

# Commune de Janville

Département du Calvados (14)

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le:  
19 décembre 2013

## Modification du PLU

### Modification du règlement écrit

- Modification de l'article 4 des zones U  
Permettre à court terme l'assainissement individuel
- Modification de l'article 14 des zones U  
suppression du COS

*Vu pour être annexé à la délibération en date du:*

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin  
CS 25362  
14053 CAEN Cedex 04  
Tél : 02 31 86 70 50  
solihanormandie.fr

## SOMMAIRE

---

1 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU .....	1
2 - PRESENTATION DE LA COMMUNE – DONNEES DE CADRAGE .....	2
2.1 Le territoire.....	2
2.2 Paysages et zones sensibles .....	4
2.3 Des risques naturels identifiés .....	7
2.4 Population et logements .....	11
2.5 Réseaux et servitudes .....	16
3 - LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE .....	19
3.1 Le PLU de la commune .....	19
3.2 Le SCoT Caen Métropole .....	21
3.3 Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d’urbanisme ...	22
4 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DES ZONES U .....	23
4.1 Objet et contexte .....	23
4.2 Présentation du projet.....	26
5 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 14 DES ZONES U .....	28
5.1 Objet et contexte .....	28
5.2 Présentation du projet.....	28

## 1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000. Il s'agit du principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU peut évoluer pour rester en adéquation avec la cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur, ou les perspectives d'aménagement de la collectivité. Selon l'importance de la modification, le Code de l'Urbanisme prévoit en effet plusieurs procédures.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dans les cas suivants :

- Une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du règlement (écrit ou graphique),
- Une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Une diminution des possibilités de construire,
- Une réduction de la surface d'une zone Urbaine ou à urbaniser.

### Procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme





## 2. PRESENTATION DE LA COMMUNE – DONNEES DE CADRAGE

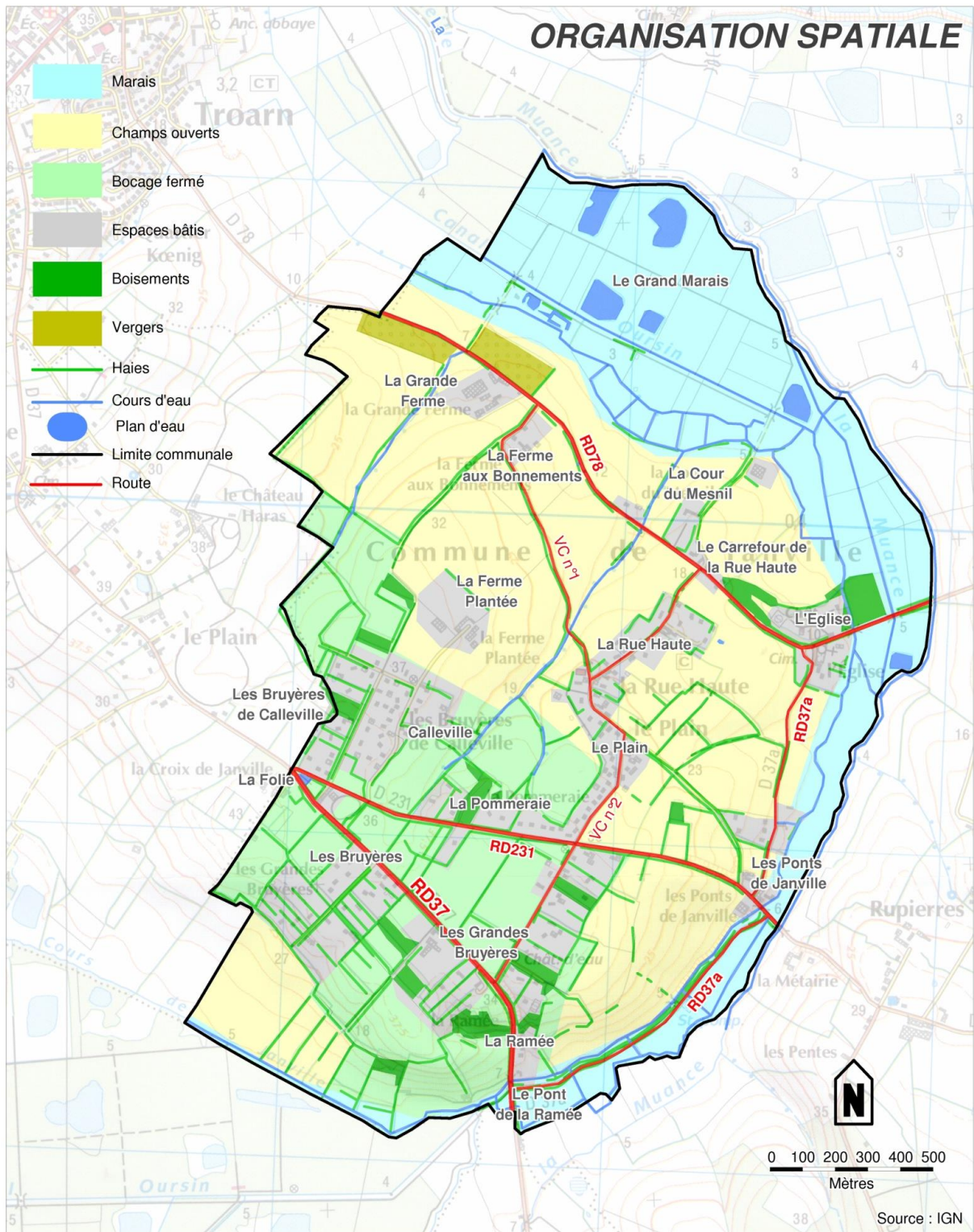
### 2.1. Territoire

#### La commune :

- ④ Située à l'Est de l'agglomération Caennaise, à 18 km de Caen et à 3 km au Sud de Troarn.
- ④ Membre de la Communauté de Communes Val ès dunes, créée le 13 décembre 2002, et fusionnant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 avec la Communauté de Communes Entre Bois et Marais (sans les communes de Saint-Samson, Escoville, Touffréville et Troarn), intégrant aussi la commune de Condé-sur-Ifs (issue de la Communauté de Communes de la Vallée d'Auge). La nouvelle Communauté de Communes regroupe 18 communes, pour une population de 17 599 habitants en 2015, dont le siège se trouve à Argences.
- ④ Intégrée au SCoT de Caen Métropole, approuvé le 20 octobre 2011. Celui-ci a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 06 février 2014, et d'une modification approuvée le 16 décembre 2016. La commune de Janville est identifiée comme commune de l'espace rural ou périurbain.
- ④ Superficie de 444 hectares, Janville s'inscrit dans les régions naturelles de l'escarpement occidental du Pays d'Auge et des Marais de la Dives. Le relief, marqué par un réseau bocager émaillé de quelques boisements, rappelle déjà le Pays d'Auge. Les pentes sont occupées en majorité par les cultures ou les grands herbages, ouvrant de larges vues vers le marais et les villages environnants. Le bâti s'est majoritairement développé le long des axes secondaires, en bordures de plateau ou plus en retrait dans le bocage. Ce développement essentiellement linéaire et diffus n'a pas permis l'émergence d'un bourg clairement identifié. Deux hameaux localisés autour de la Mairie et de l'Eglise se distinguent cependant par leur fonction structurante pour le territoire. La commune est traversée par la RD 37 reliant Bénouville et Troarn à Moulton-Argences, et par les RD 231 et 78.



Source Google





## 2.2. Paysages et zones sensibles

### Les entités paysagères :

Le marais occupe l'ensemble des reliefs inférieurs de la commune. Animé par un réseau hydrographique principal enrichi de plans d'eau et d'une multitude de canaux et fossés secondaires, il est essentiellement constitué de prairies humides, où s'insèrent parfois quelques saules et des plantations de peupliers.



*Vue depuis la RD 78*

Les prairies utilisées pour l'élevage dominant largement l'espace, en occupant les reliefs et une partie des pentes, en particulier sur l'Ouest et le Sud de la commune. Dans cette zone, des haies vives et quelques boisements épars accompagnent les prés.



