

JANZÉ

ZAC MULTISITES

PROJET DE DOSSIER DE RÉALISATION



PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

DR._01

PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS

DR._02

MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

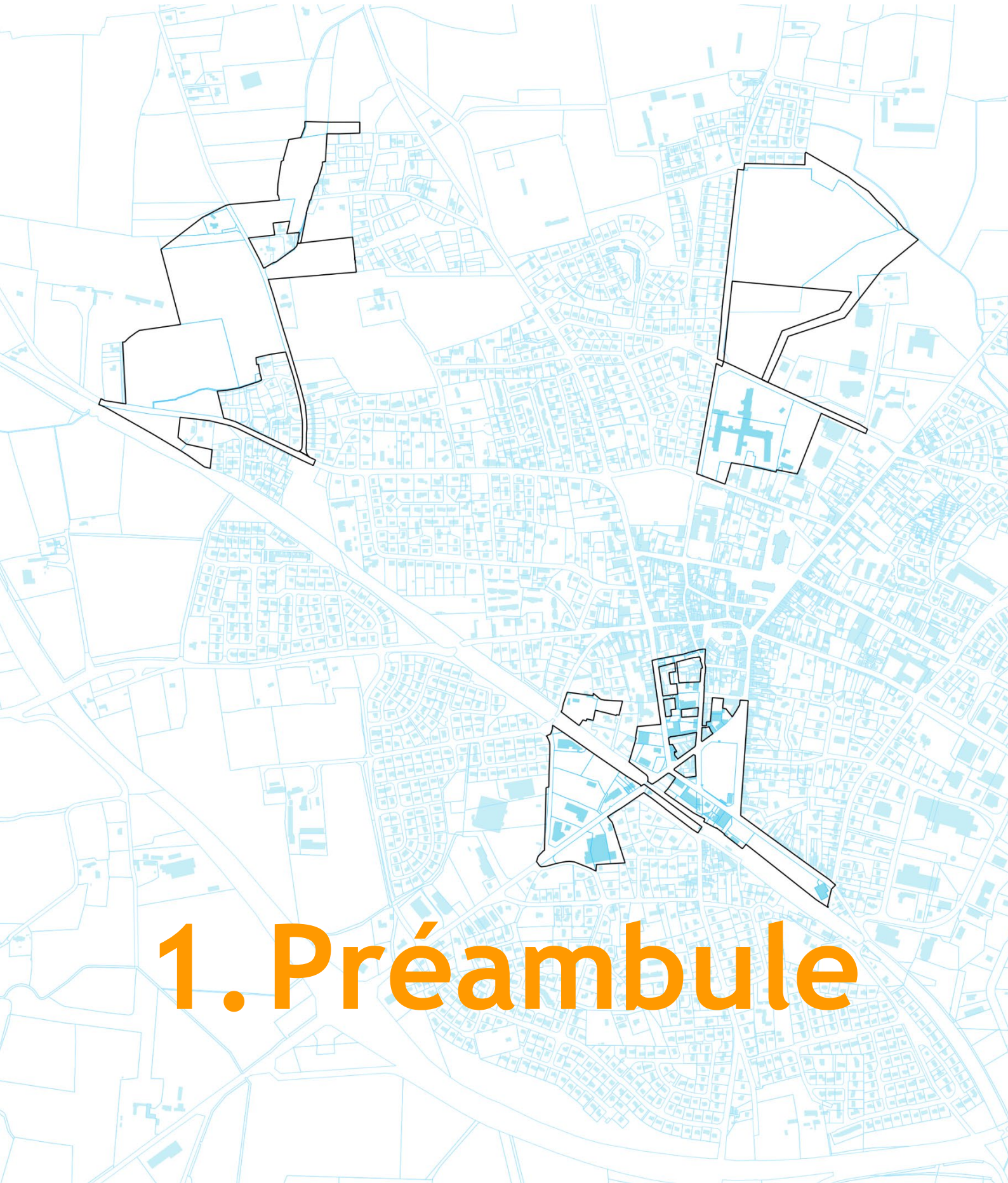
DR._03

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

DR._04

Juillet 2025 – māj Octobre 2025 – māj Décembre 2025

1. Préambule	3
2. Le contexte territorial	7
2.a. Les projets en cours à l'échelle de Roche aux Fées Communauté	
2.b. Les projets en cours à l'échelle de Janzé	
3. Notice de présentation générale	13
3.a. Présentation du site et situation géographique	
3.b. Contexte et enjeu du projet	
3.c Invariants et parti d'aménagement	
4. Le Programme global des Constructions - DR._01	34
4.a Le Programme global des Constructions du secteur Gambetta	
4.b Le Programme global des Constructions du secteur de l'Yve	
4.a Le Programme global des Constructions du secteur de la Clouyère	
5. Le Programme des équipements publics - DR._02	37
5.a Assainissement eaux pluviales	
5. b Assainissement eaux usées	
5.c Adduction d'eau potable- Défense incendie	
5.d Réseaux Télécom	
5.e Réseaux Electrique	
5.f Réseaux Gaz	
5.g Réseaux Eclairage public	
5.h Mobilier urbain	
5.i Espaces verts	
5.j Accessibilité PMR	
6. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnée dans le temps- DR._03 & 04	42
6.a Postes des dépenses	
6.b Postes des recettes	
6.c Echancier Prévisionnel	
7. Annexes	47



1. Préambule

Le présent dossier de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Multisites, s'inscrit dans la continuité des études du dossier de création de ZAC menées depuis 2019 et approuvées par délibération en conseil municipal le 12 décembre 2022.

Ce dossier de réalisation présente l'ensemble des études dédiées à cette étape de réalisation de ZAC, entamées depuis janvier 2024.

Les études du dossier de création ont permis d'établir les fondements du projet de la ZAC Multisites de Janzé. Ces fondements reposent sur 6 grands axes :

