

Révision du PLU

Le PADD

Réunion n°12
Réunion publique
25 juin 2025

Ville de
Janzé

n Planen
Urbanisme de projet


cédégis
Dessiner son territoire

HARDY
environnement

anneboissay
ARCHITECTE du PATRIMOINE





Qu'est-ce que le PADD ? Que doit-il contenir ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la **clé de voûte** du PLU.

Sur la base du diagnostic du territoire et de l'identification à cette occasion des évolutions et des enjeux majeurs, le PADD formalise le projet politique de la commune **pour les 10-12 prochaines années** en définissant des orientations générales dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, des équipements, de la protection des espaces et de la préservation ou de la reconstitution des continuités écologiques.

Le contenu du PADD est fixé par l'article **L151-5 du Code de l'urbanisme**. Il doit **comporter des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Quelle est sa portée juridique ?

Le PADD n'est **pas juridiquement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme**, mais les documents opposables qui en découlent (règlement et orientations d'aménagement et de programmation – cf. article L 151-8 du code de l'urbanisme) doivent être cohérents avec les orientations données dans ce document. .



Comment le PADD a-t-il été établi?

- **Un diagnostic de territoire**
- **La prise en compte des enseignements et grandes problématiques** auxquels le PLU futur s'efforcera de répondre.

- **La réflexion des élus :**

Quelle est l'identité de Janzé ? Quel cadre de vie à l'horizon 2037 ?

Comment permettre la mise en œuvre de la ZAC multi-sites et des objectifs supracommunaux ?

Quels besoins en logements, équipements, commerces et services pour la population actuelle et future à l'horizon 2037 dans la perspective de l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience ?

Quel développement économique ?

- **La participation des personnes publiques associées**

LE PROJET

1. **Accueillir tout en maîtrisant le développement urbain**
2. **Préserver le cadre de vie Janzéen et s'adapter aux défis environnementaux**
3. **Maintenir le dynamisme économique du territoire**



DIAG

Accueillir tout en maîtrisant le développement urbain

- ✓ Centralité historique du bassin rennais, Janzé bénéficie d'une localisation géographique stratégique, à proximité des grands axes de communication, facilitant ainsi son développement économique et son attractivité résidentielle.
- ✓ La commune s'est engagée depuis 2019 dans la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) Multi-sites sur 3 secteurs distincts : Gambetta, La Clouyère et l'Yve. Ce projet est un des éléments clés de l'aménagement urbain de Janzé pour les 15 prochaines années. Il prévoit la création d'environ 1100 logements diversifiés, d'espaces publics et d'équipements collectifs. Il est conçu pour renforcer l'attractivité de la commune tout en permettant une densification maîtrisée, dans un cadre de vie agréable et bien intégré à l'environnement.