*Vue depuis la voie communale n°2*

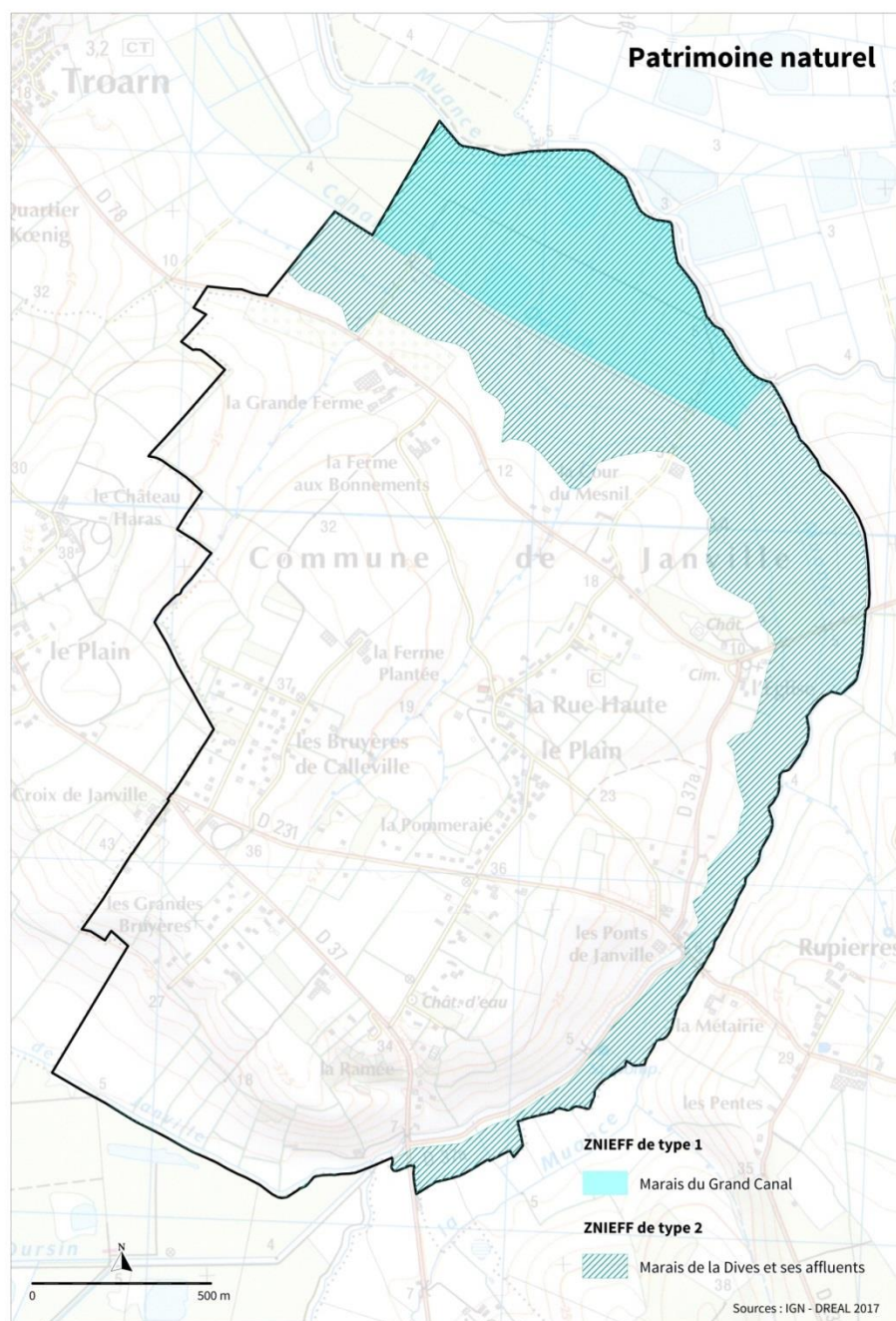
Les parcelles en culture sont essentiellement localisées sur les pentes au Nord et à l'Est de la commune, avec des terres consacrées aux cultures céréalières et fourragères, même si quelques vergers et pommiers épars viennent rappeler les pratiques agricoles antérieures.



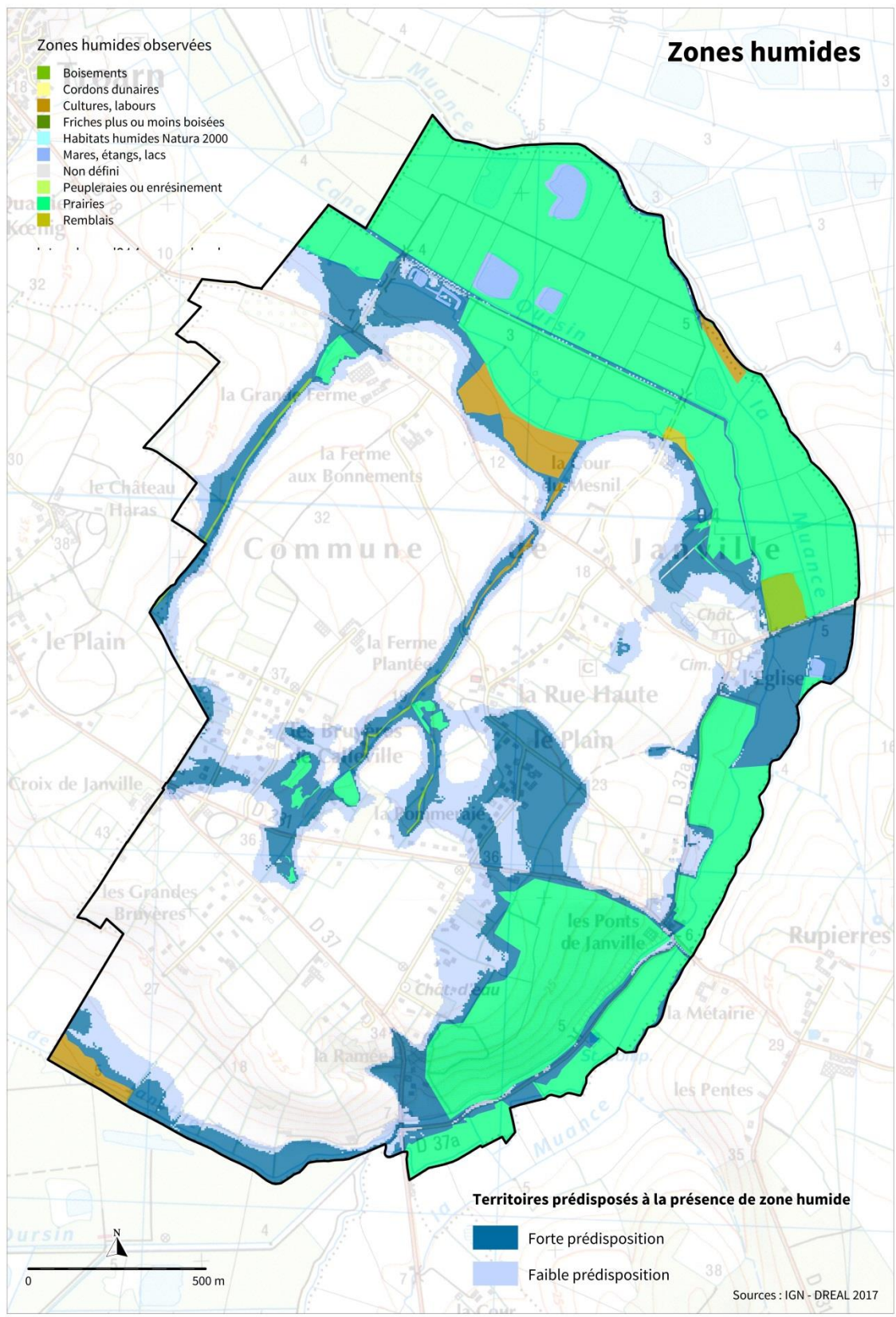
*Vue depuis la voie communale n°1*

**Un patrimoine naturel sensible :**

- Une ZNIEFF de type 1 : « Marais du Grand Canal », au Nord de la commune. A noter la présence en limite communale Sud d'une seconde ZNIEFF de type 1 « Marais de Vimont », mais dont l'emprise ne concerne pas la commune.
- Une ZNIEFF de type 2 : « Marais de la Dives et ses affluents » sur une grande partie Nord de la commune et en limite Est du territoire.
- De fortes prédispositions à la présence de zones humides, notamment au Nord et à l'Est de la commune.



