Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213501364-20251217-DL_2025_116-DE

DL-2025-116
17 décembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-sept décembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de JANZÉ, s'est réuni à l'Espace Brûlon, sis 5 avenue du Général de Gaulle, lieu provisoire des séances, en conformité avec la délibération DL2025-011 du 12 mars 2025, sous la présidence de Monsieur Hubert PARIS, Maire.

Présents : Mmes et MM PARIS, JOULAIN, GOISET, BARRÉ-VILLENEUVE, MOREL, CORNILLAUD, PIGEON, BOTREL, LETORT, DUMAST, GUERMONPREZ, BLANCHARD, NAULET, TESSIER, BERTIN, OLLIVRY, LEFEUVRE, DELAUNAY, HOUILLOT, POTIN, MOREAU, GUAIS, CHEVALIER, CLERMONT ;
Absents : Mme MORVAN, Mme PABOEUF, Mme BLANCHET-DEAL ;
Absents représentés : Mme CÉZÉ à M. MOREL, Mme MONNIER à M. CORNILLAUD ;

Secrétaire de séance : M. MOREL

DÉPARTEMENT
D'ILLE ET VILAINE

ARRONDISSEMENT DE
FOUGÈRES-VITRÉ

VILLE DE JANZÉ
Place de l'Hôtel de Ville
(35150)
Tél : 02.99.47.00.54
Fax : 02.99.47.14.61
mairie@janze.fr

DATE DE CONVOCATION
09/12/2025

NOMBRE DE CONSEILLERS	
En exercice	29
Présents	24
Votants	26

VOTE	
Type	Majorité
Pour	20
Contre	0
Abstention	6

DL-2025-116

TERRITOIRE

APPROBATION ZAC MULTISITES

Approbation réalisation ZAC Multisites

Monsieur le Maire rappelle que, depuis 2008, la municipalité a fait le choix de limiter l'étalement urbain et de maitriser la croissance de la population. L'objectif était de proposer des services à la population et des équipements adaptés aux besoins de la population d'une commune de 9000 habitants. Aujourd'hui nous entrons dans une nouvelle étape de développement. L'objectif est toujours de maîtriser l'évolution de la population pour arriver à 10 000 habitants dans 15 ans.

Les objectifs poursuivis par la ZAC multisites sont détaillés dans la délibération du 12 décembre 2022 approuvant le dossier de création, et dans l'étude d'impact. Il est notamment indiqué que la ZAC Multisites vise principalement à favoriser une densification raisonnée et maîtrisée en privilégiant le renouvellement urbain. Le projet s'inscrit dans une volonté de revitalisation et de renforcement de la centralité en offrant des logements au plus près des commerces et des services, avec un accès rapide au pôle Gare.

Par délibération en date du 27 février 2019, le Conseil municipal de Janzé a décidé de procéder à l'étude d'un projet de création d'une ZAC Multisites sur les secteurs dits « Gambetta », « de l'Yve » et de « la Clouyère ».
Par délibération du 12 décembre 2022, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Multisites, et décidé la création de cette dernière. Cette délibération faisait suite à la concertation préalable à la création de la ZAC Multisites dont le bilan a été approuvé par délibération en date du 12 décembre 2022.

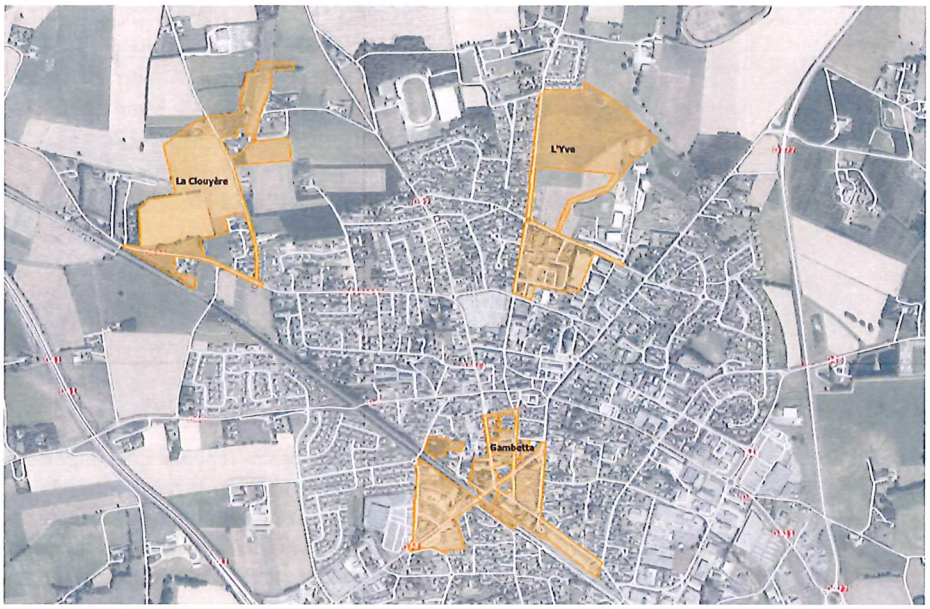
Dans le cadre du dossier de création, l'étude d'impact environnemental, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse, ainsi que le projet de dossier de création ont été soumis à la participation du public par voie électronique (PPVE). Le Conseil Municipal a dressé la synthèse et a répondu aux contributions de la PPVE au stade du dossier de création par délibération en date du 12 décembre 2022.
Monsieur le Maire rappelle les grands objectifs urbains du projet d'aménagement retenus dans le dossier de création approuvé le 12 décembre 2022 :