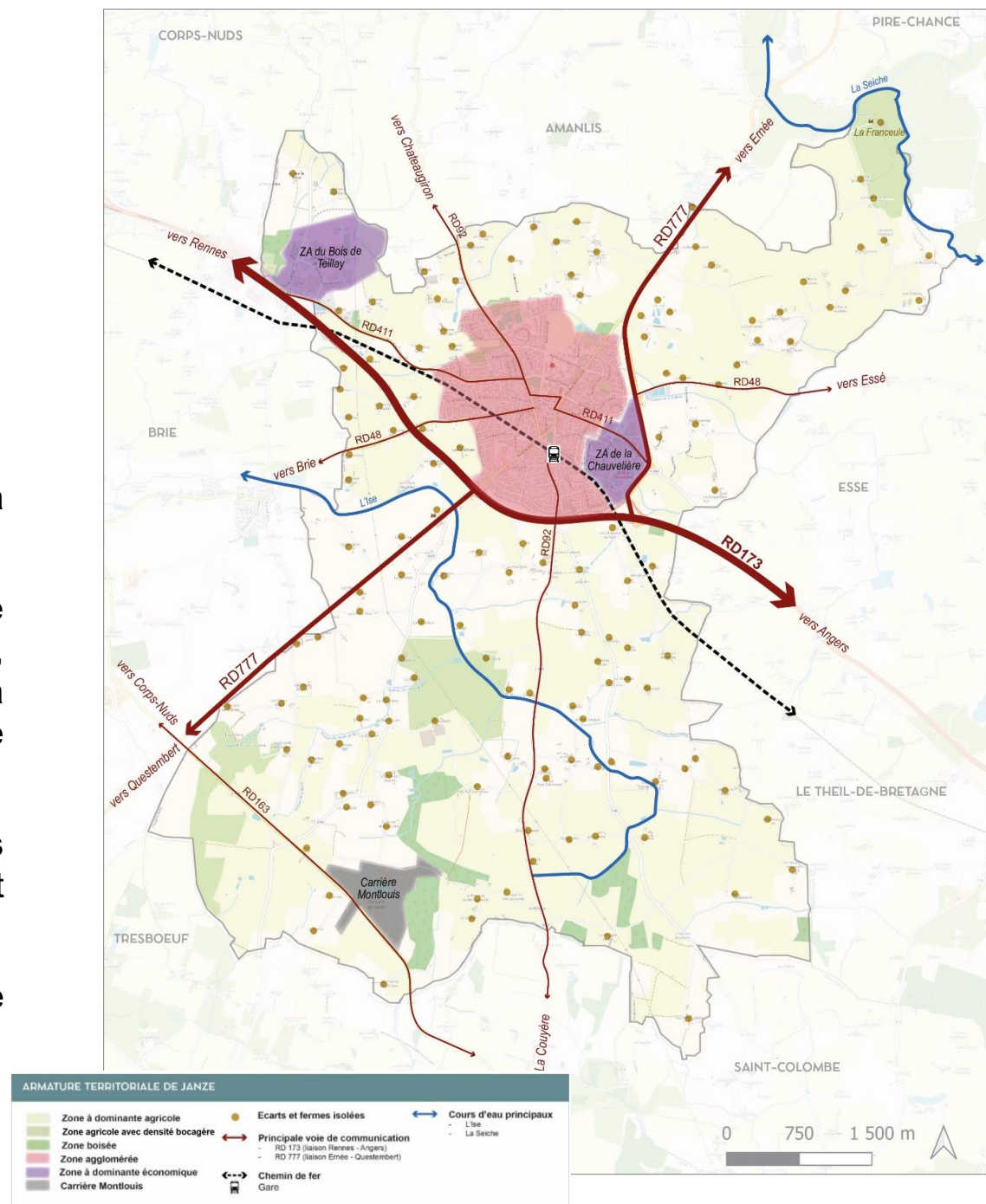


Accueillir tout en maîtrisant
le développement urbain

Comment ?

Conforter l'armature urbaine existante :

- **Deux vallées structurantes** liées aux cours d'eau « La Seiche » et « l'Ise » et un paysage assez ouvert.
- **Une agglomération centrale** qui concentre l'ensemble des espaces urbanisés du territoire (logements, équipements, services). Seul l'espace urbanisé de la zone d'activités du Bois de Teillay est déconnecté de celui du bourg
- **La présence de la voie ferrée** et de **deux routes départementales** traversant la commune : RD 173 et RD 777
- **140 lieux-dits** dispersés sur le territoire qui marquent le caractère rural du territoire.