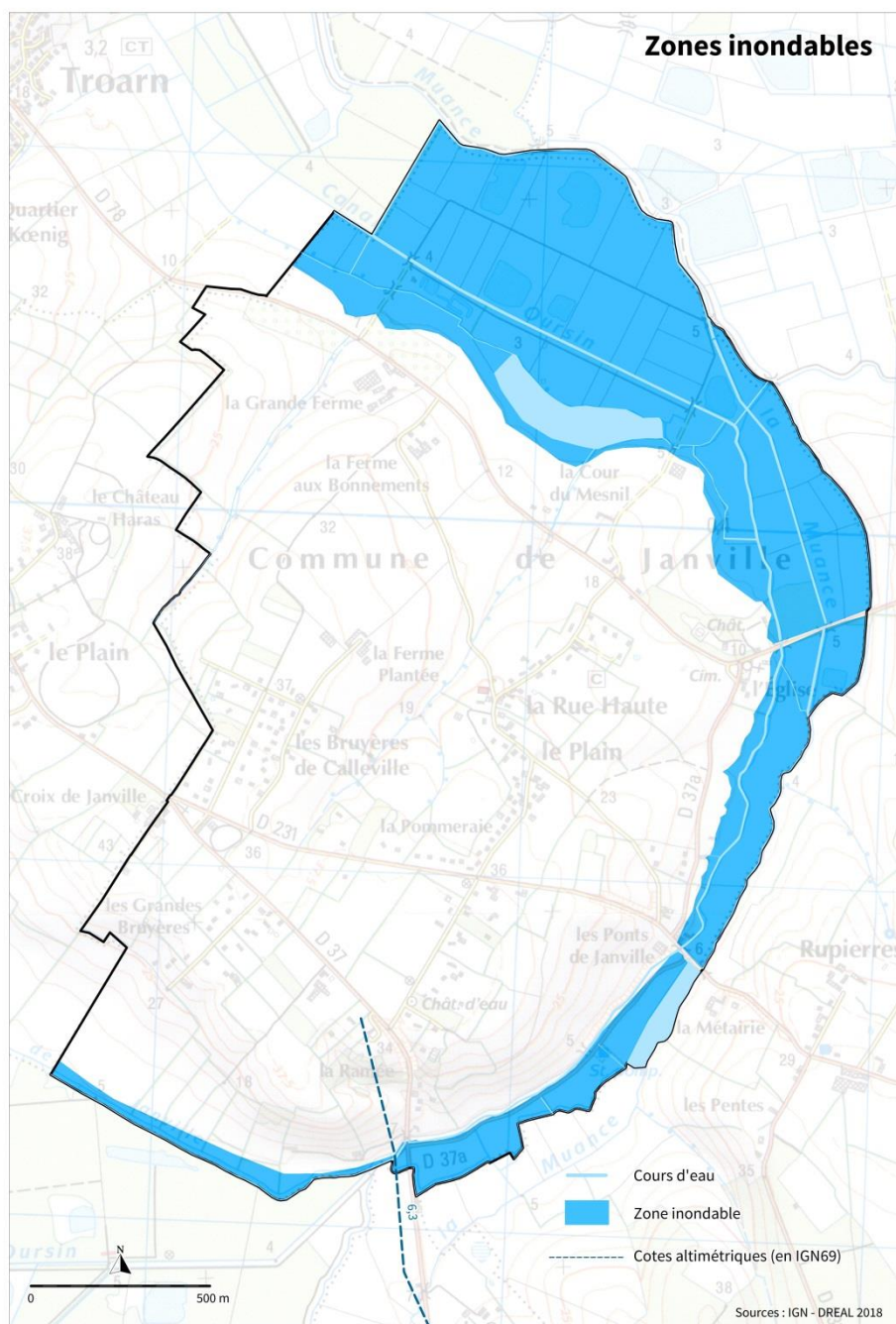


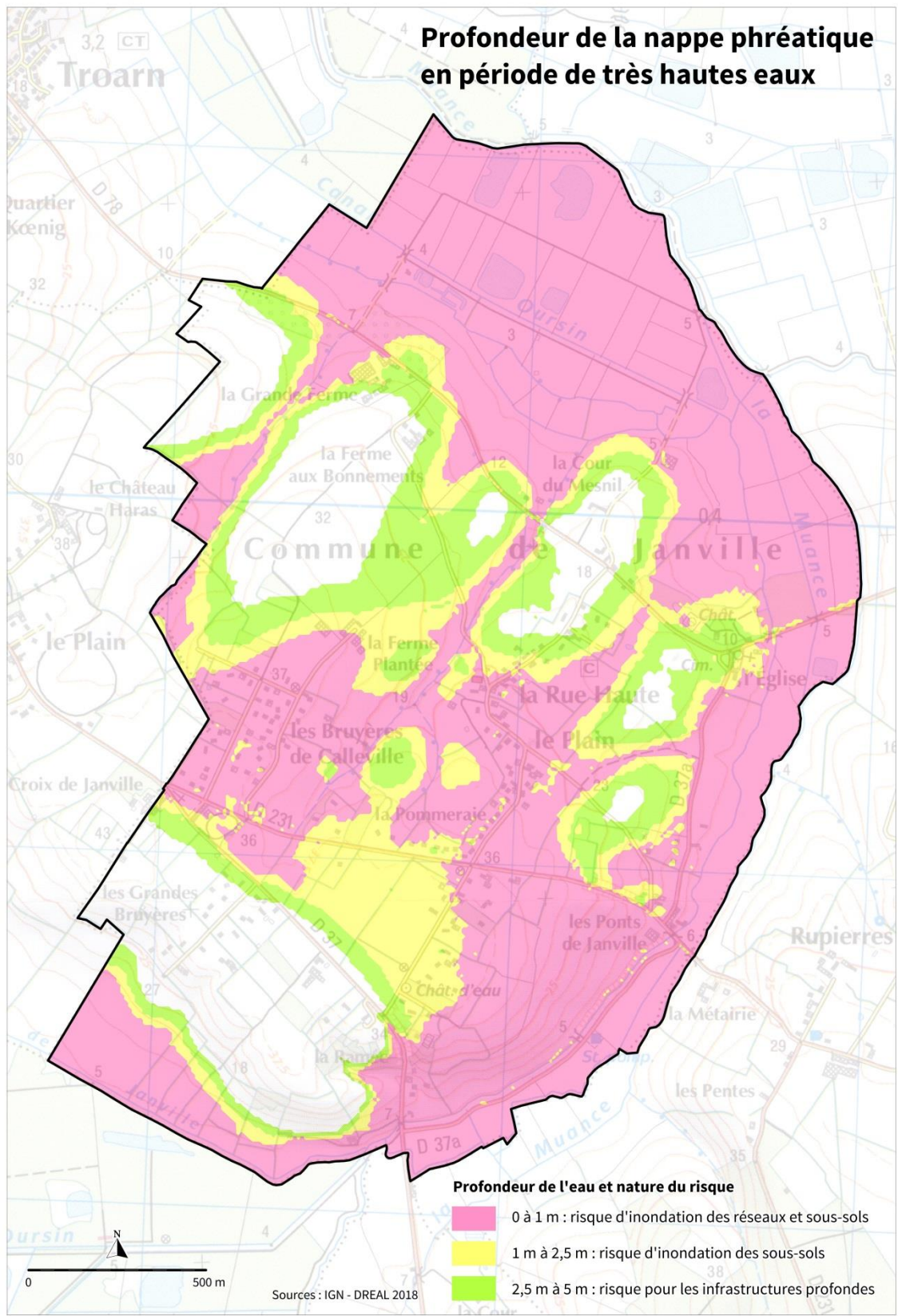




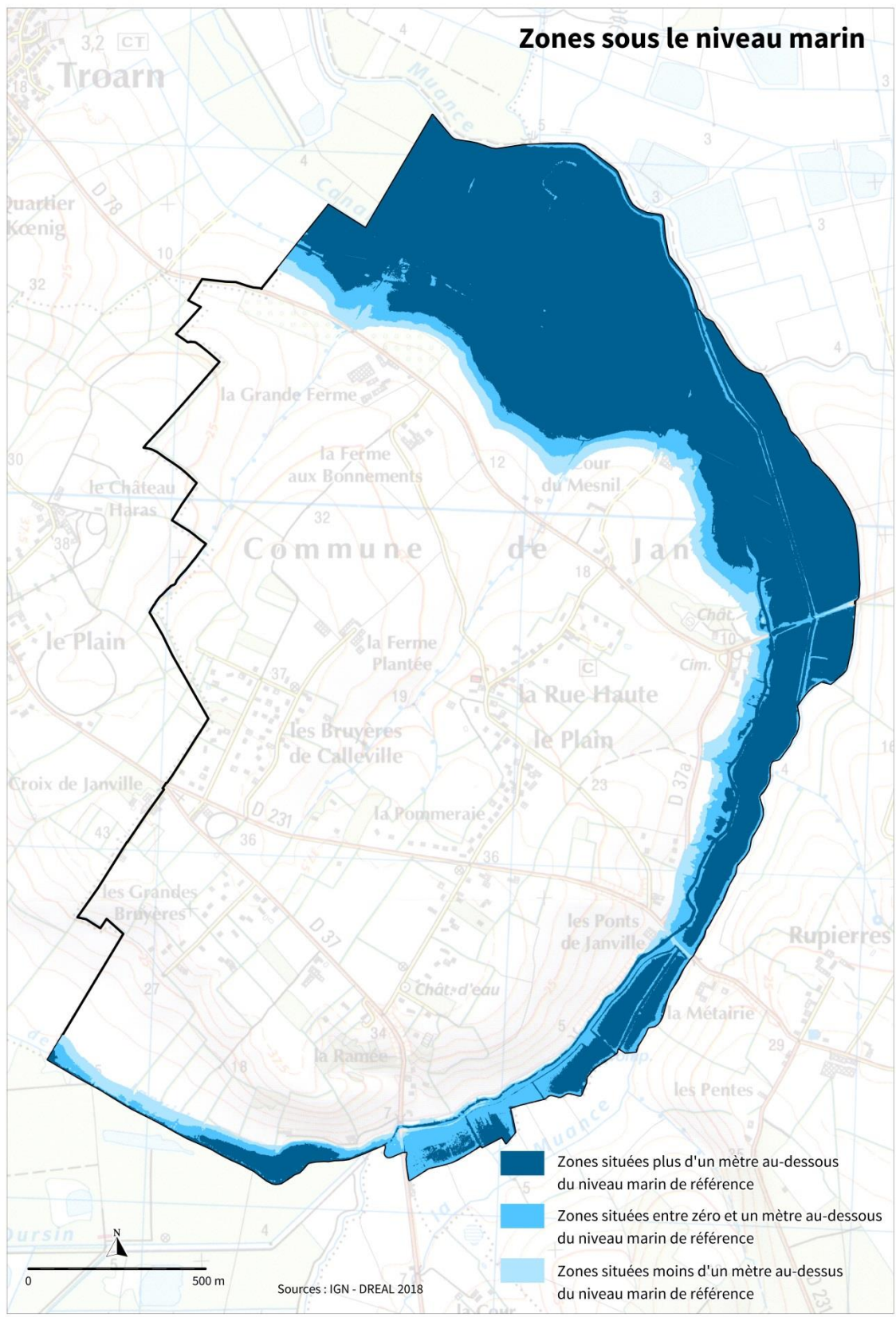
### 2.3. Des risques naturels identifiés

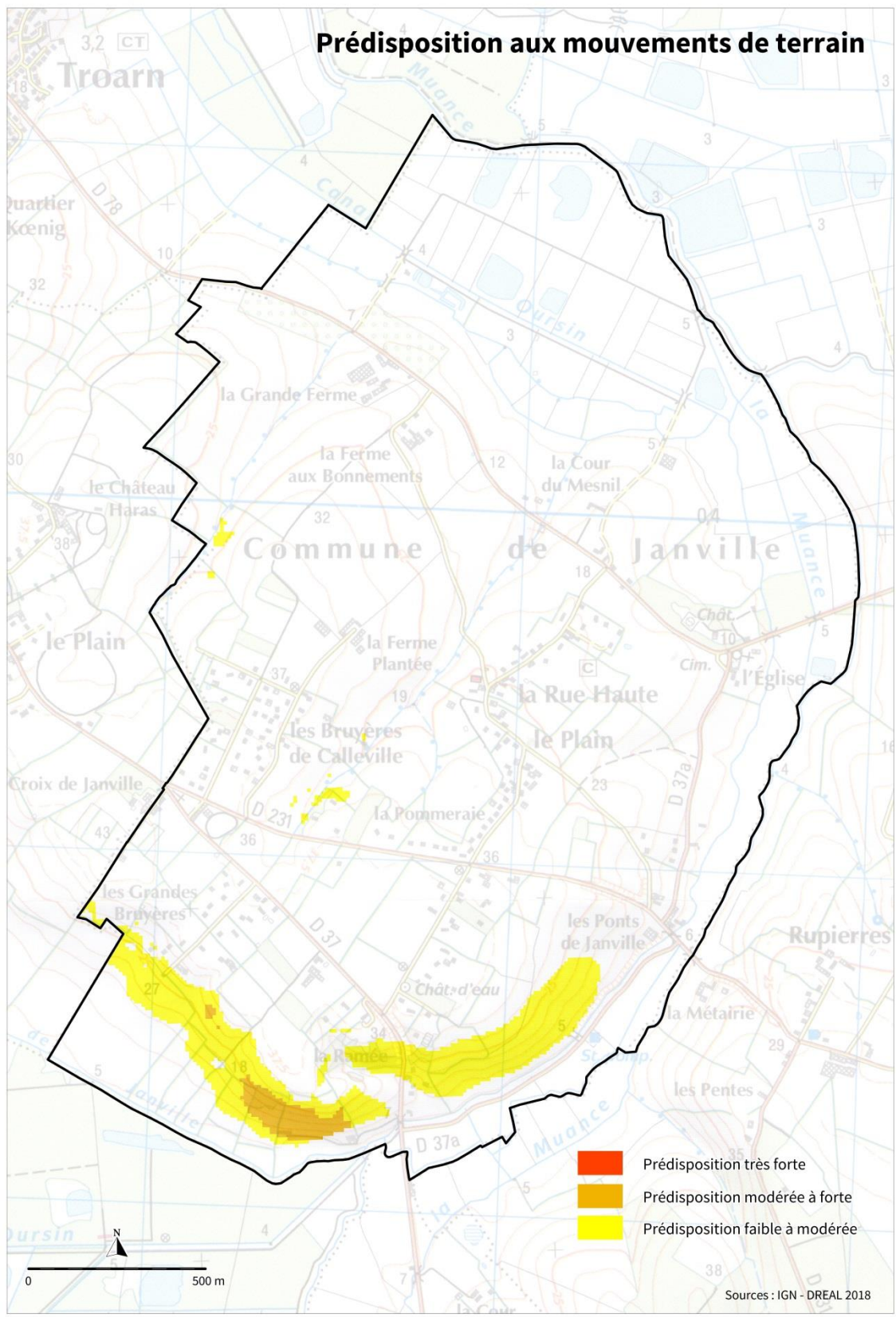
- Des zones inondables et des risques inondables par submersion marine au Nord et à l'Est de la commune, et des risques de remontées de la nappe phréatique sur une grande partie du territoire,