- Répondre au besoin de développement démographique,
- Mettre en œuvre un projet urbain d'ensemble, cohérent et de qualité,
- Proposer une offre de logements adaptée aux enjeux : des logements adaptés aux personnes âgées en centre-ville par exemple, ainsi que des logements permettant l'accueil de nouvelles populations,
- Élaborer des projets d'aménagement performants sur le plan environnemental,
- Favoriser une densification raisonnée, maîtrisée et respectueuse des contextes : développer les mixités fonctionnelle et sociale mais aussi la diversité des formes urbaines choisies

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213501364-20251217-DL_2025_116-DE

- Créer une trame de liaisons actives structurantes évidentes à l'échelle de Janzé pour exploiter le potentiel des mobilités douces ; les distances à vélo et à pied au sein de Janzé restant tout à fait accessibles (Mairie-Secteur Gambetta : 6 minutes à pied, 3 minutes à vélo ; Mairie-Secteur La Clouyère : 15 minutes à pied, 6 minutes de vélo ; Mairie-Secteur de l'Yve : 13 minutes à pied, 5 minutes en vélo).

Monsieur le Maire rappelle le plan périmétral du projet (dossier de création en date de juillet 2022) :



Après consultation en 2024, la Ville a attribué au groupement de bureaux d'études mandatés par l'Agence UNIVERS la réalisation des études portant sur la constitution du dossier de réalisation de la ZAC Multisites.
Les études du dossier de réalisation ont permis de conforter les objectifs du projet énoncés dans le dossier de création. Elles ont aussi été l'occasion de remobiliser les habitantes et habitants de Janzé autour du projet, durant trois matinées d'atelier de concertation citoyenne (samedi 25 mai 2024, samedi 19 septembre 2024, et samedi 12 octobre 2024). Les retours des Janzéennes et des Janzéens ont permis de conforter les invariants du projet et de corroborer les ambitions politiques sur les enjeux de :

- Sobriété foncière

Chaque année, la France perd 20 000 à 30 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sous la pression de la croissance urbaine, de la création de zones d'activités, de routes et autres voies. La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 pose un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050, avec un premier objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.
Malgré les incertitudes législatives sur le devenir des objectifs de ZAN, au regard de la Loi Transition pour la Réconciliation de l'Aménagement, des Collectivités et de l'Environnement (TRACE), la Ville a fait le choix d'aller vers une réduction du périmètre opérationnel sur le site de La Clouyère. Dès lors, le périmètre opérationnel de La Clouyère passe de 11.6 hectare au dossier de création, à 5.85 hectares au dossier de réalisation, se limitant alors à une consommation foncière sur un terrain appartenant en grande partie à la commune.
Cette optimisation du périmètre opérationnel s'accompagne d'une diminution des surfaces agricoles consommées par le projet de la ZAC Multisites (de 18.42 ha au dossier de création à 12.25 ha au dossier de réalisation).

- Gestion Intégrée des Eaux Pluviales

Depuis décembre 2024, la Ville a initié des études pour l'élaboration d'un Zonage de Gestion des Eaux Pluviales à l'échelle de toute la zone agglomérée de la commune.
Le zonage Eaux Pluviales constitue un outil d'aide à la décision en matière de gestion des eaux pluviales. Il définit les mesures et les installations nécessaires à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, de l'écoulement des eaux pluviales et des pollutions associées. Il devra être mis en compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE Vilaine et le SCoT du Pays de Vitré.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213501364-20251217-DL_2025_116-DE

La ZAC Multisites permettant de penser le développement de la commune sur les quinze prochaines années, l'intégration des principes [illegible] dans les opérations d'aménagement des trois secteurs constitue un impondérable. Des études approfondies ont permis d'identifier les spécificités des sols compris dans les secteurs d'opérations et de proposer des solutions de gestion pertinentes aux regards des divers contextes de la ZAC (centre-ville, terres agricoles, topographie…).

