sa consommation d'espaces en extension :

- à environ **0.02 hectares maximum pour la vocation habitat pour les 10 prochaines années** ;
- soit une réduction de près de **40% par rapport à la période précédente**, pour la vocation habitat.

- Mobiliser la poche aménageable identifiée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg d'environ **3 ha**

- **Privilégier la densification et l'urbanisation des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine** en réalisant plus de **20%** de la production globale de nouveaux logements par la mobilisation des dents creuses et de parcelles densifiables, et également par le biais des changements de destination et/ou d'opération de renouvellement urbain.

- **Optimiser la consommation du foncier** en définissant un objectif de densité minimal de **17 logements** à l'hectare en densification comme en extension, conformément au SCOT.

- **Favoriser le changement de destination en milieu rural** pour revaloriser les bâtiments anciens, en prenant en compte l'intérêt architectural ou patrimonial des bâtiments, et sous réserve de ne pas compromettre les exploitations agricoles.

- **Permettre la densification d'un ou de potentiels hameaux identifiés** (STECAL) pour limiter les constructions en extension.

- **Favoriser les formes urbaines à vocation d'habitat denses**, tout en créant des espaces d'intimité permettant d'assurer un cadre de vie de qualité.
- **Modérer la consommation d'espace à vocation d'équipements** en valorisant les sites existants, en encourageant leur changement d'usage, et en réfléchissant à la mutualisation des équipements existants avant d'envisager la création de nouveaux.
- **Modérer la consommation d'espaces pour le développement économique** tout en permettant l'évolution des activités présentes et l'accueil de nouvelles activités économiques grâce à l'optimisation des espaces existants et futurs.

AXE 2

UN DYNAMISME LOCAL A PERENNISER ET A RENFORCER

ORIENTATION 1 : DEVELOPPER LES ACTIVITES DE L'EMPLOI SUR LA COMMUNE

Sur la commune de Jans, un important taux d'emploi ainsi qu'un faible taux de chômage peuvent être observés. Les bassins d'emplois à proximité tels que Châteaubriant, Rennes et Nantes expliquent en partie ces chiffres.

Toutefois, la concentration d'emploi reste assez faible, ceci étant mis en évidence par l'indicateur de concentration d'emploi qui s'élève à 33.7 en 2017 sur la commune de Jans. La présence d'un unique commerce et de la seule zone artisanale du Champ Brézin explique en partie la faible capacité de la commune à pourvoir les habitants de la commune en emplois suffisants. Il est à noter que cette zone artisanale a actuellement atteint son seuil maximum des possibilités d'accueil.

Cependant, la création d'une potentielle future zone économique portée par la Communauté de communes pourrait faire augmenter cet indicateur pendant la durée de vie du PLU. Le SCOT réserve ainsi 44 ha pour le développement d'une zone d'activités économiques sur la commune de Jans. Différents équipements participant à la vie communale sont également présents. Un unique commerce, un bar/tabac/relais-poste, si situé également dans le centre-bourg, sur le territoire communal.

Enjeux :

- La pérennisation de la zone artisanale du Champ Brézin, par le biais de possibilités d'évolution des entreprises existantes ;
- La modération de la consommation d'espaces en recherchant les potentialités de mutation et de densification au sein du tissu économique existant ;
- Le soutien au développement d'une offre d'emplois adaptée au profil des actifs résidant sur la commune ;
- Prendre en compte les projets intercommunaux économiques ;
- Prendre en compte les projets d'équipements en cours ;
- Permettre l'évolution de certains équipements ;
- Au regard de l'exemple du commerce déjà existant, permettre l'installation d'un ou de commerces au sein du centre-bourg.