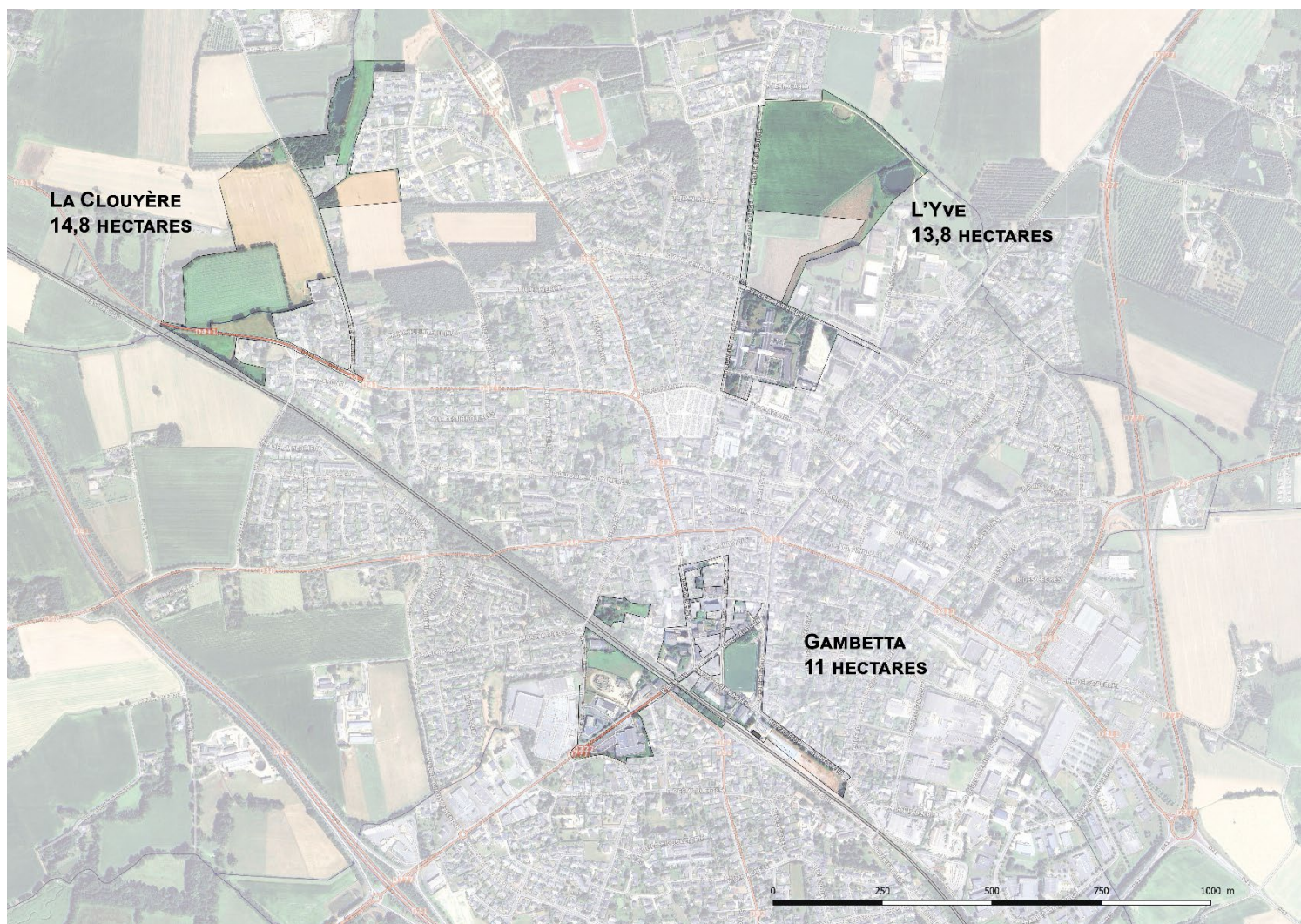
- **L'espace public comme socle du projet urbain** pour l'ensemble du tissu urbain Janzéen
- **La création d'une trame de liaisons actives structurantes** cohérente à l'échelle de Janzé pour encourager aux mobilités douces sur les courtes distances.
- **Mettre en adéquation l'offre en équipements avec la création de logements pour l'accueil de nouveaux habitants**, notamment le projet de futur hôpital ainsi que les pistes de programmation issues de la concertation- médiathèque, maison des associations
- **Valoriser tous les patrimoines** : naturel, bâti et immatériel propres à chaque secteur
- **Poursuivre la politique de développement des énergies renouvelables** pour limiter les consommations énergétiques.
- Produire **des constructions économes en énergie/performantes énergétiquement**.

Les études du dossier de réalisation de la ZAC Multisites s'inscrivent dans la continuité de ces 6 axes.

À l'échelle de chaque secteur, ces fondements se traduisent de façon opérationnelle dans le projet urbain.

Le projet se concentre sur trois sites distincts et complémentaires, situés en cœur de ville, et en extension :

- **Secteur Gambetta** au Centre et en entrée de ville Sud ;
- **Secteur de l'Yve** au Nord ;
- **Secteur de la Clouyère** au Nord-Ouest, en entrée de ville Ouest.



En décembre 2022 les fondements de la ZAC Multisites se déclinent opérationnellement dans chaque plan-guide de la façon suivante.

Sur le secteur Gambetta :

- Créer une diversité de logements et d'activités intégrés dans le tissu urbain existant
- Réorganiser les mobilités dans le centre-ville élargi de Janzé pour créer des espaces dédiés à tous les usagers : piéton, vélo, automobile.
- Mettre en résonance les équipements par l'espace public : le parvis de la gare, le champ de foire, l'esplanade de la poste, le parvis de l'amicale Laïque, les Jardins de la Briqueterie, le mail de la rue de Bain

Sur le secteur de l'Yve :

- Ménager des vues lointaines vers le grand paysage
- Concevoir une densité qui s'appuie sur le grand paysage du parc de l'Yve
- Restructurer l'hôpital actuel pour devenir un équipement culturel structurant
- Développer un maillage de cheminements actifs

- Conserver une réserve foncière d'1ha au nord pour d'éventuels besoins fonciers pour les équipements existants et à venir

Sur le secteur de la Clouyère :

- Créer une densité acceptable pour un quartier résidentiel mais pas pavillonnaire : un faubourg
- Permettre un maillage actif prédominant et une place de la voiture maîtrisée : relier l'entrée de ville Ouest de Janzé au maillage vélo-piéton existant pour rejoindre le centre-ville
- Concevoir des îlots aux formes urbaines mixtes : un équilibre recherché entre l'individuel, l'intermédiaire et le collectif
- Garantir un droit à la pleine terre pour tous les habitants en permettant un accès à la pleine terre pour chaque foyer à 50-100 m de son logement

Les études de réalisation ont conduit à :

- Consulter à nouveau les habitants et usagers janzéens lors de **5 temps de concertation** :
 - 2 réunions plénières
 - 1 atelier de composition pour chaque secteur
- À mettre à jour et affiner les plans-guides de chaque secteur en définissant :
 - Pour chaque îlot : un capacitaire de logements et de m² de surface plancher actifs, les épannelages, la desserte des réseaux, la gestion des eaux pluviales et la gestion du stationnement ;
 - Pour l'ensemble des espaces publics : les cheminements, les espaces de loisirs, les profils de voirie.
- Actualiser l'ensemble des études environnementales sur chaque secteur afin de compléter les inventaires écologiques et les études de sols réalisées sur des périmètres plus réduits au stade de la création
- Intégrer l'avis de l'Autorité Environnementale délivré lors de la Création de ZAC.