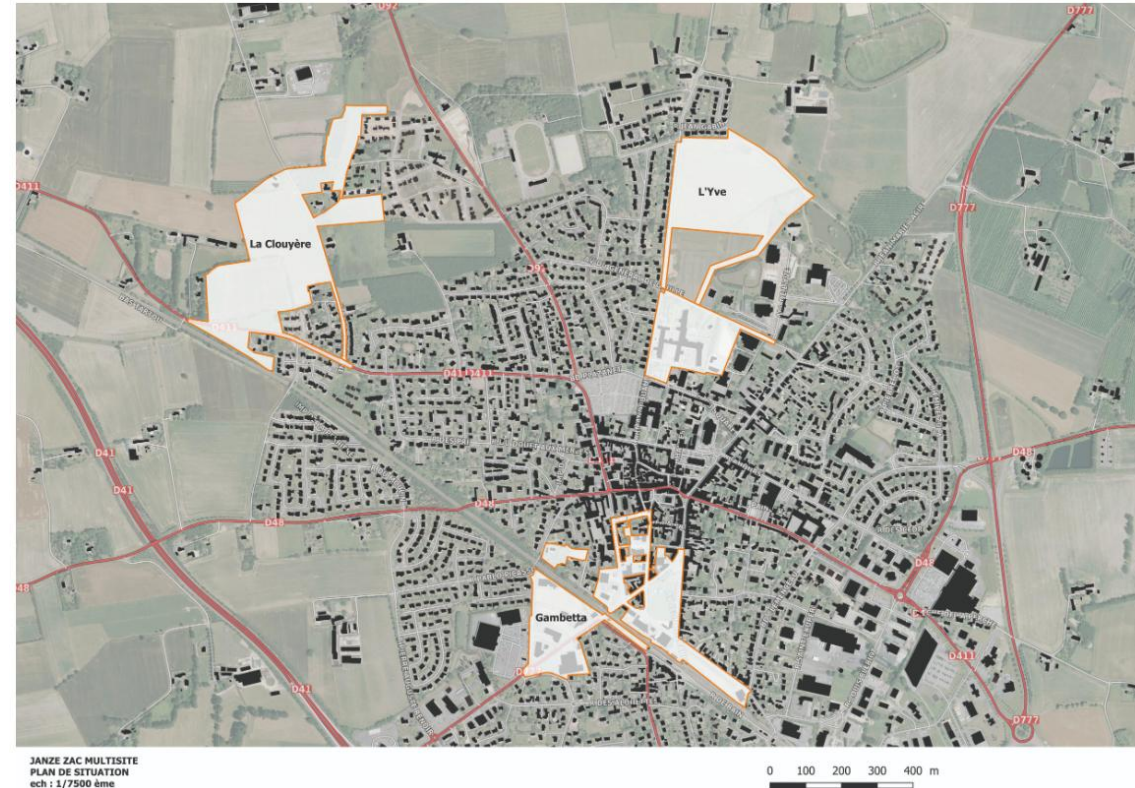




Comment ?

- Proposer un projet d'aménagement et de développement durable à horizon 12 ans
- Permettre réglementairement la mise en œuvre de la ZAC multi-sites (3 secteurs distincts : Gambetta, La Clouyère et l'Yve) à court et moyen terme, projet déjà engagé depuis 2019 et qui doit pouvoir être réalisé (dossier création en décembre 2022).

ZAC multi-sites





DIAG

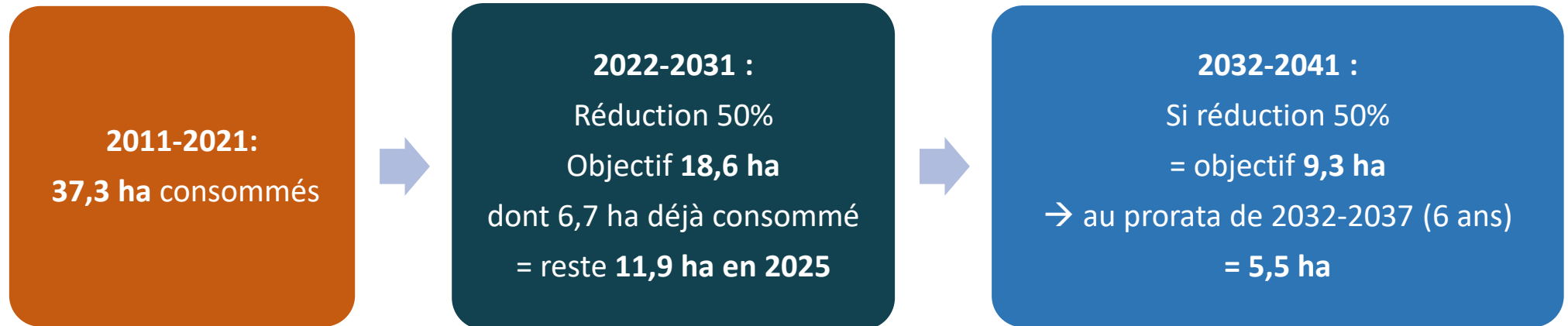
Accueillir tout en maîtrisant le développement urbain

- ✓ La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) retenue par la Région Bretagne dans le cadre des travaux liés au MOS, après exclusion des emprises des éoliennes, carrières et infrastructures régionales, a été mesurée à 37,3 ha pour la commune de Janzé sur la période 2011-2021
- ✓ Selon la trajectoire de la loi Climat et Résilience, une réduction de 50% de cette consommation devrait être mise en œuvre pour la décennie 2021-2031 soit 18,6 hectares. La commune a déjà consommé 6,7 hectares depuis août 2021.