- Des risques de glissements de terrain essentiellement au Sud de la commune,
- Une commune classée en sismicité faible.









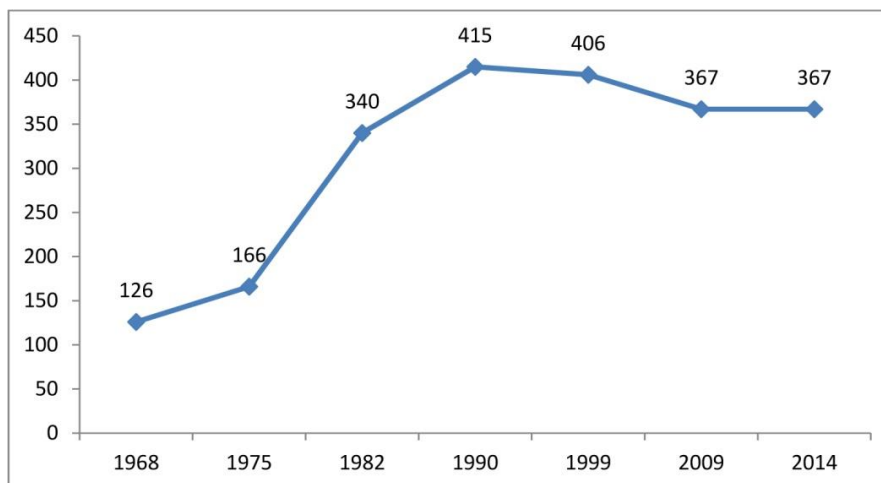




## 2.4. Population et logements (source INSEE)

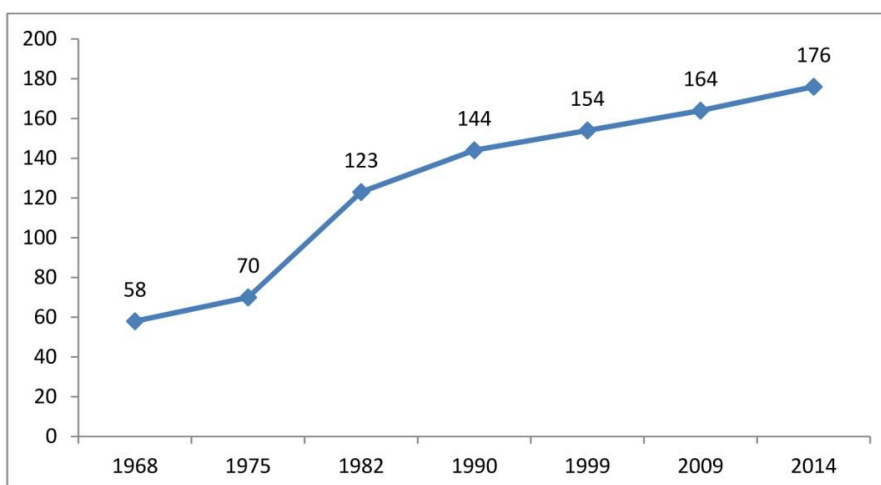
Depuis 1999, sur la Communauté de Communes « Entre Bois et Marais » toutes les communes, sauf Janville, ont connu un accroissement de leur population.