Les études de réalisation de la ZAC Multisites s'inscrivent aussi dans un contexte national et législatif qui a beaucoup évolué entre décembre 2022 et janvier 2024/ aux évolutions notables entre décembre 2022 et janvier 2024.

Les principales évolutions législatives sont :

- Les décrets qui ont faits suite à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021
- La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux



2. Le contexte territorial

La commune de Janzé constitue un des pôles urbains structurants du territoire intercommunal de la Roche aux Fées Communautés (RAFCOM) en rassemblant près de 30% de la population intercommunale.

Plusieurs projets d'envergure sont en cours sur le territoire de la commune de Janzé, et serviront aussi bien les intérêts de l'intercommunalité Roche aux Fées Communauté que ceux de la commune de Janzé

2.a Les projets en cours à l'échelle du bassin de vie

*** La construction du nouveau Centre Hospitalier**

En parallèle de la ZAC Multisites, la commune de Janzé accueille un projet de nouveau Centre Hospitalier.

Le projet de nouveau Centre Hospitalier s'implante sur une emprise de 3 ha à proximité immédiate du secteur de l'Yve de la ZAC Multisites.

Ce nouveau Centre Hospitalier prévoit la création de :

- 176 hébergements
- Des espaces de jardins et terrasses
- 35 places de parking visiteurs et 120 places de parking pour le personnel

Le projet a fait l'objet d'un dossier « cas par cas ».

Le permis de construire a été déposé en octobre 2024 et accepté en avril 2025.

Le démarrage des travaux est prévu pour le premier trimestre 2026.

Le déménagement des services de l'Hôpital de Janzé vers le nouveau Centre Hospitalier est prévu pour début 2028.

La création de ce nouveau Centre Hospitalier, permettra de rassembler les services et chambres de médecine de l'actuel hôpital de Janzé, ainsi que l'EPHAD du Theil-de-Bretagne. Les locaux de l'actuel hôpital, aussi nommé « hôpital historique » seront rachetés par la commune pour permettre de nouveaux usages.

*** La reconstruction du collège Jean Monnet**

L'actuel collège Jean Monnet situé à l'angle des rues Armand Jouault, Avenue du Chanoine Rossignol et Boulevard Plazanet est un bâtiment vétuste, peu évolutif, construit dans les années 1970. Les services du Département d'Ille et Vilaine et la ville de Janzé ont donc travaillé sur différentes possibilités pour la construction d'un collège neuf.

Le scénario de la démolition/reconstruction sur site n'a pas été retenu en raison de la complexité du phasage (présence des élèves, logements de fonction habités...). Aussi, l'assiette foncière de la parcelle, ne permet pas la réalisation d'un équipement plus grand apte à anticiper l'arrivée de nouveaux élèves dans les prochaines années.

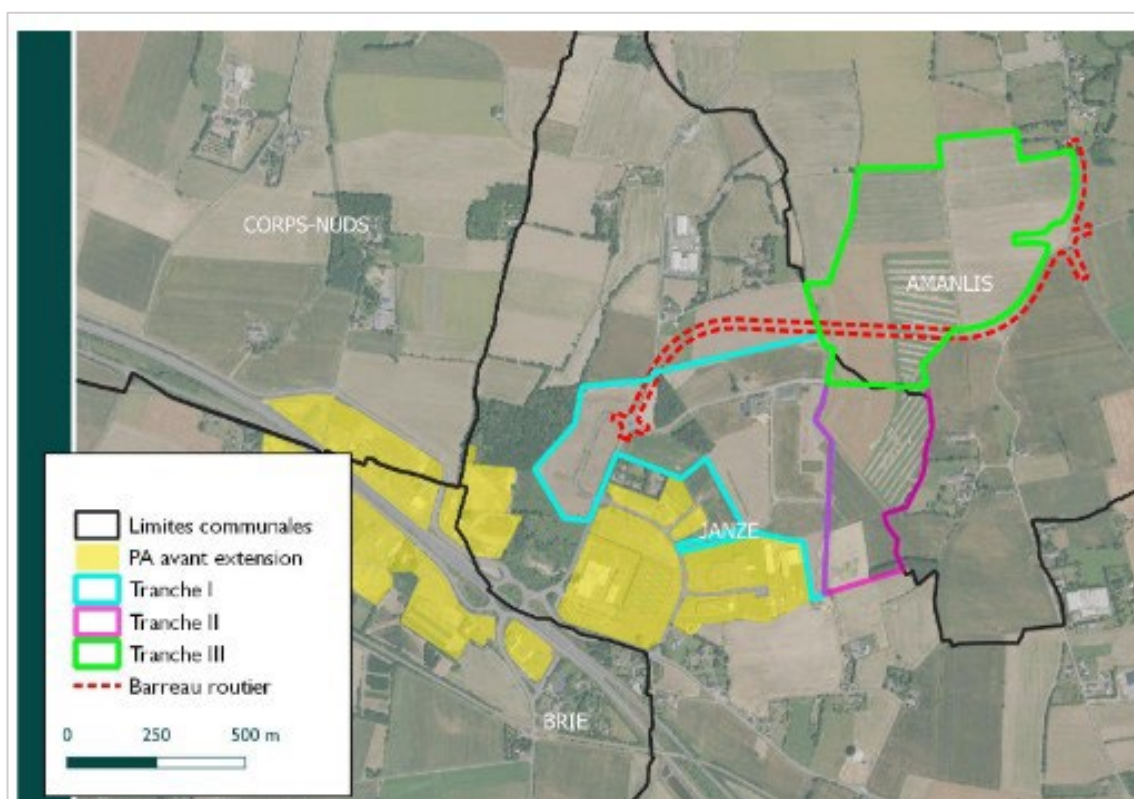
Le site retenu pour la réalisation du projet est celui de l'Hôpital actuel de Janzé, compris dans le périmètre de la ZAC Multisites. Sa proximité avec le centre-ville et ses infrastructures favorable aux transports en commun (arrêts de bus, raquette de retournement...) ainsi que les équipements sportifs situés dans un rayon immédiat, en font un site tout à fait adapter à l'accueil d'un équipement scolaire. L'implantation du futur collège se concentrera sur la partie Est du site. Le patrimoine arboré et paysager sera conserver.

2.b Les projets en cours à l'échelle de Roche aux Fées Communauté

- ★ **La production d'énergie via le projet Enerfées** : dernier projet de création d'une unité de méthanisation porté par Roche Aux Fées Communauté (RAFCOM). Ce méthaniseur s'est implanté depuis 2022 sur le site de la zone d'activité du Bois de Teillay au nord de Janzé. L'unité produit localement du gaz vert à partir d'effluents d'élevages et de co-produits végétaux locaux provenant de 55 exploitations voisines. Le gaz est ensuite injecté dans le réseau de distribution exploité par le GRDF.
- ★ **L'extension à venir de la Zone d'Activités du Bois de Teillay** sur 3 communes Janzé, Brie, et Amanlis.