Comment ?

Maîtriser la consommation foncière :



La commune **estime son besoin foncier à 12 ans à environ 15 à 17 hectares pour intégrer la consommation d'espaces 2021-2024, la ZAC multi-sites et le renforcement des équipements et services notamment la construction d'un nouvel hôpital et la création d'un nouveau cimetière.** Ce besoin s'inscrit dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de la manière suivante :

- ✓ Environ 12 hectares jusqu'en 2031,
- ✓ Environ 5 hectares après 2031.



DIAG

Accueillir tout en maîtrisant le développement urbain

- ✓ Janzé accueille aujourd'hui +8500 habitants . Le taux d'évolution démographique constatée entre 2015 et 2021 est de +0,6% par an soit environ 60 nouveaux habitants par an. Pour les loger, la commune produit 40/50 logts/an.
- ✓ Le SCOT impose à la commune une densité moyenne minimum de 25 logts/ha pour les nouvelles opérations d'habitat. Il repose sur un taux d'évolution démographique ambitieux d'environ +1,25% par an.
- ✓ Le PLH a analysé deux scénarios : un scénario souhaitable à +1,12% par an, et un autre scénario dit « de crise » à +0,8% par an. Suite à de nombreux échanges, les objectifs ont été déclinés au sein de chaque commune. Il en résulte les objectifs suivants pour Janzé : 405 logts à produire sur 6 ans soit environ 67,5 logts par an, ce qui correspond à un rythme démographique d'environ +1% par an.



Comment ?

- **Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants de façon modérée, cohérente avec la dynamique démographique actuelle et les ambitions supracommunales** pour le territoire selon un rythme compatible avec le PLH soit environ **+1%** d'évolution démographique par an. La commune fonde son projet sur une taille moyenne des ménages en 2037 de 2,2 personnes.
- Produire environ **1100 logements à 12 ans** (essentiellement au sein de la ZAC multi-sites + développement parc social mais aussi au sein des gisements).
- Fixer un objectif de densité moyenne minimale des surfaces d'extension à vocation résidentielle compris entre **25 et 30 logements/ha**.
- Proposer une **diversité des formes urbaines**.
- Prévoir les conditions d'une **densification raisonnée**.
- **Autoriser l'extension modérée des habitations existantes** et des annexes dans l'espace rural



Plusieurs scenarii analysés

Scénarios démographiques 2025 - 2037		scénario PLH crise	scénario intermédiaire retenu PLH	scénario PLH souhaitable
Année	Pop + 0,6% / an	Pop +0,8% / an	Pop + 1% / an	Pop + 1,12% / an
2025	8 778	8 778	8 778	8 778
2026	8 831	8 848	8 866	8 876
2027	8 884	8 919	8 954	8 976
2028	8 937	8 990	9 044	9 076
2029	8 991	9 062	9 134	9 178
2030	9 045	9 135	9 226	9 281
2031	9 099	9 208	9 318	9 385
2032	9 153	9 282	9 411	9 490
2033	9 208	9 356	9 505	9 596
2034	9 264	9 431	9 600	9 704
2035	9 319	9 506	9 696	9 812
2036	9 375	9 582	9 793	9 922
2037	9 431	9 659	9 891	10 033
Habts en plus ?	653	881	1 113	1 255
Quel besoin en logements ?				
Logts pour accueillir la nouvelle population (taille ménages 2,2)	297	400	506	571
Logts pour maintenir la population actuelle (point mort 45 logts/an)	540	540	540	540
Total besoin en logements à 12 ans :	837	940	1046	1111



DIAG

Accueillir tout en maîtrisant le développement urbain

- ✓ Janzé dispose d'une offre d'équipements **particulièrement étoffée**, en relation avec son rôle de centralité majeure à l'échelle de son bassin de vie évalué à 20 000 habitants et de l'intercommunalité de la Roche aux Fées. Ces dernières années, la commune a veillé à **renforcer ses équipements et services** offerts à la population : rénovation du groupe scolaire de la Marelle, construction du pôle Enfance, restructuration du restaurant scolaire, etc.
- ✓ En lien avec la création de la ZAC et les logements qui seront créés, elle s'engage notamment dans le renforcement de ses équipements.
- ✓ Janzé dispose d'une **desserte multimodale** qui positionne la commune à 20 à 30 minutes de Rennes, tous modes de transports confondus. La commune s'est engagée dans un plan de mobilité et le réaménagement de ses espaces publics en centre-ville.