- **Anticiper l'arrivée** d'un ou de potentiels commerces et services de proximité **au sein du centre-bourg**, en garantissant les conditions optimales pour leur implantation.
- **Assurer le maintien des activités et commerces existants**, (tels que le bar/ tabac/ relais-poste) sur l'ensemble du territoire communal et leur offrir des possibilités d'évolution, sous réserve d'être compatible avec les zones d'habitat afin de limiter les nuisances et conflits d'usage.
- **Qualifier et optimiser le fonctionnement de la zone artisanale du Champ Brézin** pour conforter son attractivité.
- **Privilégier les emplacements issus du renouvellement urbain et en densification** pour l'implantation de nouvelles entreprises au sein de la zone du Champ Brézin ou pour l'agrandissement des entreprises déjà existantes.
- **Engager une réflexion sur le potentiel développement futur de la zone d'activités économiques portée par la Communauté de communes.**
- **Privilégier l'accueil de nouveaux artisans au sein d'un pôle spécifique et au sein des zones d'activités**, plutôt que dans les zones résidentielles du bourg afin de limiter les conflits d'usage.
- **Favoriser les STECAL à vocation économique** afin de permettre le développement de projet.

ORIENTATION 2 : SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

Au vu de son intégration au sein de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval, Jans bénéficie d'une desserte numérique performante. La fibre optique est en cours d'acheminement sur le territoire communal. L'ensemble de la commune sera ainsi fibré pendant les cinq premières années de la durée du PLU.

Un schéma communal de défense incendie va prochainement être réalisé par la commune.

De plus, le nombre de logements et d'habitants augmentant, des aménagements relatifs à la station d'épuration auront lieu en concomitance de l'élaboration du PLU afin de pouvoir répondre aux besoins des habitants à venir au sein du centre-bourg. La station d'épuration actuelle atteignant en 2018, 80% de sa capacité nominale. En 2022, la station d'épuration est arrivée à saturation avec la construction des derniers logements sur le territoire communal.

Concernant le reste de la commune, l'assainissement est non-collectif, compétence portée par la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval.

Si la commune compte qu'un seul commerce, plusieurs équipements sont présents répondant aux besoins des habitants et des nombreuses associations créés sur le territoire communal. L'offre en équipements culturels, sportifs et de loisirs est bien représentée, avec pas moins de huit équipements. Un terrain de basket a vocation à disparaître, une salle dédiée aux associations ainsi que des vestiaires y prendront place. Une salle de réunion y est prévue.

Deux écoles sont également présentes sur la commune de Jans, tout comme un espace périscolaire.

Actuellement, un espace de restauration et périscolaire pour ces lieux scolaires est à l'étude par la commune.

Toutefois, il est possible de noter l'absence d'un pôle de santé, offre présente sur les communes de Nozay ou Châteaubriant.

Enjeux :

- Prendre en compte le niveau actuel d'équipements et ses capacités d'adaptation par rapport au projet de développement démographique de la commune durant les prochaines années.
- Adapter les équipements en fonction de leur potentiel et de leur usage.

- **Adapter le niveau de nouveaux équipements et services** aux perspectives d'évolution démographiques, en permettant le maintien et l'accueil de nouveaux équipements et services au sein du bourg.
- **Prendre en compte les besoins spécifiques des équipements scolaires**, notamment le besoin d'un **point de restauration et d'accueil périscolaire** pour les deux écoles primaires du territoire communal.
- **Adapter l'offre de service relative à la santé** afin de s'adapter aux besoins de la population actuelle et future.
- **Concrétiser la réflexion relative à la création d'un espace vestiaire / salle des associations.**
- **Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux** (eau potable, électricité, etc.) pour le choix des secteurs de développement **et prévoir une desserte en réseaux assainissement adaptée** au développement urbain envisagé.
- **Assurer la capacité de traitement de la station d'épuration** pour les nouveaux habitants du bourg de Jans.
- **Prendre en compte et anticiper la gestion des déchets.**
- **Favoriser la desserte en défense incendie** afin d'étoffer les points d'intervention sur le territoire communal.
- **Prendre en compte la desserte numérique** dans le projet de développement, pour l'accueil d'habitat d'activités, permettant notamment de favoriser le télétravail.

ORIENTATION 3 : PERENNISER ET SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

Cette orientation se structure autour d'un travail de concertation incluant les différents acteurs du milieu agricole. L'analyse complète de l'activité agricole a fait émerger l'importance des espaces agricoles sur le territoire communal. Nombre d'espaces sont ainsi cultivés. Un maillage bocager structure le territoire. Ce maillage a cependant été fortement impacté par les remembrements agricoles passés. A contrario, le mitage des espaces agricoles est quant à lui fortement présent, lié au développement des hameaux sur l'ensemble de la commune, et particulièrement au nord-est.

