



DEPARTEMENT  
D'ILLE ET VILAINE

ARRONDISSEMENT DE  
FOUGERES-VITRE

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

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-deux, le douze décembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de JANZE, s'est réuni à la mairie, lieu habituel des séances, en application des articles L2121-7 et 2122-8 du CGCT, sous la présidence de Monsieur Hubert PARIS, Maire.

Présents : Mmes et MM PARIS, GOISET, JOULAIN, BARRE-VILLENEUVE, CEZE, CORNILLAUD, BOTREL, LETORT, DUMAST, GUERMONTPREZ, BLANCHARD, NAULET, MOISAN, TESSIER, BERTIN, MORVAN, OLLIVRY, LEFEUVRE, HOUILLOT, POTIN, MOREAU, GUAIS, CHEVALIER, DEAL

Absents représentés : M MOREL à Mme CEZE, Mme MONNIER à M CORNILLAUD, Mme PABOEUF à M GOISET, Mme MOREAU à M GUAIS

Absente : Mme PIGEON

Secrétaire de séance : M BOTREL

DATE DE CONVOCATION  
05/12/2022

### Création ZAC

#### NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	29
Présents	24
Votants	28

#### VOTE

Type	majoritaire
Pour	21
Contre	0
Abstention	7

DL2022-123

URBANISME

Création ZAC

Monsieur Goiset rappelle que 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 Ilot Gambetta, l'Yve et la Clouyère. Le projet de la ZAC multisites vise à organiser le développement urbain de la commune, à assurer l'accueil de nouvelles populations tout en préservant un cadre de vie agréable. La réflexion porte notamment sur la reconstruction de la ville sur la ville pour permettre la densification du centre ville, l'introduction de la nature en ville et la prise en compte de la question des mobilités.

Par délibération en date du 18 septembre 2019, le Conseil municipal a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet selon les modalités suivantes :

- « Phase diagnostic » : visite sur site, carnet de déambulation, kiosque du projet
- « Phase construction » : ateliers de travail

Par délibération en date du 10 novembre 2021, le Conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation.

Par délibération en date du 23 février 2022, le Conseil municipal a décidé d'engager une procédure de participation du public par voie électronique.

Par délibération en date du 12 décembre 2022, le Conseil municipal a dressé la synthèse et a répondu aux contributions de cette procédure de participation du public par voie électronique.

Il est précisé que conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création a été élaboré. Conformément à l'article R. 311-2, il comprend :

- un rapport de présentation regroupant : l'objet et la justification de l'opération, la description de l'état du site et de son environnement, le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, les raisons pour lesquelles (au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain) le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

- un plan de situation,
- les différents périmètres de la ZAC (s'agissant d'une ZAC multites),
- l'étude d'impact, à laquelle est annexée l'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables
- l'étude relative à l'évitement, la réduction et la compensation des conséquences du projet sur l'économie agricole dite ERC Agricole
- l'indication du régime applicable au regard de la part communale de la taxe d'aménagement.

### **L'aboutissement d'un projet politique**

Depuis 2008, la municipalité a fait le choix de maîtriser l'étalement urbain et la croissance de la population. L'objectif était de créer les services à la population et les équipements adaptés aux besoins de la population d'une commune de 9000 habitants.

Sur la dernière mandature, la municipalité a soutenu et développé des projets, répondant aux objectifs du PLH2. Les logements ainsi créés ont permis à la fois de maintenir la population actuelle (nécessite de produire 50 à 60 logements/an), d'accueillir de nouvelles familles tout en conservant l'équilibre générationnel.

### **Habitat et croissance modérée**

Les objectifs poursuivis par la ZAC multisites sont détaillés dans le rapport de présentation et l'étude d'impact. Il est notamment indiqué que la ZAC multisites vise principalement à favoriser une densification raisonnée et maîtrisée.

Au moyen d'interventions de renouvellement urbain sur deux secteurs (Gambetta élargi et l'Yve) et le secteur de la Clouyère en extension urbaine raisonnée.

Il s'agit notamment de permettre la production de 70 logements/an sur le périmètre de la ZAC.

Sont aussi tenus, les objectifs de production de logements à l'échelle du PLH. En effet, le projet vise également à répondre à la demande du PLH3 arrêté en septembre 2022 en faveur d'une plus grande diversité typologique de logements : 25% des logements seront consacrés à la production de logements sociaux (20% en locatif social et 5% en accession à la propriété).