Comment ?

- Conforter et développer les équipements et services adaptés aux besoins de la population :
 - ✓ Poursuivre la démarche de « **recyclage** » déjà engagée par la commune depuis de nombreuses années : recycler en priorité les sites déjà bâtis.
 - ✓ Faciliter réglementairement la mise en œuvre du **futur hôpital** : son déplacement au Nord du site actuel permettra d'augmenter sa capacité d'accueil et d'améliorer les conditions de vie des résidents de l'EHPAD,
 - ✓ Mener une réflexion concernant le devenir du **site actuel du collège**.
 - ✓ Mener une réflexion sur l'optimisation de l'emprise occupée par les services techniques (sur site).
 - ✓ Permettre la création d'un **nouveau cimetière**.
- Veiller à l'adéquation entre l'évolution démographique de la commune et sa capacité d'accueil.
- Faciliter les déplacements et favoriser la mobilité douce

LE PROJET

1. Accueillir tout en maîtrisant le développement urbain
2. Préserver le cadre de vie Janzéen et s'adapter aux défis environnementaux
3. Maintenir le dynamisme économique du territoire



DIAG

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

- ✓ Janzé connaît quelques **risques** naturels (PPRI lié à la Seiche et l'Ise) et/ou technologiques (liées aux ICPE et RD notamment)
- ✓ La commune est peu concernée par des zonages environnementaux.
- ✓ Toutefois, elle présente **un environnement naturel et agricole** qui offre un cadre de vie rural qualitatif. Le centre-ville de Janzé offre d'ores et déjà des surfaces intéressantes dédiées aux **espaces verts** : la Jarroussaye, le parc de l'Yve, le parc de la Briquèterie, le Champ de foire... Mais ces éléments sont aujourd'hui essentiellement périphériques.
- ✓ La commune de Janzé présente un **patrimoine bâti** important tant en centre-ville qu'en campagne.





Comment ?

- **Prendre en compte les risques connus identifiés sur le territoire dans tout choix de développement**
- **Préserver et valoriser la trame verte et bleue** support de biodiversité (bocage, bois, zones humides, cours d'eau, ...) et assurer les connexions avec la « nature en ville ». + **Prendre en compte la trame noire.**
- **Préserver la nature en ville** : patrimoine arboré existant (arbre, isolé, alignement, ...), ilots de fraîcheur en ville : Jarroussaye, parc de l'Yve, Champ de foire, Parc de la Briquèterie,... Mener une réflexion quant à la renaturation de certains sites dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.
- **Préserver la ressource en eau** : œuvrer en faveur d'une diminution des surfaces imperméables, et anticiper la gestion des eaux pluviales.