- La place de la nature en ville

Les ateliers de concertation citoyenne ont fait ressortir que la densification de l'habitat à Janzé, ne doit pas venir dégrader la qualité du cadre de vie. Dès lors, les opérations de constructions devront veiller à préserver le patrimoine arboré existant, et à proposer des cœurs d'îlots végétalisés dans une logique de lutte contre les îlots de chaleur et pour le confort d'été des logements.
La végétalisation des espaces privés s'inscrit en continuité de la démarche de préservation et de maintien du végétal des espaces publics dans laquelle s'inscrit la Ville (Boulevard Plazanet, Jardins de la Briqueterie, cours d'écoles…). En ce sens, chaque secteur de la ZAC doit renforcer la place de la nature en ville :

- Secteur Gambetta : renforcement de la trame verte le long de la voie ferrée, entretien des Jardins de la Briqueterie, désimperméabilisation des cœurs d'îlots, maintien des arbres en place.
- Secteur de l'Yve : maintien des arbres sur le site de l'actuel Hôpital et sur l'emprise du futur collège Jean Monnet, conservation de la zone humide du Parc de l'Yve et veille sur sa fonctionnalité écologique, plantations en vue des futures habitations, réseau viaire restreint en faveur de la création de coulées vertes connectées au Parc de l'Yve existant.
- Secteur de la Clouyère : préservation avec renforcement du maillage bocager et des prairies qui accompagnent la tête de bassin versant du ruisseau de Tartou au sud du périmètre.

La traduction technique de ces ambitions, corrélés au renforcement des objectifs identifiés au dossier de création, permet notamment de répondre aux attendus de la MRAe, exprimés dans l'avis délibéré du 17 février 2022 concernant :

- Le maintien des fonctionnalités écologiques des espaces naturels préservés
- La juste consommation d'espace agricole
- La préservation des habitats naturels et de la biodiversité
- L'approfondissement et la concrétisation futures des mesures Eviter-Réduire-Compenser-Accompagner
- La maîtrise et la gestion des eaux pluviales

Le projet de ZAC multisites a fait l'objet d'une étude d'impact initiale en 2022, dans le cadre de sa phase de création. Dans le cadre des études du dossier de réalisation, cette étude d'impact a été actualisée, entraînant également une révision des mesures ERC-Agricole (Éviter, Réduire, Compenser, Accompagner). L'étude d'impact actualisée, avec le projet de dossier de réalisation complet, ont été transmis à l'autorité environnementale de l'Etat compétente en matière d'environnement – la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Bretagne – le 4 août 2025. Par courrier du 6 octobre 2025, la MRAe a indiqué n'avoir pas pu étudier le dossier dans le délai imparti. Elle n'a donc formulé aucune observation. Aucun mémoire en réponse n'a par conséquent été rédigé.
En application du L.122-1-1 du Code de l'Environnement et du R311-7 du Code de l'Urbanisme, l'étude d'impact actualisée, ses avis et le projet de dossier de réalisation ont été soumis à la participation du public par voie électronique (PPVE), prévue par l'article L.123-19 du Code de l'Environnement. La PPVE s'est déroulée du mercredi 29 octobre 2025 au vendredi 28 novembre 2025 inclus. Le public a pu consigner ses observations et ses propositions par voie électronique via un registre dématérialisé accessible sur le site internet de la collectivité, et par voie manuscrite via un registre papier mis à disposition aux horaires d'ouverture du Centre Technique Municipal (35 rue Louis Blériot).
Par délibération séparée de ce jour, le bilan de la PPVE et la prise en considération des observations du public ont été soumises à l'approbation du Conseil Municipal.

Le dossier de réalisation comprend :

- Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans le périmètre de projet. Celui-ci est constitué :
  - De la désignation des équipements publics à réaliser dans la ZAC Multisites
  - Des plans travaux

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213501364-20251217-DL_2025_116-DE

Type d'équipement	Secteur 1 Gambetta	Secteur 2 Yve	Secteur 3 Clouyère
Infrastructures voirie et espace public	Requalification : • Boulevard Gambetta • Rue de Bain • Rue Nantaise • Boulevard Pasteur • Rond-point rue de Bain Réaménagement : • Parvis de la gare • Champ de Foire • Parvis de La Poste Création : • Pôle d'échange multimodal • Nouvelle voirie Impasse de la Jagotterie	• Rue du Bois Rouge • Rue Pierre et Marie Curie Création et extension • Voie de desserte des îlots de l'Yve qui servira aussi à accéder à la zone logistique, et au parking du personnel soignant du Centre Hospitalier	• Rue de la Fontaine Création et extension • Voies de desserte des îlots de la Clouyère • Connexions actives en lien avec la rue de Rennes et le quartier de la Lande au Brun

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans le périmètre de projet. Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de la ZAC Multisites, le programme retenu est cohérent avec l'objectif politique de mixer les usages et de rapprocher le domicile de l'emploi en créant de l'activité économique en rez-de-chaussée d'immeubles principalement sur le secteur Gambetta. Dès lors, est approuvé le projet de programme global des constructions, représentant environ 74 300m² de surface de plancher répartis entre logements (environ 69 600m²), et surfaces dédiés à de l'activité (4 700m²).
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps.
- Les compléments de l'étude d'impact.
- Le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.