Futur site identifié comme pôle majeur pour le développement des activités industrielles à l'échelle de RAFCOM. L'évaluation environnementale du projet d'extension présente :

Extrait de l'évaluation environnementale de la Zone d'Activités du Bois de Teillay



« Le programme global du projet d'extension du parc d'activités du Bois de Teillay comprend :

- La création de lots répartis sur 3 tranches :

- 28 lots sur la tranche 1 (30 ha) : permis d'aménager déposé en 2011, 4 lots ont été commercialisés à ce jour (2021)
- Le nombre de lots sur la tranche 2 (13,5 ha) n'a pas encore été déterminé.
- 6 lots sur la tranche 3 (33 ha) : permis d'aménager à déposer courant 2021

- La réalisation d'un barreau routier reliant la RD92 à la RD93

- La réalisation de 2 giratoires (un au niveau de la RD93 et un au niveau de la RD92)

- La réalisation de plusieurs voies de circulation pour desservir les lots

- La réalisation de cheminements doux en bordure des principales voies

- La réalisation d'espaces verts (arbres d'alignements, arbustes)

- La réalisation de noues et de bassins d'orage »

★ Des liaisons cyclables inscrites au Plan de Mobilités Simplifié de la Roche aux Fées Communauté

La liaison vélo/cyclable Janzé-Brie

Cette liaison vélo/cyclable est réalisée dans le cadre du Plan de Mobilité Simplifié (PMS) pour répondre au besoin de développement des mobilités douces sur le territoire. Roche aux Fées Communauté a lancé en 2024 une étude pour la création d'une voie cyclable entre le bourg de Brie et la gare de Janzé.

Les objectifs de cette liaison :

- Accéder à la gare en autonomie et de façon sécurisée, notamment pour les lycéens venant de Brie
- Inciter à limiter les déplacements en voiture
- Renforcer le maillage pour les déplacements en vélo vers la gare et le centre-Ville de Janzé

Cet aménagement est mené conjointement avec Roche aux Fées Communauté qui assure la maîtrise d'ouvrage sur la portion du panneau d'agglomération de Janzé au panneau d'agglomération de Brie, avec la participation financière du Département d'Ille et Vilaine. La ville de Janzé assure les travaux sur la portion du panneau d'agglomération jusqu'à la Gare. Les travaux ont débuté en mai 2025 Pour une ouverture effective de la piste cyclable à la rentrée 2025.

La liaison vélo Janzé – Les Musses – ZA du Bois de Teillay et vers Corps-Nuds

Cette liaison a pour objectif de relier la zone d'activités du Bois de Teillay à Janzé. La desserte entre le quartier des Musses et Janzé est étudiée, d'autant qu'une liaison cyclable a été réalisée par le CD35 sur le nouveau barreau routier entre la D92 et la D93.

Le tracé choisi emprunte la D411/Rue de Rennes et se veut le plus direct par rapport à Janzé. Les choix d'aménagements sont également les plus sécuritaires et roulants possibles pour favoriser un usage en grande majorité utilitaire en accès direct à la ZA du Bois de Teillay.

La sécurisation de ce tronçon cyclable est un enjeu prioritaire au regard du trafic de la RD411L'utilisation de 3 300 véhicules/jour d'après les données de l'Ille-et-Vilaine.

2.b Les projets en cours à l'échelle de la commune de Janzé

✳ Le plan mobilité durable et d'aménagement des espaces publics

La commune de Janzé dispose d'une desserte multimodale qui la situe à moins de 30 minutes de Rennes, quel que soit le mode de transport (voiture, bus, train...). Cependant, une part prépondérante des déplacements s'effectue encore en voiture.

Le dernier Plan de mobilité sur la commune remontant à une quarantaine d'année, la ville a initié en 2023 avant le lancement des études de réalisation de la ZAC Multisites, la création d'un nouveau plan de mobilité durable intégrant l'aménagement des espaces publics sur l'ensemble de son territoire communal.

Penser la multimodalité, favoriser les déplacements doux, revoir la place de la voiture individuelle, réintégrer la nature en ville sont les axes de travail identifiés pour l'élaboration de ce nouveau Plan de Mobilités. Cette étude a accordé une part essentielle à la participation citoyenne afin d'informer sur les intentions, recueillir les besoins et avis, construire un diagnostic partagé et aboutir à un projet partagé de réorganisation des déplacements et de la mobilité sur toute l'agglomération de Janzé.

✳ La révision du Plan Local d'Urbanisme

La révision du PLU de la commune a été engagée en septembre 2024.

Elle a pour objectif de redéfinir le projet de développement du territoire communal et elle est notamment nécessaire pour la traduction opérationnelle de la ZAC afin d'intégrer les ambitions et caractéristiques techniques de la ZAC Multisites dans la définition du zonage.

En mai 2025, la révision est en phase de diagnostic. Elle se poursuivra ensuite avec la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en juin 2026, suivi du Règlement pour un arrêt de projet prévu fin 2026.

✳ Le zonage Eaux Pluviales

Depuis décembre 2024, la Ville de Janzé a initié l'élaboration d'un zonage pluvial. Lancé quelques mois après la révision du PLU, l'objectif est de définir la stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de la collectivité. L'ensemble des élus et des services communaux sont impliqués dans la démarche afin que : de l'esquisse au chantier, en passant par la validation du permis de construire tous les services puissent veiller au respect des objectifs du zonage.

La phase de diagnostic hydraulique et hydrologique du territoire janzéen est terminée. Depuis mai 2025, la commune est engagée dans la phase de définition de la stratégie pluviale communale.

✳ Le Schéma directeur des Eaux Usées

Le schéma directeur d'assainissement doit, règlementairement, faire l'objet d'une mise à jour tous les 10 ans. La dernière mise à jour du schéma directeur de Janzé remontant à 2011, une actualisation est en cours. Cette mise à jour permettra d'obtenir une feuille de route ainsi

qu'une remise à niveau réglementaire fondamentale pour le bon fonctionnement du système d'assainissement janzéen.

Aussi, dans un souci de préservation des milieux naturels et de lutte contre l'imperméabilisation des sols, la ville de Janzé lance en parallèle la réalisation d'un Schéma directeur des eaux usées et des eaux pluviales. Ce dernier permettra de définir et d'appliquer sur le territoire janzéen des obligations et une réglementation spécifique aux EU et EP.