### Démographie



- Une baisse démographique depuis 1990, liée à un solde migratoire négatif et un solde naturel quasi nul, après une forte augmentation de la population entre 1968 et 1990. Stagnation de la population depuis 2009 à 367 habitants.
- Un vieillissement de la population
- 2,2 personnes par ménage, indicateur en baisse depuis 1990 (3,3)

### Logements



- Une augmentation régulière du nombre de logements depuis 1982 avec une forte croissance entre 1975 et 1982.
- 94% de résidences principales et 3% de résidences secondaires (et 3% de logements vacants)

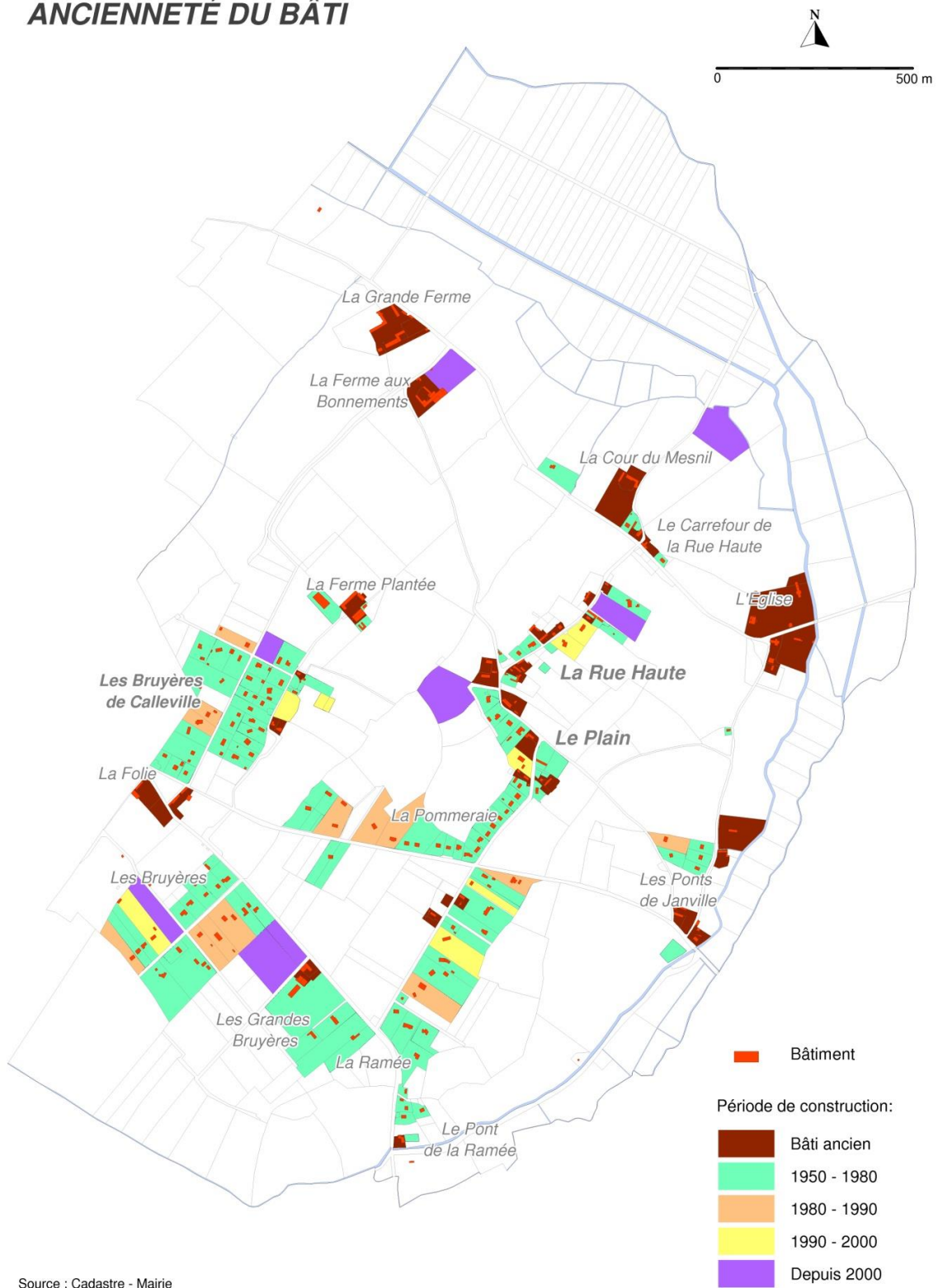
- 23 logements locatifs soit 14% des résidences principales (aucun logements sociaux).
- 64% des résidences principales ont 5 pièces ou plus, 24% ont 4 pièces, 8,5% ont 3 pièces et 2% ont 2 pièces.
- 69% des ménages sont dans leur logement depuis plus de 10 ans, 8% depuis moins de 2 ans.
- La commune se caractérise par une diffusion et une forte linéarité de l'habitat, en particulier le long de la voie communale n°2, et avec la présence de deux groupements résidentiels importants et isolés : Les Bruyères et Les Bruyères de Calleville.



### ESPACES URBANISÉS



**ANCIENNETÉ DU BÂTI**



**Economie et services**

- Pas de commerce de proximité ni de zone d'activité.
- Taux de chômage de 9% en 2014, contre 6% en 2009
- 17% de la population travaille dans la commune résidence
- Présence de 8 exploitations agricoles en 2010
- Quelques équipements : Mairie, salle polyvalente, aire de jeux