De manière plus précise, il y a un recul du nombre d'exploitations agricoles en lien avec l'augmentation des tailles d'exploitation. La qualité des terres est propice à l'installation d'exploitations agricoles au regard de sa richesse. Un des points spécifiques à la commune de Jans, est la jeunesse des exploitants agricoles, en raison d'une implantation ou d'une reprise d'entreprise récente.

Néanmoins, l'activité agricole génère des périmètres sanitaires contraignants l'urbanisation de la commune. La circulation des engins agricoles est également à prendre en compte, qu'elle soit intercommunale ou intracommunale.

Enjeux :

- La préservation des terres agricoles par la modération de la consommation et la limitation du mitage des espaces agricoles ;
- La prise en compte des périmètres sanitaires générés par certains bâtiments agricoles ;
- La prise en compte des déplacements des engins agricoles sur la commune et vers les communes voisines ;
- Le maintien et l'accompagnement des projets de diversification ;
- La valorisation du patrimoine bâti agricole par le changement de destination ;
- La préservation et la reconstitution progressive du maillage bocager.

- **Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux**, en garantissant notamment les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances vis-à-vis des tiers.
- **Encourager et permettre la diversification de l'activité agricole** ainsi que la valorisation directe des activités des exploitations agricoles (transformation et vente sur site, etc.) sous réserve d'être compatible avec les zones d'habitat.
- **Maintenir la quiétude des sites d'exploitation agricole**, en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'urbanisation future, en interdisant l'installation de tiers au sein des périmètres sanitaires générés par certains bâtiments agricoles, en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles.
- **Prendre en compte les exploitations agricoles existantes, en activité ou désaffectées, notamment à proximité du bourg, dans l'optique d'éviter l'apparition de friche agricole.**
- **Préserver spécifiquement les espaces agricoles de la vallée du Don.**

ORIENTATION 4 : ENGAGER UNE REFLEXION GLOBALE SUR LES INFRASTRUCTURES DE VOIRIES ET LES LIAISONS DOUCES

La commune de Jans se situant dans le Département de Loire Atlantique, est particulièrement bien connectée. Un réseau viarie important à proximité de la commune (RN137, D771, D775, D1, D39 etc.) rend facilement accessible les pôles principaux tels que les communes de Châteaubriant, Derval, Nozay, Nantes ou Rennes. Cette proximité est un atout pour les habitants de Jans pouvant ainsi facilement accéder aux bassins d'emplois les plus importants des départements de Loire-Atlantique et de l'Ille et Vilaine.

La Route Nationale 137, traversant l'ouest de la commune, est un avantage pour un projet de création de zone d'activités, et plus largement pour l'ensemble du territoire communal et intercommunal.

En complément de ces axes routiers principaux, un maillage de routes communales permet la desserte des différents pôles de la commune ; le centre-bourg, la zone artisanale ; les villages ; etc. Ce maillage routier incite le recours aux véhicules individuels pour les déplacements. En effet, la majorité des déplacements, aussi bien au sein de la commune ou vers les communes alentours, se font en voiture. Cependant, la commune développe des sentes pour compléter l'offre en déplacement doux.

Enjeux :

- Le développement des alternatives au transport automobile (réseau de transport collectif, réseau de liaisons douces, covoiturage, etc.) ;
- Le développement du maillage de liaisons douces ;
- La prise en compte du potentiel projet de zone économique à proximité de la RN137 sur le territoire communal.

- **Anticiper les nuisances potentielles** liées à l'éventuelle future zone économique.
- **Assurer la requalification de voirie et l'amélioration des dessertes routières** dans le cas de la réalisation du projet de zone d'activités économiques.
- **Réfléchir au maintien des possibilités de circulation sur le territoire communal** par la conservation du maillage de voies communales.
- **Limiter l'impact de la coupure d'urbanisation** que procurera une potentielle future zone d'activités économiques.
- **Favoriser la création d'un maillage des cheminements doux** en lien avec les attraits du territoire et les différents pôles du territoire.
- **Intégrer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile** dans les futures opérations d'aménagement.