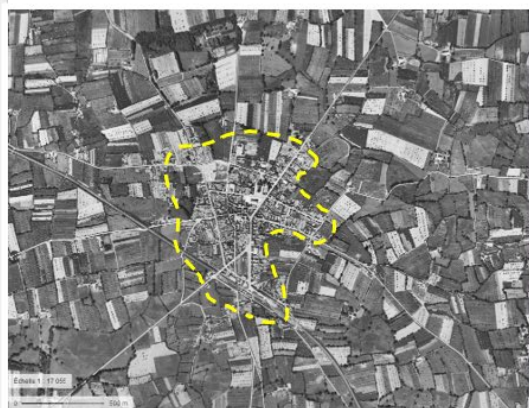
En juin 2025, l'étude du Schéma Directeur Eaux Usées arrive au terme de sa campagne de mesure. Plusieurs scénarii de Schéma directeur sont en cours d'élaboration.



3. Notice de présentation générale du projet de ZAC Multisites

La commune de Janzé est historiquement une commune structurante de son territoire local et un lieu de convergence.

Jusqu'en 2019, la commune de Janzé a mené l'évolution de son tissu urbain par la création de lotissements et permis d'aménager successifs. Ces extensions de la ville ont amené le tissu urbain à se développer de manière concentrique autour du centre historique.



Janzé 1950 > 4 222 habitants



Janzé 1999 > 5364 habitants



Janzé 2011 > 8170 habitants

Janzé 2018 > 8329 habitants

+ 2040 - 2045



La commune conserve une attractivité constante depuis plusieurs années. Son rythme de construction et son étalement urbain se sont particulièrement accentués au début des années 2000 et quasi-exclusivement sous la forme d'habitat individuel. Le rythme s'est stabilisé au début des années 2010 et avec la mise en place du PLH2 de Roche Aux Fées Communauté en 2016.

Depuis, la municipalité a fait le choix de réguler le rythme des constructions et de concentrer ses efforts sur la création des équipements et services à la population adaptés à une ville proche des 10 000 habitants, mais aussi second pôle du bassin du pays de Vitré.

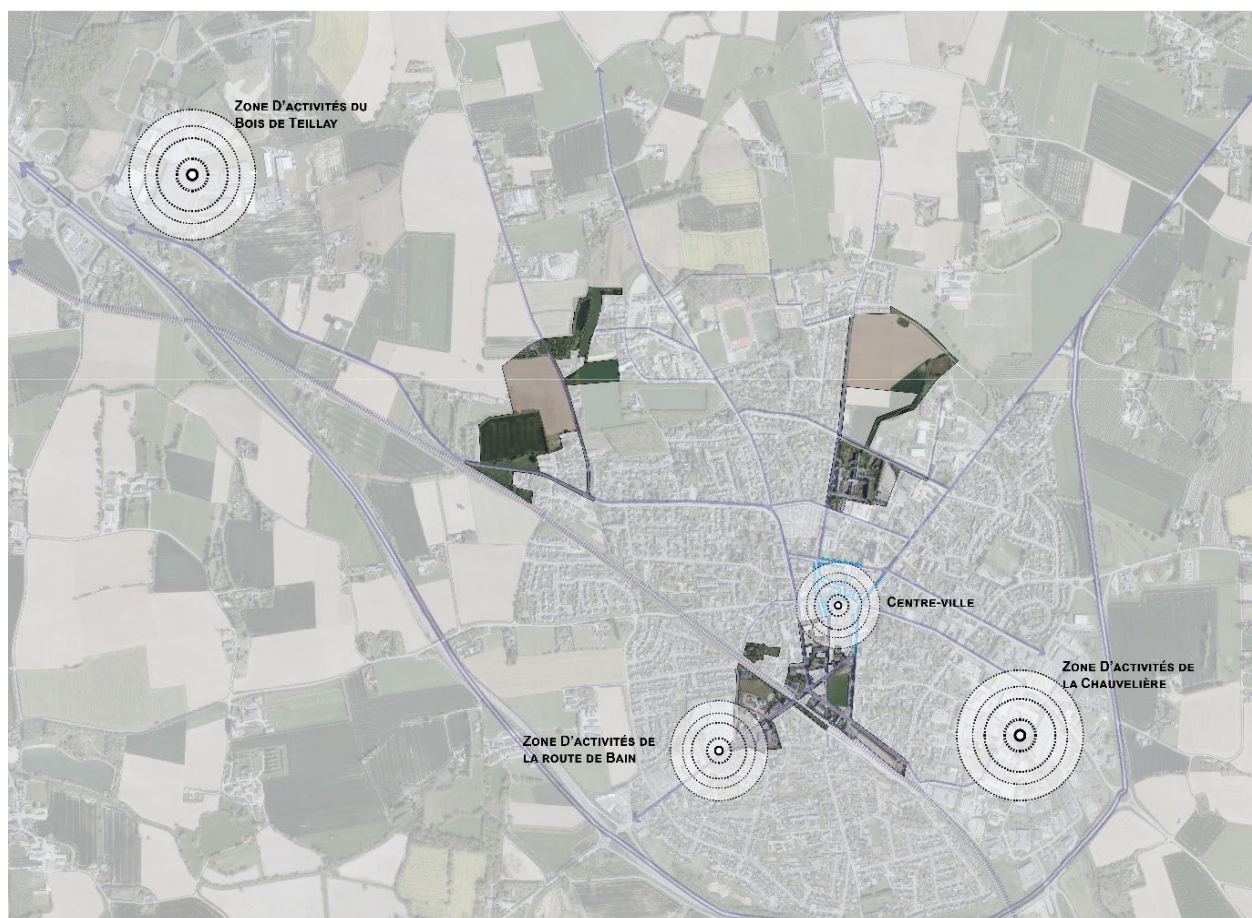
La commune dispose aujourd'hui de nombreux équipements, le tableau ci-dessous résume par typologies les équipements dont dispose la commune.

Enseignement	Sports	Culture
3 écoles primaires dont deux d'enseignement public : +/- 600 élèves	4 Salles omnisports : +/- 2000 places : sports en salle	Salle du Gentieg : 1400 places
2 Collèges, dont un public : +/- 1400 élèves	Stade de la Jaroussaye et Champ de foire (sports en extérieur)	Cinema : 280 places
Une MFR : 100 élèves	Salles du Chêne Jaune : Dojo, Danse, boulodrome...	Hang'art : théâtre et musique Médiathèque des halles
Un restaurant scolaire de 350 places	Centre aquatique Les Ondines : 460 places (natation et espace nordique)	Amicale Laïque : salle de spectacle

Par ailleurs un tissu commerçant dynamique se perpétue dans le centre historique : place des Halles, rue du Dr Roux, rue Aristide Briand, rue Nantaise, rue Nationale, rue du Chanoine Rossignol.