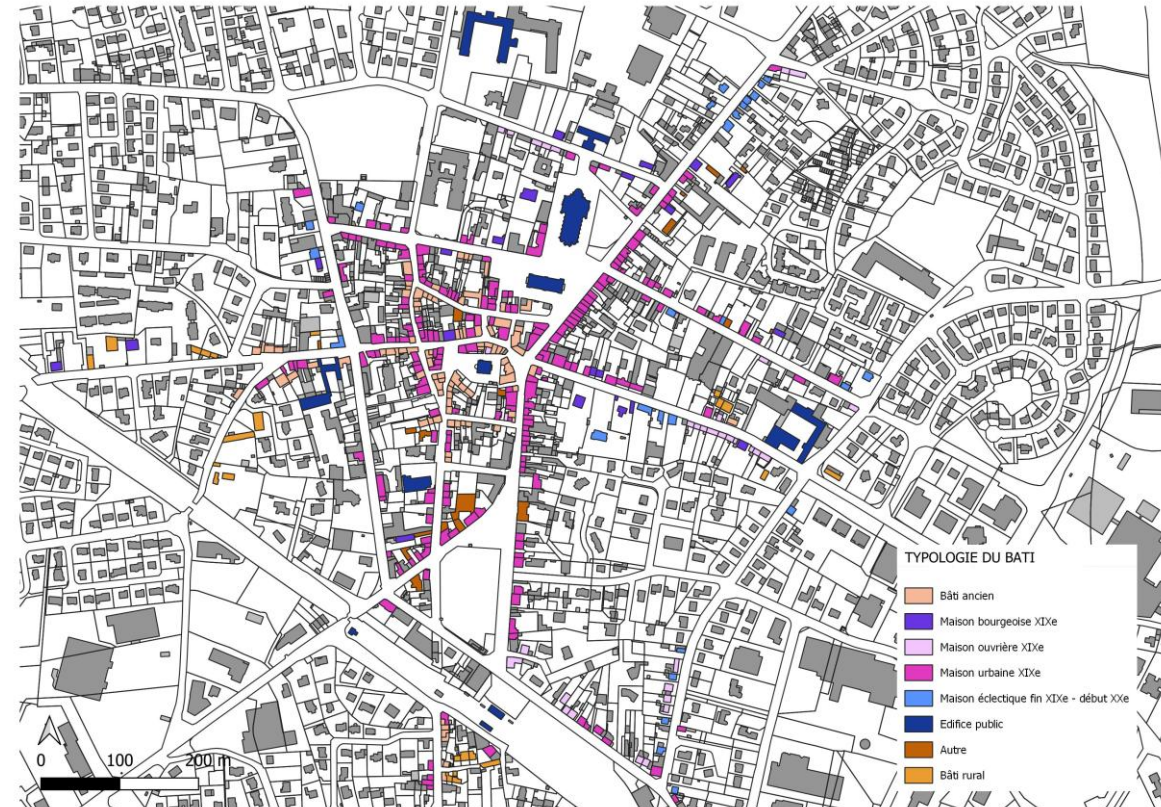
La nature en ville





Comment ?

- **Préserver le patrimoine bâti en centralité et en campagne :**
 - ✓ En prenant en compte le patrimoine archéologique (48 zones de présomption)
 - ✓ En prenant en compte les périmètres de protection des Monuments Historiques identifiés (l'église Saint-Martin + Menhir de la Pierre aux Fées)
 - ✓ En inventoriant le patrimoine bâti de la commune afin d'en assurer la préservation et en lui attribuant une protection adaptée
 - ✓ En préservant les façades commerciales de qualité dans le centre-ville
 - ✓ En préservant aussi le petit patrimoine (calvaires, puits en pierres, ...)





- ✓ Consciente que le développement des énergies renouvelables est indispensable au mix énergétique et à l'atteinte des objectifs de neutralité carbone, Janzé a anticipé depuis plusieurs années en collaboration avec Roche aux Fées Communauté la question de la décarbonation des territoires : mise en place d'une chaufferie bois qui alimente de nombreux équipements publics depuis 2014, soutien de l'implantation du site de méthanisation Enerfées permettant ainsi de limiter l'impact des effluents d'élevages de 55 exploitations agricoles et produire du « gaz vert » (Janzé est « 100% gaz vert »), accueil d'une centrale photovoltaïque, ...

Comment ?

- Poursuivre la mise en œuvre de la transition énergétique du territoire Janzéen,
- Encourager la production d'énergies renouvelables,
- Favoriser le développement du numérique.

LE PROJET

1. Accueillir tout en maîtrisant le développement urbain
2. Préserver le cadre de vie Janzéen et s'adapter aux défis environnementaux
3. **Maintenir le dynamisme économique du territoire**