Au global, le projet vise la construction de près de 1050 à 1100 logements soit 80% de logements collectifs et 20% d'individuels, ainsi que près de 5000 m<sup>2</sup> de surfaces dédiées à l'activité, répartis sur l'ensemble des trois secteurs, ce qui représente une densité moyenne de l'ordre de 35 logements /ha.

### **Valorisation du centre-ville**

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. La ville soutient depuis plusieurs années l'implantation de commerçants et d'artisans en cœur de ville, notamment par la création de La Canopée (service développement économique de la Communauté de Communes RAFCO, Espace de coworking, FabLab, PAE...). La ZAC s'inscrit dans la continuité de cette politique, en permettant le développement et le confortement d'une offre d'activités. La mixité des usages constitue l'une des valeurs centrales du projet. Cette ambition permettra aux Janzéens, à terme, de vivre et de travailler (voire télétravailler) sur leur commune limitant et réduisant ainsi les déplacements domicile-travail. Cette réflexion répond à une volonté de renforcer l'offre de locaux d'activités au plus près des zones d'habitat.

La ZAC est la traduction opérationnelle d'une politique de constitution de réserves foncières mise en place depuis des années par la ville pour assurer le développement de l'offre d'équipements et permettre de porter des opérations à l'initiative de la collectivité elle-même.

Par ailleurs, le projet s'inscrit parfaitement dans les orientations des documents d'urbanisme en vigueur.

- Concernant le Plan Climat Air Energie Territorial: le PCAET, document à l'échelle de Roche aux Fées Communauté, implique les communes membres dans une démarche engagée d'éco-développement du territoire. Le projet de la ZAC multisites s'inscrit en cohérence avec les orientations : « Contribuer à une mobilité décarbonée » par son engagement dans les mobilités durables (projet d'un PEM sur l'îlot Gambetta, développement du maillage des continuités actives accompagné par le lancement d'un Plan de Mobilité durable à l'échelle communale) ; et « Valoriser l'agriculture, un atout pour le territoire et accompagner la transition vers une alimentation bas carbone » au travers de son étude d'Evitement, réduction et compensation agricole (ERC agricole) la ville exprime sa volonté d'orienter les investissements vers le développement d'une filière autour de la production du chanvre et de sa transformation.
- Concernant le PLH : L'objectif quantitatif de production de logements neufs à Janzé affiché dans le PLH 3 de la Communauté de communes de la Roche aux Fées est de 65 logements par an. Le projet de la ZAC multisites entre parfaitement en cohérence sur cet objectif avec une production de 70 logements/an.
- Concernant le SCOT : le projet a été questionné à chaque stade d'avancement au regard des orientations du SCOT du Pays de Vitré. Le projet apporte des réponses à la plupart des orientations notamment sur les thèmes : 1 (maintien et accueil des populations), 2 (gestion optimale de l'espace), 3 (affirmer et renforcer la dimension économique du Pays de Vitré), 4 (garantir une mobilité durable sur un territoire accessible), 5 (assurer une offre d'équipement et de service adaptée), 6 (organiser un appareil commercial adéquat), 7 (préserver le cadre de vie), et 8 (œuvrer pour la transition énergétique).
- Concernant le PLU : le projet s'inscrit dans les périmètres des zones de renouvellement et d'extension du PLU révisé en 2014 et propose une mise en œuvre opérationnelle du projet de territoire approuvé dans le cadre de ce document. Le projet répond également à la plupart des objectifs du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable).

### Qualité environnementale

Sur le plan environnemental, les différents milieux ont été identifiés et classifiés en fonction de leur sensibilité. Les choix opérationnels ont été définis en fonction de cette analyse (identification des franchissements possibles par rapport au réseau bocager...). Les milieux qui pouvaient s'intégrer au projet d'aménagement et en tirer des bénéfices ont ainsi été valorisés (zones humides sur le secteur de la Clouyère). Les secteurs naturels dégradés ont été identifiés afin que, dans le cadre de la réflexion, une solution de renaturation puisse être envisagée.

Les impacts environnementaux du projet sont décrits et analysés par l'étude d'impact.

Il résulte de cette étude que :

- le tableau joint en annexe 1 à la présente délibération synthétise les mesures destinées à éviter les effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pas pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser ces effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine.
- le tableau joint en annexe 2 à la présente délibération décrit les modalités de suivi de la réalisation de ces mesures.

Un avis de l'autorité environnementale a été rendu le 17/02/2022. Les observations formulées par l'autorité environnementale ont fait l'objet d'un mémoire en réponse et ont donné lieu à des précisions dans le projet d'étude d'impact initialement transmis à l'autorité environnementale.