Des pôles d'activités et de commerces se sont également développés en entrée de ville :

- Au Sud-Ouest : autour de la rue de Bain avant le franchissement de la voie ferrée.
- Au Sud-Est : le secteur d'activité de la Chauvelière qui rassemble des entreprises d'artisanat et du commerce.



Localisation des principales polarités économiques

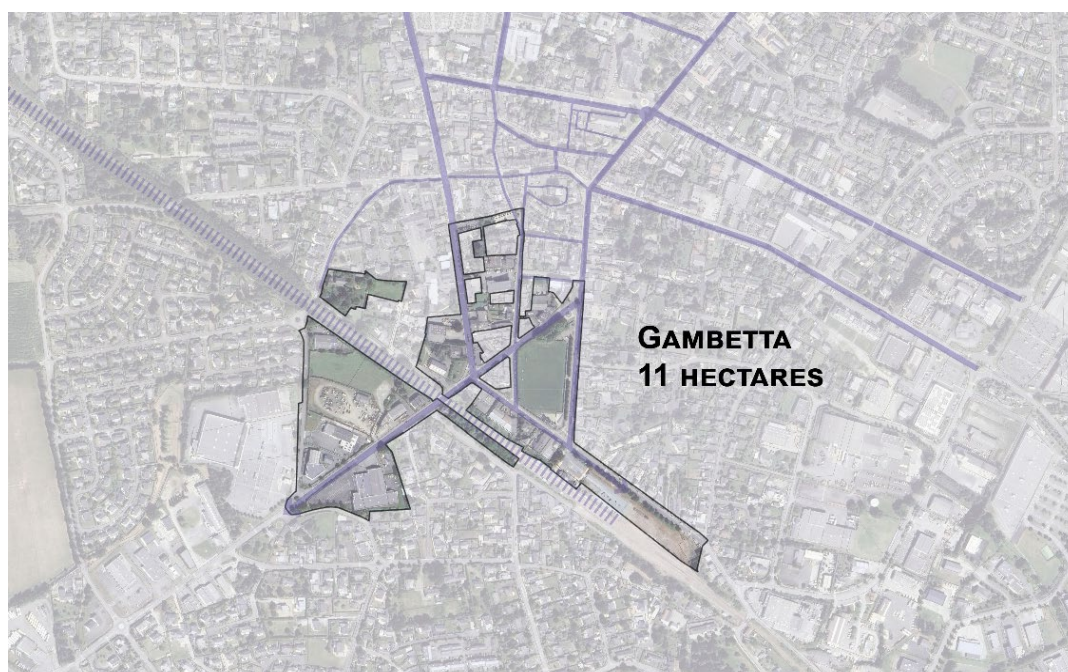
La procédure de ZAC multisites à Janzé a permis d'engager une réflexion commune sur 3 sites identifiés dans les OAP du PLU révisé en 2014. L'action commune sur l'ensemble de ces sites permet de répondre à des enjeux communaux et intercommunaux d'ensemble :

- ★ **La valorisation des espaces publics existants en lien avec les équipements publics** repères afin de créer des jalons dans le tissu urbain et de rendre plus lisibles les liaisons entre les quartiers d'habitat et les polarités d'équipements et de services ;
- ★ **La requalification des entrées de ville nord-ouest – Secteur de La Clouyère - et sud-ouest – secteur Gambetta.**
- ★ **Le renforcement de l'ensemble de la trame active par la création de nouveaux cheminements actifs pour piétons et vélos** permettant de valoriser les courtes distances et de faciliter le report modal de la voiture vers les modes actifs ;
- ★ **La préservation du patrimoine local : bâti**, à l'instar de l'hôpital historique de la commune et **paysager**, tel que les vues lointaines sur le grand paysage depuis le site de l'Yve, la préservation du champ de foire comme poumon vert en devenir sur le site de Gambetta, **naturel** avec la préservation des arbres existants sur l'ensemble des secteurs, le renforcement de la trame verte sur l'Yve et du bocage sur la Clouyère ;
- ★ **La préservation de l'équilibre des fonctions urbaines par la création de nouveaux équipements publics** : une médiathèque dans l'hôpital historique, la reconstruction du collège Jean Monnet, intégré dans le périmètre de ZAC après sa création en 2022.

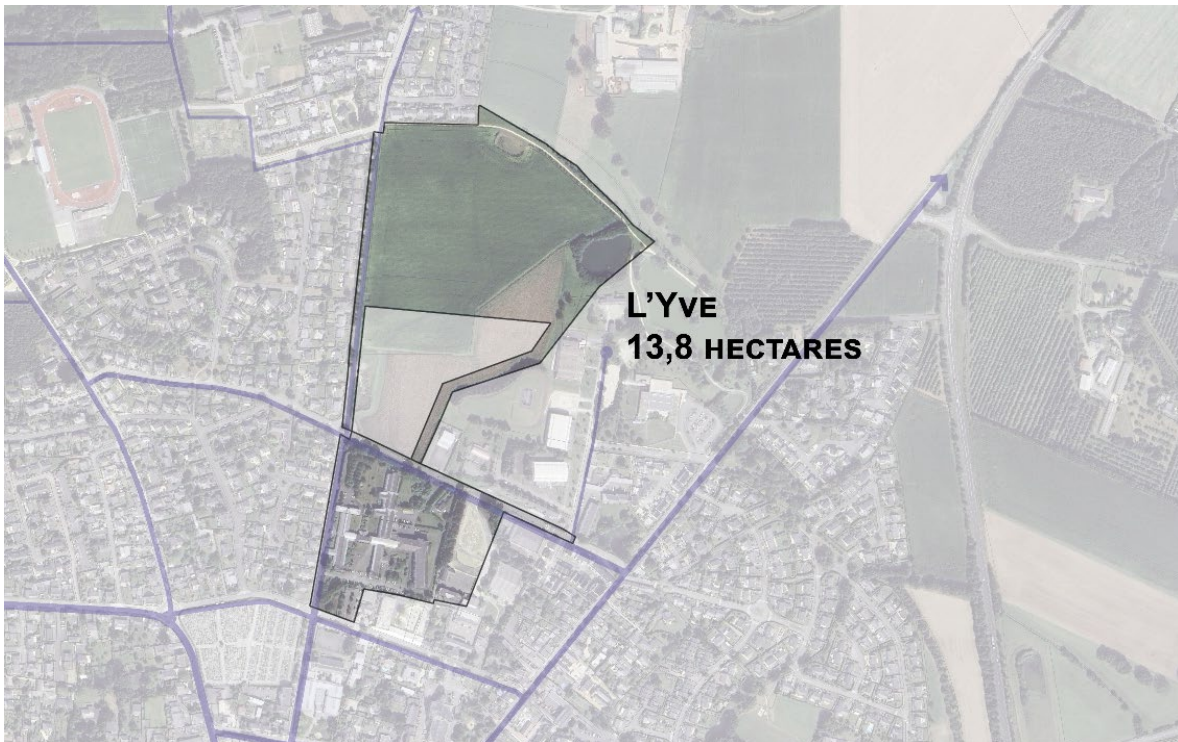
3.a Présentation des sites et situation géographique

La ZAC Multisites porte sur 3 secteurs :

- Un secteur en renouvellement urbain : le secteur Gambetta situé au sud du tissu urbain. Ce secteur s'étend sur 11 ha.