Le montant total des dépenses estimées pour réaliser le projet s'élève à 27 millions d'euros. Ce montant comprend les dépenses pour :

- Les études (urbaniste, paysagiste, environnement, VRD, topographie, géotechnique),
- Les travaux d'aménagement,
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre,
- Le foncier,
- La Maîtrise d'Ouvrage : estimation des charges de gestion et de maîtrise d'ouvrage de la ZAC, assurée en régie par la commune. (2 ETP/an pendant 20 ans)
- Les frais financiers : une provision est faite pour les frais financiers d'emprunts que la commune serait amenée à mobiliser.
- Les frais divers : frais divers d'Appels d'Offre, de justice, autres imprévus....
- Les frais divers liés à la commercialisation : frais divers, de communication, de promotion, d'appels à projet, de suivis et de visas des permis de construire...

Le bilan d'aménagement est équilibré par les recettes issues des cessions foncières viabilisées, par les subventions, et par la Participation au Programme des équipements publics dont le montant est, par délibération séparée de ce jour, fixé à 160€ par m2 de surface de plancher.
Le bilan de la ZAC Multisites, au regard des dépenses et des recettes, est équilibré. Cet équilibre global est notamment permis par une participation du budget communal aux dépenses liées aux travaux de requalification de voiries. Cette participation communale s'orientera principalement vers le financement des travaux de requalification des axes structurants, compris dans le périmètre de la ZAC Multisites, mais dont l'amélioration bénéficiera à l'ensemble de la collectivité. Ces travaux de requalification sont intégrés au planning prévisionnel de la ZAC Multisites, et se réaliseront de concert avec les opérations de logements, afin d'adapter les voiries aux ambition du Plan de Mobilités et d'Aménagement des Espaces Publics, et à l'augmentation de la population à terme.
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,
VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.122-1-1, L.123-19 et suivants, R.123-46-1,
VU la délibération du 27 février 2019 autorisant le lancement des études préalables en vue de la création d'une ZAC Multisites sur les secteurs dits Gambetta, l'Yve et La Clouyère, arrêtant le périmètre d'études, fixant les objectifs, et définissant les modalités de la concertation préalable,
VU la concertation régulièrement menée,
VU la délibération du 12 décembre 2022 approuvant le bilan de la concertation préalable,
VU la délibération du 12 décembre 2022 approuvant le dossier de création et créant la ZAC Multisites de Janzé,
VU l'étude d'impact actualisée au stade du dossier de réalisation et soumise pour avis à l'Autorité Environnementale (MRAe Bretagne) le 04 août 2025,

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213501364-20251217-DL_2025_116-DE

DL-2025-116

VU le courrier en date du 06 octobre 2025 par lequel la MRAe Bretagne informait la commune qu'elle n'avait formulé aucune observation sur ce dossier,
VU l'avis favorable de la Commission Développement Urbain en date du 03 décembre 2025 préalable à l'approbation du bilan de la PPVE, du dossier de réalisation et du programme des équipements publics,
VU la délibération portant sur le bilan de la PPVE sur l'étude d'impact actualisée, dans sa version finalisée et le projet de dossier de réalisation, soumise à l'approbation du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2025,
VU le dossier de réalisation de la ZAC Multisites de Janzé,
Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, sur la base de la synthèse des observations de la PPVE et de son bilan, de l'étude d'impact actualisée.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré,

– *DÉCIDE de réaliser la ZAC Multisites selon les modalités figurant dans le dossier de réalisation annexé à la présente délibération.*
– *APPROUVE le dossier de réalisation de la ZAC Multisites, établi conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme.*
– *DIT que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et rendue publique par voie d'affichage en mairie pendant une durée d'un mois. La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté. La présente délibération sera également notifiée à l'Autorité Environnementale et au Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine.*
– *AUTORISE Monsieur le Maire à mettre en œuvre les mesures de publicité conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme.*
– *AUTORISE Monsieur le Maire à prendre tout acte nécessaire à sa parfaite exécution.*

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Suivent les signatures ; Pour copie conforme

Le secrétaire de séance,
Pierric MOREL

Le Maire,
Hubert PARIS

MAIRIE DE JANZÉ
R.F.
35150