La Rue Haute



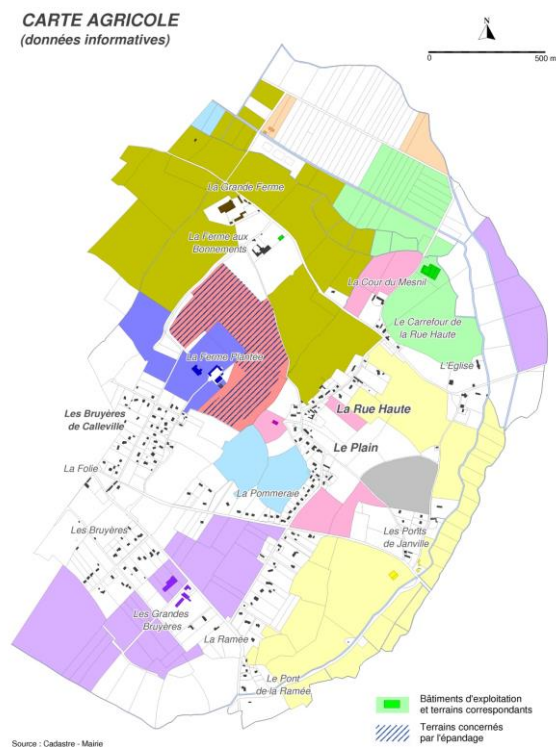
Mairie



Salle polyvalente



Aire de jeux



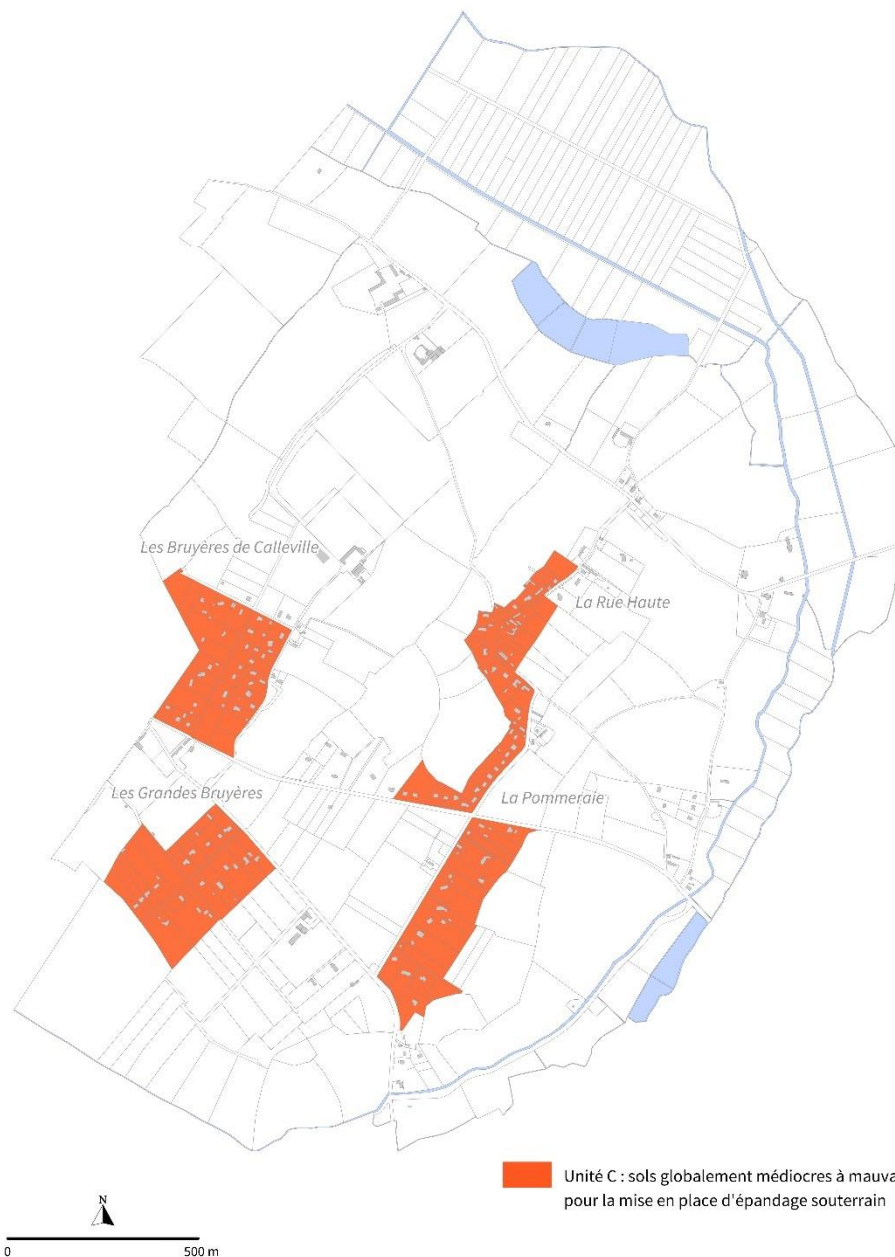


## 2.5. Réseaux et servitudes

### Assainissement

- Assainissement autonome sur l'ensemble de la commune
- Des sols globalement médiocres à mauvais pour l'assainissement autonome sur une large partie du territoire communal.

### Aptitude des sols



### Eau potable

- L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le S.A.E.P de Troarn/Saint-Pair.
- Présence de deux captages
- Système de défense incendie par un réservoir (château d'eau) et 8 poteaux d'incendie.

### RESEAU D'EAU POTABLE



Sources : Cadastre - Syndicat d'AEP de Troarn St Pair - SETDN (09/12/2004)

**Servitudes d'Utilité Publique**

- AS1: servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
- I4: Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- PT2: Télécommunication – Protection contre les obstacles





### 3 – CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

#### 3.1 Le PLU de la commune

##### Les objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Janville a été approuvé le 19 décembre 2013. Les principaux objectifs du PLU reposent sur trois orientations générales:

- ③ Assurer le renouvellement de la population en maîtrisant le développement urbain
  - Permettre l'accueil d'une nouvelle population
  - Adapter les équipements, les réseaux et l'assainissement
- ③ Proposer un cadre de vie de qualité
  - Améliorer la desserte du territoire
  - Préserver l'identité paysagère et bâtie
- ③ Préserver les espaces naturels et agricoles
  - Protéger les espaces naturels
  - Pérenniser l'activité agricole
  - Intégrer la gestion des eaux et des risques

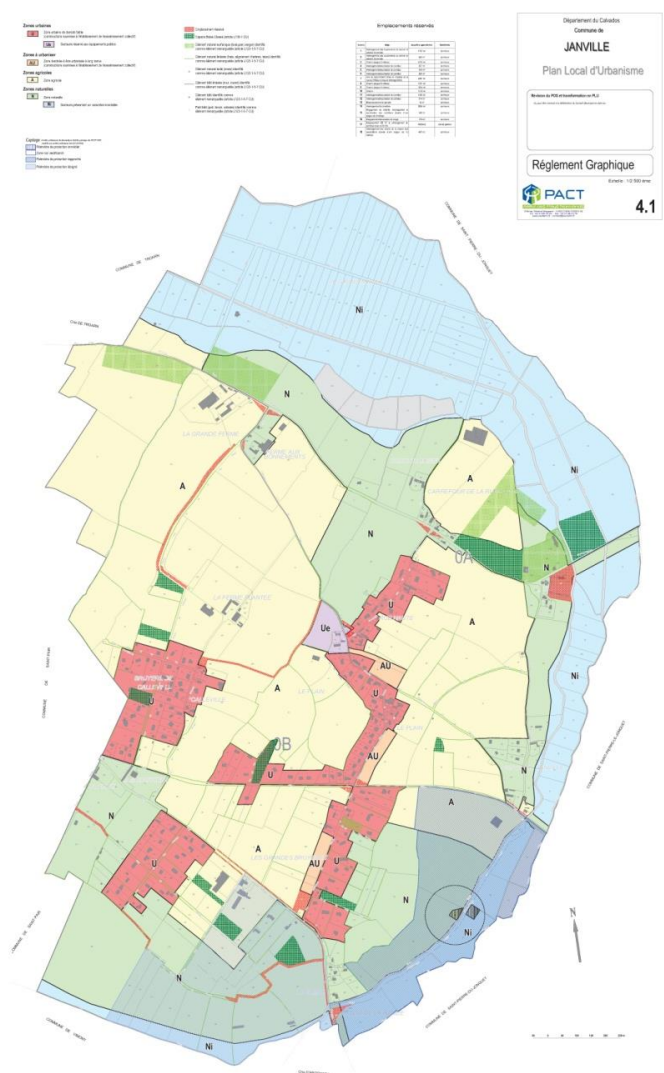


**L'évolution de la commune depuis la mise en œuvre du PLU**

Depuis la mise en œuvre du PLU, les zones constructibles (AU) n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation, et la zone urbaine (U) a très peu évoluée. Cela s'explique par le fait que le PLU a été approuvé il y a seulement 4 ans environ. De plus les zones AU étaient des zones urbanisables à long terme, après modification du PLU.

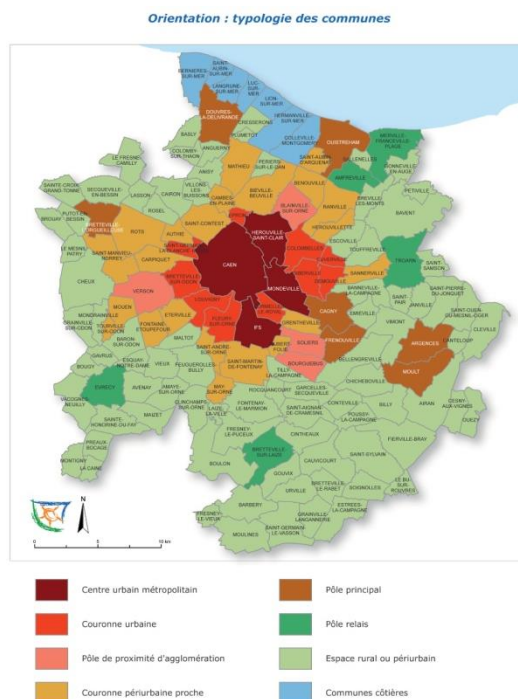
A noter que le PLU, depuis son approbation, n'a pas fait l'objet de modification.

ZONE U	U	36,5 ha	<b>38,3 ha</b>
	Ue	1,8 ha	
ZONE AU	AU	2,8 ha	<b>2,8 ha</b>
ZONE N	N	111,3 ha	<b>224,6 ha</b>
	Ni	113,3 ha	
ZONE A	A	178,3 ha	<b>178,3 ha</b>
TOTAL		444 ha	<b>444 ha</b>



### 3.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Caen Métropole

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) couvrant la commune. Le SCoT Caen Métropole a été approuvé le 20 octobre 2011, et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 06 février 2014 pour préciser les périmètres des espaces de projets d'envergure métropolitaine fixés dans le DOG, et une modification approuvée le 16 décembre 2016, pour adapter les dispositions applicables en matière de commerce aux nouveaux enjeux identifiés.