- Un secteur en renouvellement urbain et en extension : le secteur de l'Yve situé au nord de l'enveloppe urbaine et il s'étend sur 13,8 ha. Son emprise n'intègre pas le projet du futur Centre Hospitalier.

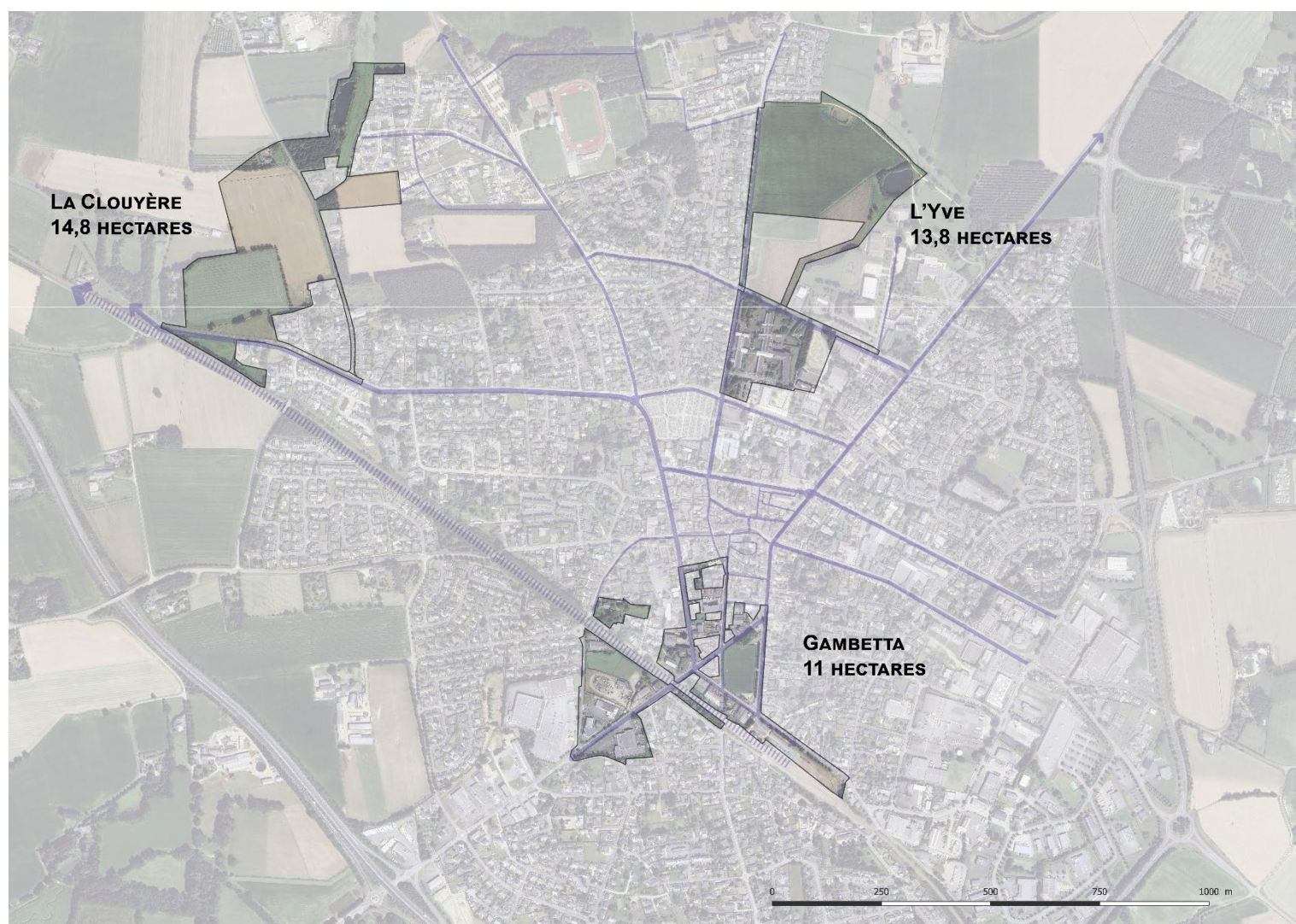


- Un secteur en extension urbaine : le site de la Clouyère dont la superficie est de 14,8ha.



Les 3 sites réunis couvrent une superficie totale de 39,6 ha.

Localisation des 3 secteurs de la ZAC multisites



3.b Contexte et enjeux du projet

Le projet de la ZAC Multisites s'appuie sur la structuration actuelle de l'enveloppe urbaine de Janzé :