AXE 3

UNE IDENTITE LOCALE A CONSERVER

ORIENTATION 1 : PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE

La commune de Jans possède des composantes écologiques riches. En effet, elle est traversée par plusieurs cours d'eau, qui, associés au réseau de zones humides, assurent la continuité des milieux aquatiques sur l'ensemble du territoire communal. De plus, ils participent à l'irrigation des terres agricoles et à leur richesse. Ce réseau hydrographique est principalement créé par la traversée du Don, affluent de la Vilaine traversant trois départements (Ille-et-Vilaine, Maine-et-Loire et Loire-Atlantique). Ainsi, il est à la fois une réserve de biodiversité, tout comme un corridor écologique.

Les boisements ainsi que le maillage bocager sont des éléments structurants du territoire permettant de maintenir les terres, et de faire face aux différentes intempéries et inondations des terres.

Cette analyse de la trame verte et bleue se fonde sur les éléments identifiés au sein des documents supra communaux (SCOT, SAGE, SRCE etc.). Ces derniers mettent notamment en lumière les enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

Enjeux :

- Modération de la consommation d'espaces : urbanisation prioritaire en renouvellement et/ou en densification du tissu urbain existant ;
- Préservation des éléments et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, boisements, maillage bocager, etc...) ;
- Augmentation du potentiel de production d'énergies renouvelables.

- **Protéger les cœurs de biodiversité identifiés** sur le territoire communal, notamment les biefs structurants et végétation associée, etc.
- **Préserver et renforcer les continuités écologiques**, constituées par la trame verte (maillage bocager, bande enherbée...), la trame bleue (les cours d'eau, le réseau de zones humides...), les boisements ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine.
- **Préserver et protéger le maillage bocager** en prenant en compte l'inventaire bocager réalisé sur le territoire communal.
- **Concilier les objectifs de préservation de restauration de la trame verte et bleue** avec les objectifs de développement urbain de la commune.
- **Maintenir et valoriser les zones humides existantes** sur le territoire communal ainsi que leurs fonctionnalités.
- **Mettre à profit l'outil de compensation écologique**, notamment concernant les éléments bocagers et de boisements.
- **Assurer la préservation des richesses de Jans** tout en s'inscrivant dans le projet de développement.
- **Prendre en compte la ripisylve du Don** afin de la protéger et de favoriser son bon entretien.

ORIENTATION 2 : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE CARACTÉRISTIQUE DE LA COMMUNE TOUT EN PERMETTANT L'INSERTION DE NOUVEAUX BATIS

La commune de Jans était autrefois le centre d'une importante châtellenie appartenant au duc de Bretagne, faisant foi d'un passé historiquement marqué. Les traces du passé sont particulièrement perceptibles sur le territoire communal. Le territoire communal de Jans abrite de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial.

Parmi eux, il est possible de retrouver les monuments religieux avec l'église Saint-Dulien et Saint-Dulcien (1868). Cette église remplace une église romane devenue trop petite. La chapelle Saint-Dulien-et-Saint-Dulcien située à Trépas est édifiée à l'emplacement d'un édifice primitif dédié à Saint-Barthélémy. Les jumeaux Dulien et Dulcien seraient, d'après la légende, les évangélisateurs de Jans.

D'autres petits éléments de patrimoine religieux sont présents sur la commune de Jans tels que des croix ou des calvaires et plus particulièrement celui situé sur le bord de la VC 1.

Des résidences bourgeoises font aussi preuve d'une architecture patrimoniale comme la maison à la Galotière (XVème siècle), ancien relais de poste et manoir qui possédait autrefois sa propre chapelle ; l'ancien manoir des Thénaudais (XVème siècle) ; le manoir de la Musse (XVème siècle) ; le logis de Romefort (XVIème siècle), dépendance de la châtellenie de Jans. Le Chatenay ainsi que le manoir du Plessis sont également des bâtiments pouvant être recensés en tant que petit patrimoine bâti au regard de leurs caractéristiques architecturales.

Un patrimoine lié à l'eau est aussi existant comme le moulin du Pont (XVème siècle).

Au regard de la prégnance de l'agriculture sur le territoire communal, plusieurs anciens bâtiments agricoles de caractère sont dispersés au sein de la commune.