Une étude d'Evitement, réduction et compensation des conséquences du projet sur l'économie agricole (ERC agricole), concernant les 18.4 Ha de terre agricole, a été conduite par la chambre d'agriculture de Bretagne. Celle-ci a permis d'évaluer l'investissement théorique permettant de compenser la perte de valeur ajoutée, estimée à 146 919 €.

Cet investissement doit permettre notamment le développement d'une filière chanvre à l'échelle locale.

La Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis le 07 juillet 2022 un avis simple favorable sous réserve de préciser l'opérationnalité dans le cadre des études devant être conduites en vue de l'approbation du dossier de réalisation.

### Choix de déplacements multimodaux

La présence de la gare est également un élément favorable à la préservation de l'environnement, en offrant la possibilité aux actifs et étudiants de la commune de se rendre rapidement au cœur de la métropole rennaise en limitant l'usage de la voiture. La création d'un pôle d'échange multimodal à proximité de la gare viendra renforcer l'attractivité du centre-ville et permettre le développement des mobilités durables.

Le projet urbain, notamment par la requalification des axes structurants (Boulevard Gambetta, Boulevard Pasteur, Avenue Léon Thébault, Rue de Bain, Rue Pierre et Marie Curie,...) donnera une place prépondérante aux mobilités durables.

Enfin, en synthèse, la ZAC vise à :

- 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, anticipant et s'inscrivant dans la démarche de limiter l'extension urbaine afin de préserver les terres agricoles,
- Favoriser une densification raisonnée, maîtrisée et respectueuse des contextes : développer les mixités fonctionnelle et sociale mais aussi la diversité des formes urbaines choisies,
- 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 Clouère : 15 minutes à pied, 6 minutes de vélo ; Mairie-Secteur de l'Yve : 13 minutes à pied, 5 minutes en vélo).

Conformément aux articles L.122-1-1 L. 123-19 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale comprenant l'étude d'impact a été soumise à la procédure de participation du public par voie électronique.

La synthèse de cette procédure a été établie par la délibération du Conseil Municipal en date du 12/12/2022.

Il est indiqué que le dossier de création de la ZAC précise que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme. En effet, l'aménageur prend à sa charge le coût des équipements publics suivants:

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- Les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ;
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants, des habitants des immeubles concernés ou usagers de la zone ;
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale, du dossier de création de la ZAC et de la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de création de la ZAC, de créer la ZAC multisite de Janzé et d'autoriser Monsieur le Maire à établir le dossier de réalisation de ladite ZAC.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1, L.122-1-1, L. 123-19, L. 123-19-1 et R. 123-46-1,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants, L.331-7, R. 311-1 et suivants et R.331-6,

Vu schéma de cohérence territoriale approuvé le 15/02/2018,

Vu le plan local d'urbanisme,

Vu la délibération en date du 18/09/2022 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération en date du 10/11/2021 tirant le bilan de la concertation,

Vu l'étude d'impact,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 17/02/2022

Vu la délibération en date du 23/02/2022 organisant la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu la délibération en date du 12/12/2022 tirant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique,

Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

Suite à la présentation en commission développement urbain, Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Article 1 :

Approuve le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

Article 2 :

Crée une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de permettre la production de logements, de réaliser les équipements publics et l'implantation d'activités économiques associés à la réalisation de ces logements sur les parties du territoire de la commune de Janzé délimitées par un trait continu de couleur orange sur le plan au 1/7500ème en annexe 3 à la présente délibération.

Article 3 :

Conformément à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, il est rappelé qu'aux termes de l'étude d'impact :

1° Les mesures à la charge du maître d'ouvrage, destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits et prévues par l'étude d'impact sont synthétisés au tableau figurant en annexe 1 à la présente délibération.

2° Les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, des mesures de suppression, de réduction et de compensation d'impact, sont décrites au tableau figurant en annexe 6 à la présente délibération.

Article 4 :

Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend la construction de près de 1050 à 1100 logements et environ 5000 m<sup>2</sup> de surfaces dédiées à l'activité développant un peu plus de 80000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher répartis sur l'ensemble des trois secteurs, ce qui représente une densité de l'ordre de 35 logements/ha.

Article 5 :

Met à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R 331-6 du Code de l'urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

Article 6 :

Autorise Monsieur le Maire à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Article 7 :

La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Article 8 :

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Le secrétaire de séance,  
Jean-Paul BOTREL



Suivent les signatures  
Pour copie conforme

Le Maire  
Hubert PARIS