Le Document d'Orientation Générales (DOG) évoque les grandes orientations suivantes :

- ④ Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés
- ④ Les espaces et sites naturels à protéger
- ④ Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux
- ④ Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux
- ④ La cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectif
- ④ Les objectifs relatifs aux activités économiques
- ④ La protection des paysages et la mise en valeur des entrées de ville
- ④ La prise en compte des risques
- ④ Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du SCoT
- ④ Le Plan Climat Energie territorial de Caen-Métropole



### 3.3 Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme

Outre les documents supra communaux, un certain nombre de lois et articles du Code de l'Urbanisme encadrent la réalisation des documents d'urbanisme et leur évolution notamment :

- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015
- La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) et la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010
- La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.)
- La loi Paysage
- La loi Barnier
- La loi sur l'eau
- La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T.)

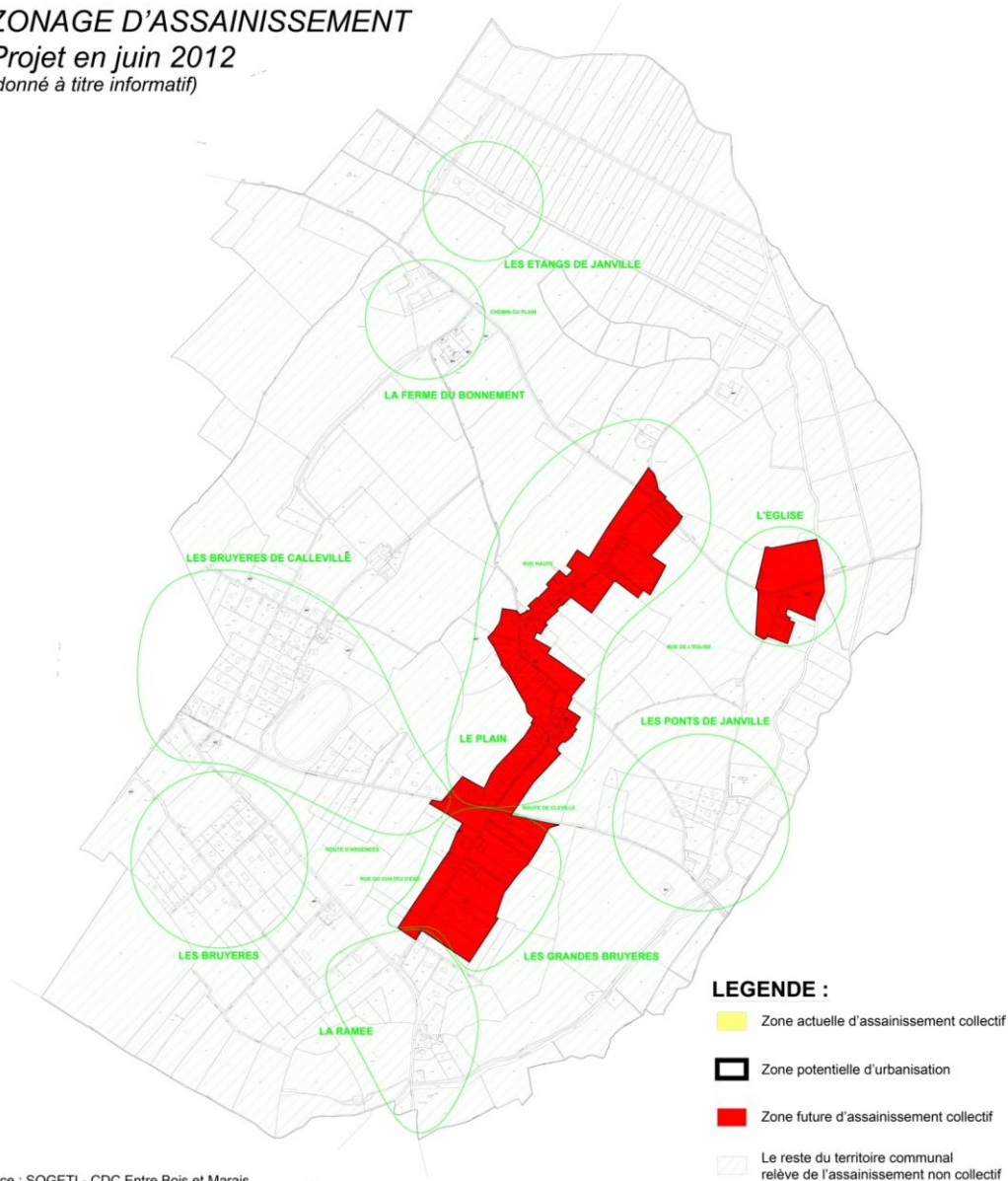
Le projet de modification portant sur la modification de l'article 4 du règlement écrit en zones U pour permettre un assainissement autonome d'une part, et sur la suppression de l'article 14 en zones U concernant le COS d'autre part, ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment les principes de mixité, d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains retenus dans le PLU actuel.

## 4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DES ZONES U

### 4.1. Objet et contexte

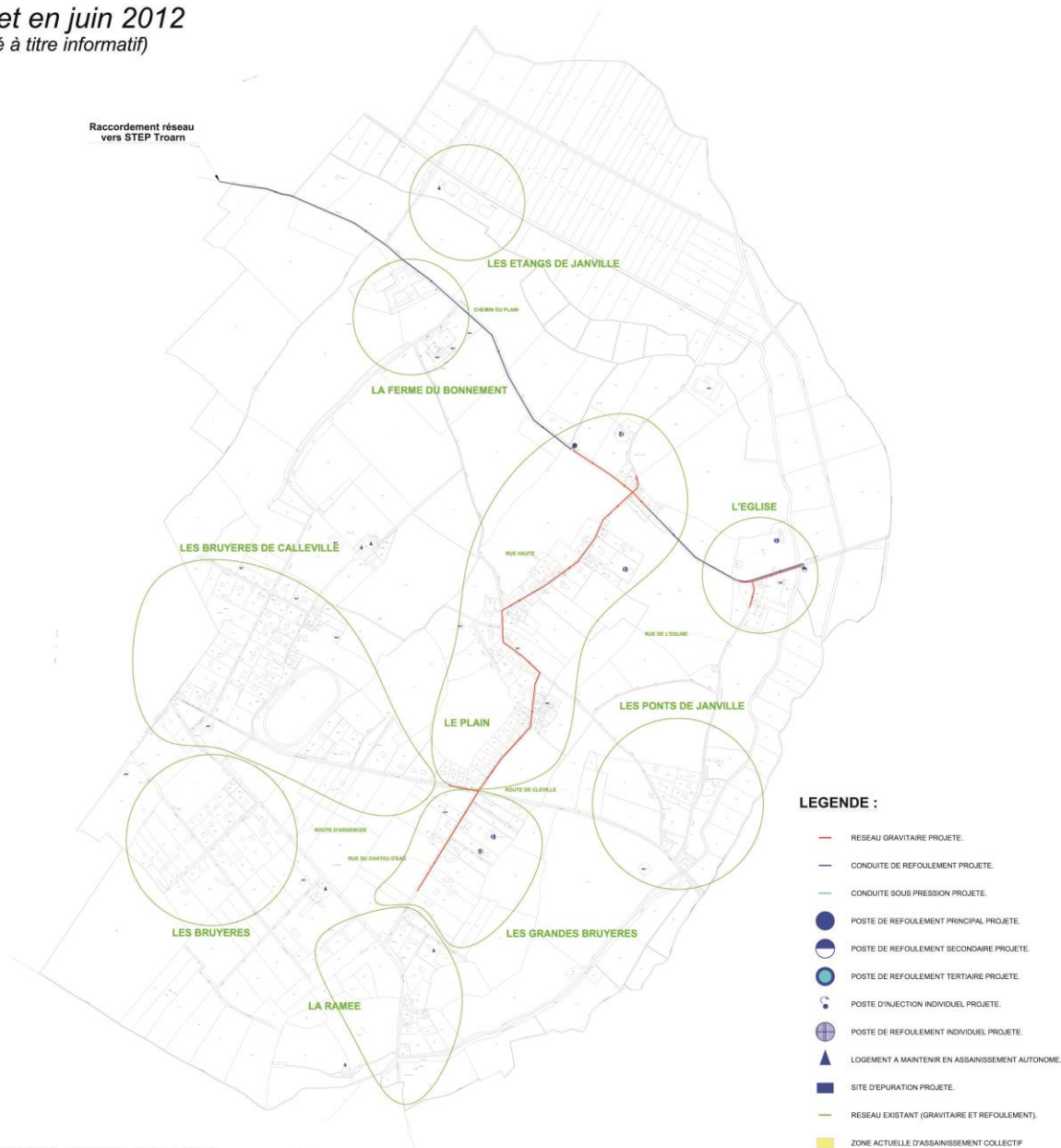
A l'époque de l'élaboration du PLU de Janville, il était prévu que soit réalisé un réseau collectif d'assainissement raccordé à la station de Troarn, qui aurait desservi les secteurs de la Rue Haute, de la Rue du Château d'Eau et de l'Eglise. Les études étaient menées par la Communauté de Communes «Entre Bois et Marais», qui avait la compétence en matière d'assainissement collectif et non collectif, pour établir un schéma d'assainissement. Le PLU avait donc intégré ce projet, en privilégiant notamment le développement des zones projetées au raccordement en collectif et en y faisant mention dans le règlement écrit pour les zones U (zones urbaines) et AU (zones à urbaniser à long terme) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**  
 Projet en juin 2012  
 (donné à titre informatif)