Enjeux :

- La préservation et la valorisation des éléments de patrimoine bâti et de petit patrimoine ;
- La préservation et le renforcement de l'identité rurale du centre-bourg ;
- Le confortement des hameaux ruraux historiques.

- **Permettre l'évolution du bâti existant** en favorisant la réhabilitation du bâti ancien, en permettant l'évolution des habitations par des extensions et annexes au sein du tissu diffus et en permettant le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural et / ou patrimonial, pour valoriser ces bâtiments et les préserver.
- **Identifier et protéger les éléments de patrimoine** tout en permettant leur réhabilitation : patrimoine historique, religieux, rural (bâti rural traditionnel), petit patrimoine etc.
- **Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg** tout en permettant l'intégration d'une architecture plus moderne (modes d'implantations, aspect extérieur, etc.)
- **Favoriser la réhabilitation et la remise en l'état** des bâtiments participant au cadre patrimonial.
- **Mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et naturel** pour dynamiser et organiser l'attractivité touristique.

ORIENTATION 3 : ENCOURAGER L'INNOVATION ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

8 formes urbaines principales constituent la commune. Ces dernières participent à la construction d'une pluri-identité de la commune, marqué à la fois par un caractère rural et un caractère urbain.

Parmi ces dernières, le cœur de bourg historique. Il est organisé autour de l'église et de sa place. On y retrouve un commerce de proximité et les services. Les habitats sont denses, majoritairement mitoyens et d'une architecture traditionnelle. Le tissu urbain est organisé de manière hétérogène, les parcelles sont de petites tailles et sans jardin pour la plupart.

Par la suite, des extensions pavillonnaires se sont développées en continuité du cœur de bourg. Ces dernières se sont réalisées selon plusieurs temporalités.

- les extensions pavillonnaires réalisées entre les années 1970 et 2000.

- les extensions pavillonnaires récentes de moins de 15 ans.

Ce type de tissu s'apparente à un tissu de lotissement, souvent en limite des espaces agricoles et naturels. Il s'agit d'espaces dédiés à de l'habitat de faible densité, à dominante individuel, caractérisés par de grandes parcelles, souvent délimitées par des haies ou des clôtures.

Il est possible de constater qu'un développement diffus linéaire sur le territoire communal, tout comme des habitats isolés. Toutefois des hameaux bien composés sont également situés sur la commune de Jans, comportant parfois plus de 15 habitations, tels que le hameau de la Grand-Ville. La présence de l'agriculture sur le territoire communal fait partie intégrante de l'histoire de la commune. Ainsi d'anciens bâtiments de caractère, autrefois utilisés pour la vocation agricole sont présents au sein de ces hameaux.

De plus, en continuité du bourg, à l'ouest, une zone d'activités artisanales est implantée. Les bâtiments d'activités sont caractérisés par une architecture souvent métallique et donc s'intégrant plus difficilement dans le paysage communal.

Enjeux :

- Adapter les formes urbaines à l'objectif de densité ;
- Trouver un équilibre entre protection du patrimoine et modernité des constructions ;
- Travailler les entrées de villes et les entrées de la zone d'activités économiques.

- **Veiller à l'insertion architecturale de toutes les constructions** (opérations de logements, zones d'activités, équipements, etc.) dans leur environnement bâti en adaptant les dispositions réglementaires aux enjeux.
- **Encadrer l'aspect architectural des constructions** dans un souci d'intégration et de respect de l'identité locale, tout en laissant une part de liberté de création aux futurs acquéreurs et permettant l'innovation architecturale.
- **Assurer la qualité urbaine des entrées de ville, des espaces publics et des zones d'activités existantes ou futures.**
- **Encourager le travail sur les franges du bourg** afin de créer une transition entre l'espace agricole et les nouvelles constructions, limitant ainsi les conflits d'usage.
- **Réduire les besoins en énergie et lutter contre la précarité énergétique**, en réfléchissant sur l'orientation des constructions neuves et le positionnement des ouvertures pour faciliter les apports passifs, en permettant les formes urbaines compactes de façon à améliorer l'isolation du bâti et en favorisant la réhabilitation du bâti existant.
- **Offrir la possibilité aux différentes constructions de recourir aux énergies renouvelables.**