DIAG

Maintenir le dynamisme économique du territoire

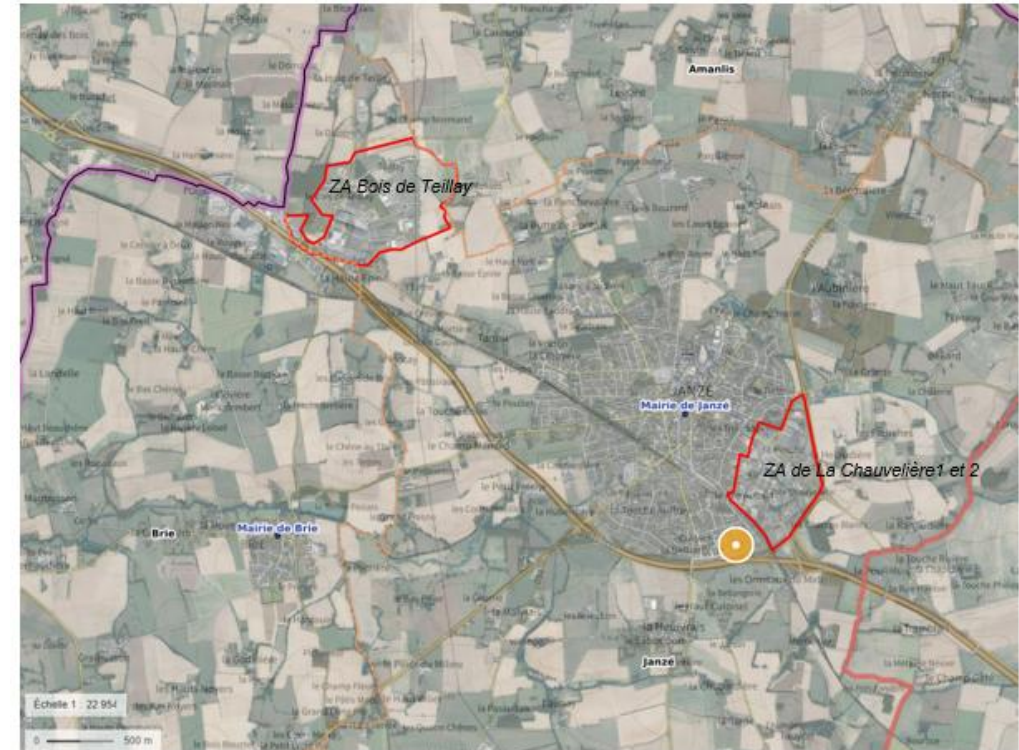
- ✓ La commune compte 4 sites d'activités économique et commerciale d'importance : le centre-bourg, la route de Bain, la zone d'activités « Bois de Teillay » et la zone d'activités de « la Chauvelière ». L'économie locale est portée par le secteur agricole et agro-alimentaire, et le secteur tertiaire.
- ✓ Dans le futur SCoT, un nouveau document sera réalisé : le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL). Il sera opposable aux documents d'urbanisme. Les projets d'installation de commerces de détail devront être compatibles avec les dispositions du DAACL. Il s'agira donc d'un document important en matière de commerce.
- ✓ Le territoire accueille une carrière : la carrière de Montlouis exploitée par le groupe Lafarge qui s'étend sur une surface autorisée d'exploitation de plus de 32 hectares.



Comment ?

- **Préserver, conforter et densifier les secteurs d'accueil d'activités économiques :**
 - ✓ Centre-bourg,
 - ✓ Route de Bain,
 - ✓ ZA Bois de Teillay : industrielle et logistique,
 - ✓ ZA de la Chauvelière : artisanale et commerciale.
- En compatibilité avec le SCOT, reconnaître en « **parcs d'activités structurants** » les ZA Bois de Teillay et ZA de la Chauvelière adéquation avec les objectifs fixés par l'intercommunalité qui en a la compétence (Roche aux Fées communauté).

Localisation des 2 zones d'activités économiques sur Janzé (source : Géoportail)





Comment ?

- **Conforter l'offre commerciale du centre-ville :**
 - ✓ Maintenir et préserver la dynamique du commerce de proximité.
 - ✓ Prévoir des surfaces de rdc actifs au sein de la ZAC sur les secteurs Gambetta et Yve.
 - ✓ Identifier les linéaires commerciaux à préserver dans le centre-ville (interdiction du changement de destination).
- **Prendre en compte l'activité de la carrière de Montlouis**
- **Permettre le maintien des activités économiques isolées sur le territoire (activités non agricoles)**

Devantures transformées



Exemples de devantures à requalifier



Exemples de devantures de qualité





Maintenir le dynamisme économique du territoire

- ✓ Janzé est une commune aux fortes racines rurales. Elle est le berceau de deux coopératives agricoles : la coopérative des Fermiers de Janzé (volaille Label Rouge) et le Groupe CCPA. Avec 44 exploitations tournées majoritairement vers l'élevage, l'activité agricole marque donc fortement le profil de la commune (86% du territoire est agricole).

Comment ?

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

Le Sursis à statuer

Le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde.

Il peut être instauré à partir du moment où le PADD a été débattu.

Le sursis à statuer permet à l'autorité compétente de **différer dans le temps, la réponse à apporter à une demande d'autorisation d'urbanisme** pour éviter qu'une opération d'aménagement, des travaux publics ou l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme soient compromis.

Merci de votre attention !