Source : SOGETI - CDC Entre Bois et Marais

**RESEAUX COLLECTIFS PROJETES**  
 Projet en juin 2012  
 (donné à titre informatif)



Source : SOGETI - CDC Entre Bois et Marais

Cependant, face aux difficultés techniques et financières de la mise en place d'un dispositif d'assainissement collectif sur le territoire, ce projet ne sera pas réalisable à court terme. Aujourd'hui, tout projet d'urbanisme est bloqué pour les zones U compte tenu de la rédaction actuelle du règlement écrit du PLU, dont l'article 4 stipule que toute construction nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Il est donc proposé que l'article 4 du règlement écrit de la zone U soit modifié pour permettre à court terme un assainissement individuel, et ainsi autoriser quelques constructions en zones U.



Une étude de l'aptitude des sols et de l'habitat à l'assainissement individuel a été réalisée en 1984 par le cabinet SOGETI sur la commune de Janville. Cette étude met en lumière que seule l'unité C, qui correspond à plusieurs types de sols, est représentée sur la commune.

Quatre sols ont été distingués:

- Les sols peu évolués sur nappe fluviatile épaisse, nappe aquifère inférieure à 1 m de la surface du sol

Ces sols sont largement représentés dans la zone d'étude. Ils forment un large fourneau occupant le sommet de la butte.

Ces sols, selon l'étude, ne présentent que des critères défavorables pour la mise en œuvre d'un épandage souterrain (proximité d'une nappe aquifère et présence proche d'un substrat imperméable).

- Les sols peu évolués ou faiblement évolués sur nappe alluviale mince

Ces sols se rencontrent au Sud des Grandes Bruyères, au Sud de la Folie Les Bruyères et à la Rue Haute.

Ces sols sont impropres à l'épandage souterrain en raison de leur faible épaisseur sur substrat imperméable et de leur engorgement par une nappe aquifère.

- Les sols minces sur marnes

Ces sols ne dessinent qu'un mince affleurement étroit et parallèle aux courbes de niveau au Sud de la Folie Les Bruyères. Ils se situent en position de versant.

L'absence d'écoulement en profondeur ne permet pas la mise en place d'un épandage souterrain.

- Les sols lessivés hydromorphes sur limons à silex

Ces sols se rencontrent à la Rue Haute.

Ces sols se caractérisent par une hydromorphie marquée dans les horizons supérieurs, accompagnée par une dégradation de la structure du sol. Plusieurs facteurs sont un obstacle à la mise en œuvre d'un épandage souterrain: une nappe d'eau temporaire s'établissant à moins de 50 cm de la surface du sol, une faible porosité et des conditions asphyxiantes dans le sol, une absence de soutirage assuré par le substrat.

Ces sols ont pour point commun d'être engorgés par une nappe d'eau venant au niveau de la surface du sol en période hivernale. Ils présentent une même aptitude à l'assainissement individuel.

L'étude citée, réalisée par SOGETI en 1984, avance que seuls des dispositifs rapportés peuvent être mis en place:

- Tertre d'infiltration gravitaire dans le cas d'une nouvelle construction ou un tertre d'infiltration par relevage dans l'existant

- Un filtre à sable horizontal, à condition qu'il y ait à proximité un exutoire (fossé).

Toutefois, la réglementation a évolué depuis et autorise désormais des installations composées de dispositifs agréés par les ministères en charge de l'écologie et de la santé.

## 4.2. Présentation du projet

La modification du PLU a pour objectif d'intégrer à l'article 4 des zones U du règlement écrit du PLU la possibilité de mettre en place un assainissement individuel, en conformité avec la réglementation en vigueur. En effet, au moment de l'élaboration du PLU, le projet de mise en place d'un réseau d'assainissement collectif était prévu pour la commune. Par conséquent, le règlement écrit obligeait donc le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement. Or le projet de mise en place d'un réseau d'assainissement collectif a été depuis reporté pour des raisons techniques et financières. Il est donc proposé l'assouplissement de l'article 4 du règlement écrit des zones U à court terme, afin de prendre en compte l'évolution de la situation en matière d'assainissement sur le territoire, et permettre quelques constructions afin de densifier le tissu bâti en zones U, sans avoir à attendre la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif.

Il est ainsi décidé de reprendre la rédaction présente à l'article 4 des zones A et N, à savoir : *"Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé"*. Cependant, la nouvelle rédaction proposée ne reprend pas le terme "En l'absence", pour privilégier plutôt le terme "En l'attente" de réseau, et ce afin d'anticiper la reprise du projet d'assainissement collectif à l'avenir sur la commune, et de rester aussi cohérent avec les différentes pièces du PLU. De plus, étant donné la nature des sols sur la commune, la fin de la rédaction permet de garantir toute conformité des projets avec l'avis du SPANC.

### **Modification du règlement écrit :**

(Extrait du règlement écrit (en rouge les modifications))

## **ZONE U**

*Zone d'urbanisation agglomérée en ordre continu ou semi-continu accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel. ~~La zone n'est pas raccordée à un réseau d'assainissement collectif et sera ouverte à la construction après réalisation du réseau d'assainissement collectif.~~*

- Ue : secteur réservé aux équipements publics

(...)

### **ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public

- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. **En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur et sous couvert des autorisations représentant l'Etat dans le département est autorisé.**
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés prioritairement en souterrain



## 5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 14 DES ZONES U

### 5.1. Objet et contexte

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) permettait de fixer la surface de plancher susceptible d'être construite sur un terrain. Pour Janville, le COS fixé, en zones U uniquement, était de 0,15.

Cependant la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué (ALUR) a supprimé ce COS. En effet celui-ci est apparu comme un frein à la densification et contribuait à l'étalement urbain. Le COS a donc été abandonné au profit d'autres règles, telles que l'emprise au sol, la hauteur des constructions ou l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou au domaine public.

La modification de l'article U14 est donc seulement une mise à jour du règlement écrit du PLU, puisque le COS n'est plus applicable depuis la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR, soit depuis 2014.

### 5.2. Présentation du projet

#### **Modification du règlement écrit :**

(Extrait du règlement écrit *(en rouge les modifications)*)

#### **ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

~~COS=0,15~~

- non réglementé

~~En secteur Ue :~~

~~non réglementé~~

## CONCLUSION

La commune de Janville engage cette procédure de modification de son PLU afin de permettre quelques constructions en zones U à court terme sans attendre l'obligation de se raccorder à un réseau collectif d'assainissement.

Pour rappel, la commune de Janville enregistre une baisse démographique depuis 1990, liée à un solde migratoire négatif.

A ce jour, la commune a enregistré 6 demandes pour construire sur Janville. Or cet état de fait n'a pas permis à la collectivité de valider les projets. La permission à court terme d'un assainissement individuel, dans l'attente de l'obligation d'un raccordement à un réseau collectif, débloquerait donc la situation et répondrait à un des objectifs du PLU qui est d'« *assurer le renouvellement de la population en maîtrisant le développement urbain* » et dont les orientations est de « *Permettre l'accueil d'une nouvelle population* » et « *Adapter les équipements, les réseaux et l'assainissement* ».

La possibilité de réaliser quelques constructions permettrait de densifier la zone U, tout en garantissant un assainissement individuel conforme. Il s'agit ici d'une évolution qui reste minime, mais qui permettrait à la commune de répondre favorablement aux quelques demandes, qui restent limitées, de familles qui souhaitent s'installer sur le territoire communal.