AXE 4

DES MODES D'AMENAGEMENT DURABLES POUR PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

ORIENTATION 1 : FAVORISER UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

La commune de Jans est caractéristique de la sous-unité de l'Atlas des paysages des Pays de la Loire Le val du Don à la frontière entre l'unité paysagère des vallées des marches de Bretagne et celle des marches entre Anjou et Bretagne. Le territoire est traversé par la vallée du Don au Sud Est et la vallée de la Côte, affluent du Don, au Nord Est. Celles-ci, cadrées respectivement par deux coteaux peu pentus, créent un léger relief vallonné offrant quelques points de vue sur les environnements. En s'éloignant des deux vallées, on fait face à un plateau bocager semi-ouvert avec de grands espaces boisés et laissant place aux grandes cultures. La commune de Jans est caractérisée par une présence forte de l'agriculture. Le bourg s'est développé sur les coteaux avec un riche patrimoine bâti implanté donc, en promontoire, mêlant les types bretons et angevins. La commune est marquée par de nombreux hameaux et écarts dispersés dans les zones agricoles, qui traduisent également du caractère rural de la commune.

Outre les voies de communication secondaires qui traversent la commune, le territoire est coupé par la RN 137. Cet axe de communication génère une grande coupure visuelle et spatiale dans le paysage, isolant les espaces agricoles à son ouest. Au regard des éléments de la Trame verte et Bleue communale, la vallée du Don est un atout aussi bien pour la biodiversité mais également pour le paysage.

Enjeux :

- La préservation et la mise en valeur des paysages agricoles ;
- La protection des éléments de patrimoine paysager remarquable ;
- La préservation et la reconstitution progressive d'un maillage bocager ;
- La maîtrise de l'étalement urbain destiné à l'habitat et à la potentielle zone d'activités économiques ;
- La limitation du développement linéaire le long des voies et la préservation des coupures d'urbanisation.

- **Développer et organiser des continuités de nature en ville.**
- **Préserver la vallée du Don ainsi que les principaux points de vue sur cette dernière.**
- **Favoriser l'aménagement paysager au sein des zones d'activités existantes ou futures, en prenant notamment en compte la Trame verte et bleue.**
- **Promouvoir les énergies renouvelables** en les conciliant avec les autres enjeux du territoire (paysage, écologie, consommation d'espaces, monde agricole, habitat, etc.).
- **Maîtriser les projets éoliens** et inclure cette réflexion au sein de l'aménagement du territoire.
- **Prendre en compte les enjeux de préservation de la ressource en eau** dans les projets d'aménagements et de développement urbain.
- **Maîtriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.**
- **Préserver les éléments structurants du paysage**, dont le maillage bocager.

ORIENTATION 2 : ORGANISER ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

L'utilisation de la voiture est très prégnante sur la commune et peu d'alternatives sont offertes. En effet, le maillage de liaisons douces n'est pas réellement affirmé. Les habitants de Jans travaillant peu au sein de leur commune, ont recours à la voiture. Toutefois, même pour les trajets du quotidien amenant un déplacement intra communal, l'utilisation de la voiture reste très prégnante. Une aire de covoiturage, gérée par le Département est présente sur Jans, cependant son aménagement et sa localisation ne permettent pas une utilisation efficiente.

Au vu des nombreuses activités agricoles présentes, les engins agricoles circulent eux aussi au sein du bourg.

Enjeux :

- Le développement des alternatives au transport automobile (réseau de transport collectif, réseau de liaisons douces, covoiturage, etc.) ;
- Le développement du maillage de liaisons douces au sein de la commune ;
- Limiter les conflits d'usages et assurer un partage de voirie sécurisé.

- **Encourager des aménagements de l'espace public favorisant la rencontre et les différents usages**, en favorisant notamment les modes de déplacements doux et les alternatives à la voiture, par le développement de circuits cyclables et en renforçant les voies piétonnes.
- **Encourager les voies douces sur le territoire communal afin de créer un réel maillage.**
- **Saisir l'opportunité de développer les usages alternatifs aux véhicules individuels**, notamment au sein des zones d'activités économiques existantes ou futures.
- **Développer l'offre en matière de stationnement pour les vélos**, afin de favoriser l'utilisation de ce mode de déplacement.

ORIENTATION 3 : CREER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE LA COMMUNE EN ASSURANT LA PROTECTION DES PERSONNES ET LES BIENS

La commune de Jans est concernée par plusieurs risques. Les risques naturels, tels que les inondations, le radon, ou encore la sismicité représentent un risque moyen à faible pour la commune. Les risques industriels sont plus marqués. En effet, la commune compte 3 secteurs d'information sur les sols et 3 anciens sites industriels. A cela s'ajoute 9 installations classées. Ce nombre d'installations classées est principalement dû à la présence des différents élevages, résultant de l'importance de l'activité agricole sur le territoire.

La commune de Jans est concernée par le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) en raison de la présence de deux canalisations de gaz nature traversant la commune.

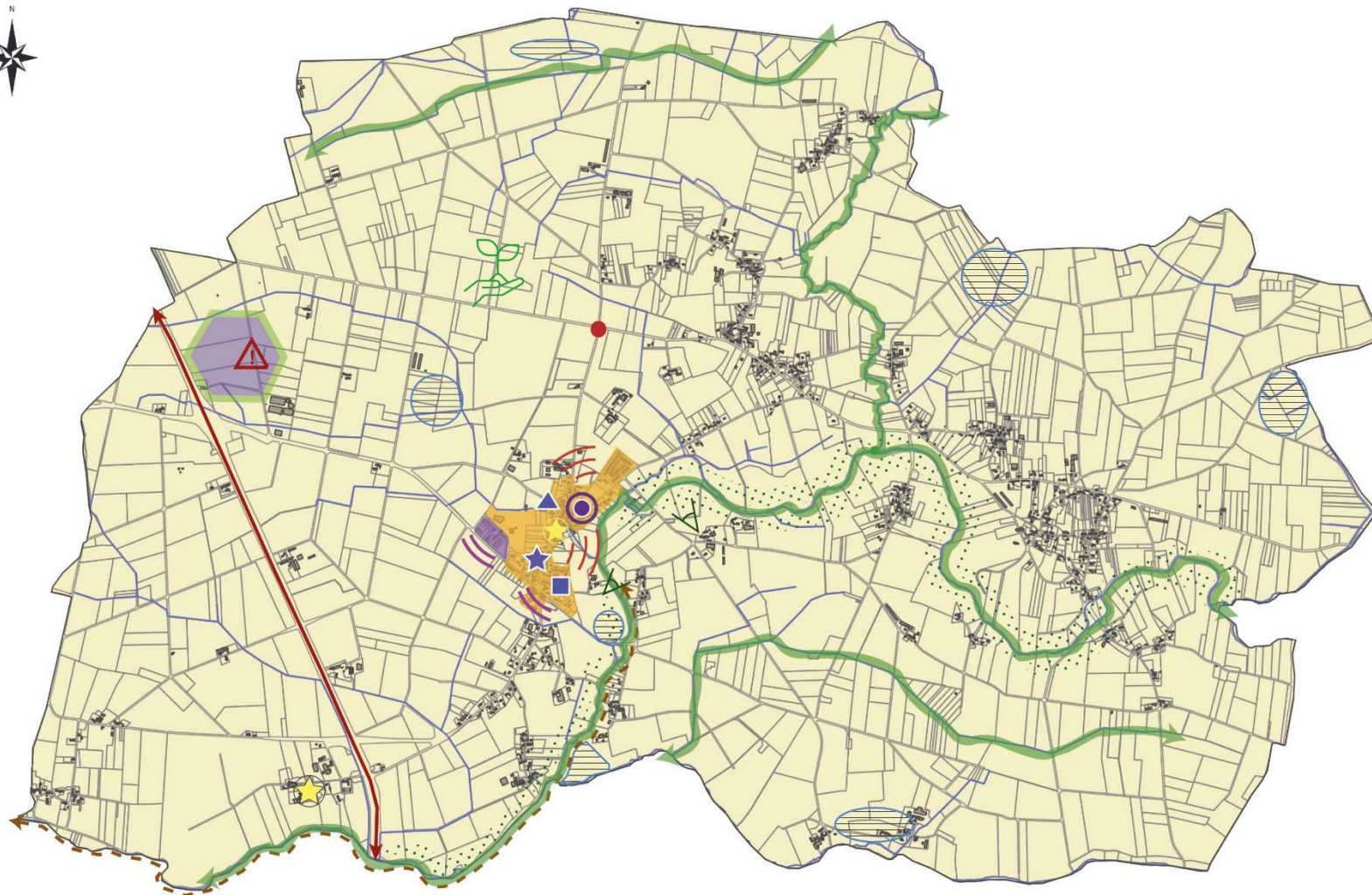
Les axes routiers sont également des enjeux pour la commune. Le passage, à la fois de poids lourds, d'engins agricoles et des voitures, nécessite la prise en compte des risques et nuisances. Les problématiques de vitesse, particulièrement lors de la traversée du bourg sont à considérer pour l'aménagement du territoire.

La commune possède un PCS (Plan Communal de Sauvegarde), issu de la loi du 13 août 2004.



Enjeux :

- Prendre en compte les risques naturels comme technologiques pour assurer la sécurité des habitants de la commune ;
- Prendre en compte les périmètres de réciprocité ;
- Limiter les conflits d'usage entre habitat et activité économique et agricole ;
- Assurer la reconversion des sites pollués.

- **Prendre en compte les risques naturels et technologiques** préalablement à tout projet de développement, en veillant à la limitation des incidences des projets sur l'environnement et la santé humaine.
- **Intégrer l'existence des périmètres de réciprocité liés aux exploitations agricoles au sein de la réflexion sur l'aménagement du territoire communal.**
- **Lutter contre l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitation à proximité immédiate des installations et activités générant des nuisances et pollutions.**
- **Prendre en compte les ouvrages nécessaires à la sécurité et à l'hygiène** (bassins d'orage, station d'épuration...) dans la réflexion d'aménagement du territoire.
- **Travailler sur les risques liés aux axes routiers**, vitesse excessive, passage des poids lourds et engins agricoles...
- **Permettre la reconversion du site de l'ancienne décharge** de Jans, par le biais de la désignation d'un usage respectant les contraintes du site.








Axe 1: un développement raisonné et équilibré




-  L'accueil d'une nouvelle population au sein de l'enveloppe du bourg par la densification et le renouvellement urbain
-  L'accueil d'une nouvelle population au sein de l'enveloppe du bourg sur un ou des secteurs confortant l'enveloppe urbaine conformément au scénario de développement démographique

Axe 2 : un dynamisme local à préserver et à renforcer




Les activités d'emplois

-  Laisser l'opportunité à un/des commerces de détail ou un/des services de proximité de s'installer dans le centre-bourg
-  Une offre en commerce à conserver
-  Création d'une potentielle zone d'activités économiques
-  Création potentielle d'une zone artisanale supplémentaire
-  Favoriser l'extension des artisans au sein de potentielles zones d'activités économiques et artisanales




L'offre en équipements

-  Conserver l'offre en équipements présente au sein du centre-bourg
-  Prendre en compte la revalorisation d'un terrain de sport par la création d'un local communal
-  Prendre en compte la nécessité d'un équipement de restauration scolaire





Pérenniser et soutenir l'activité agricole

-  Préserver les terres agricoles et les exploitations communales
-  Préservation et protection accrue quant aux zones agricoles au sein de la Vallée du Don
-  Prendre en compte les impacts d'une potentielle création de zone d'activités économiques

Axe 3 : Une identité locale à conserver

-  Les principaux réservoirs de biodiversité à préserver
-  Prendre en compte les zones humides identifiées sur le territoire communal
-  Assurer la protection du patrimoine tout en permettant sa réhabilitation
-  Favoriser les espaces tampons, notamment pour la futures zones d'activités économiques

Axe 4 : Des modes d'aménagement durables pour préserver l'environnement et le cadre de vie

-  Favoriser la création d'un réel maillage de liaisons douces en cohérence avec l'existant
-  Permettre une reconversion des sols de l'ancienne décharge par une destination compatible avec les contraintes de l'ancienne activité
-  Prendre en compte les principaux cônes de vue
-  Favoriser le travail des axes routiers en cohérence avec les projets communaux