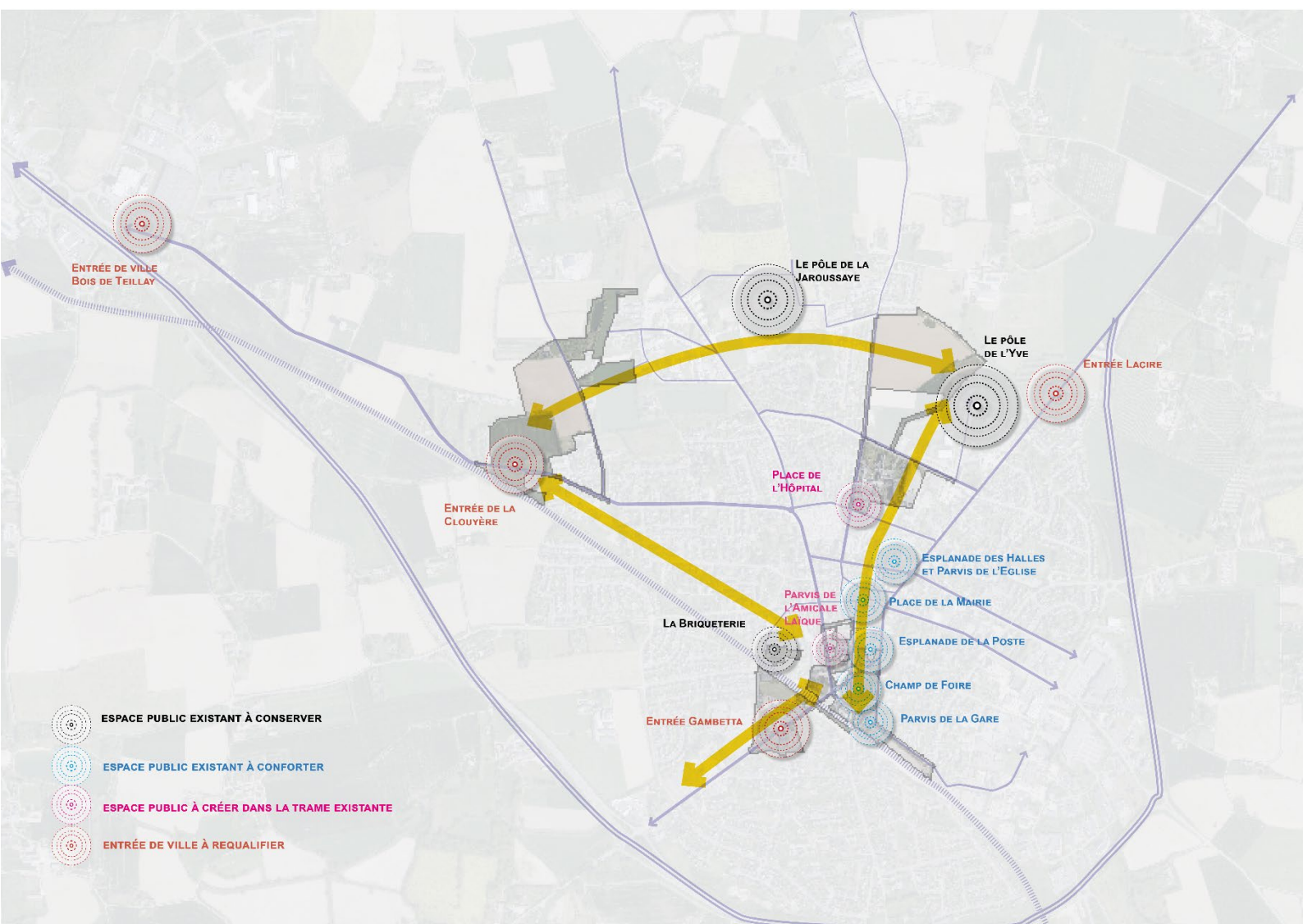
1. Les espaces publics repères dans le tissu urbain qui mettent en résonance les polarités de la commune

- **la polarité historique** du centre-ville - le secteur Gambetta - entre la gare et la place des Halles : la place de la Gare, Le Champ de Foire, la place de la Poste sont autant de jalons qui mènent progressivement vers la Mairie et les Halles ;
- **la polarité sportive et culturelle** symbolisée par le site des écoles et le secteur de l'Yve. Depuis la place des Halles, jusqu'à la ferme de l'Yve, les cheminements et les complémentarités d'usages sont nombreux ;

Depuis l'Yve, le site sportif de la Jarroussaye est une connexion vers le quartier de la Lande au Brun et la Clouyère.

- **la polarité économique** : l'entrée de ville de la rue de Bain est un espace monofonctionnel à visée uniquement économique avec des activités complémentaires du tissu commerçant du centre-ville. Mais qui pourrait se diversifier par l'implantation d'une mixité fonctionnelle alliant commerces et habitation et la recomposition de l'espace public.

Localisation des espaces publics et pôles d'équipements à relier dans le projet de ZAC Multisites



2. Le développement des mobilités actives et des courtes distances en s'appuyant sur la trame des liaisons douces déjà existantes et les axes structurants

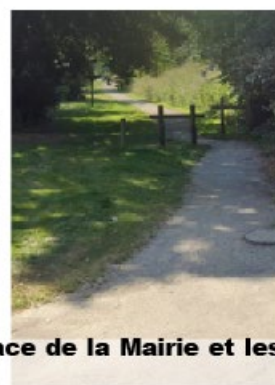
- * **Les cheminements piétons** dans le tissu urbain, des usages piétons déjà existants et des perméabilités à renforcer.

ZOOM

un
gisement de
cheminements
doux à valoriser
et à prolonger



De l'ilot Gambetta à l'Yve des connexions douces passent par la place de la Mairie et les Halles.



La voie douce qui longe la voie ferrée est également un lien structurant



De l'Yve à la Clouyère, des amorces de cheminements convergent vers la Jaroussaye et la Lande au Brun



La commune de Janzé présente de nombreuses liaisons piétonnes/douces/actives.

Utilisées par les Janzéens dans leur quotidien, elles restent cependant confidentielles et leurs connexions peu lisibles. Du centre-ville à l'hôpital, des équipements de l'Yve à la Jaroussaye, les itinéraires existent. Ils sont à révéler pour faciliter les connexions. La topographie de la commune est par ailleurs assez favorable au déplacement des itinéraires cyclables.

- * **Les axes automobiles structurants nord-sud** : 3 continuités nord- sud principales

À l'Ouest : Boulevard Gambetta – Rue A. de Villoutreys – rue de Chateaugiron ;

À l'Est : Avenue L. Thébault – rue Aristide Briand - rue du Dr Roux et rue JM Lacire ;

Au centre : Pourtour du Champ de Foire – rue Nantaise – rue Nationale – rue Lantivy – rue Armand Jouault – rue du Bois Rouge.

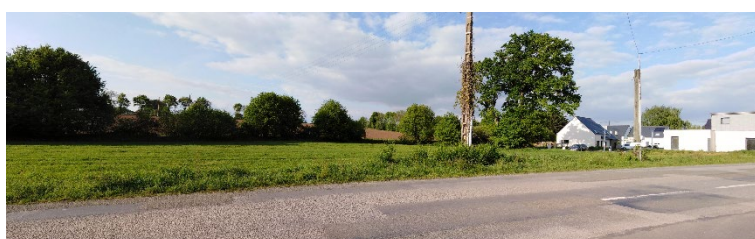
L'axe Est, est en cours d'évolution. Le Plan de Mobilité Durable et d'Aménagement des Espaces Publics ayant mis en exergue l'importance d'apaiser le centre-ville des flux automobiles traversant, afin de libérer de l'emprise pour l'intégration davantage de mobilités douces.

Les axes Ouest et Centre évolueront aussi pour garantir une meilleure répartition modale et notamment l'intégration du vélo.

★ Les axes automobiles est-ouest : 2 entrées de ville majeures

La rue de Rennes et la rue de Bain constituent des portes d'entrée de la commune à l'Ouest et au Sud de la ville. Ce sont aussi des espaces urbains qui disposent de larges gabarits et/ou d'espaces disponibles pour permettre une redistribution entre les modes de transports par une intégration affirmée des modes actifs de façon.

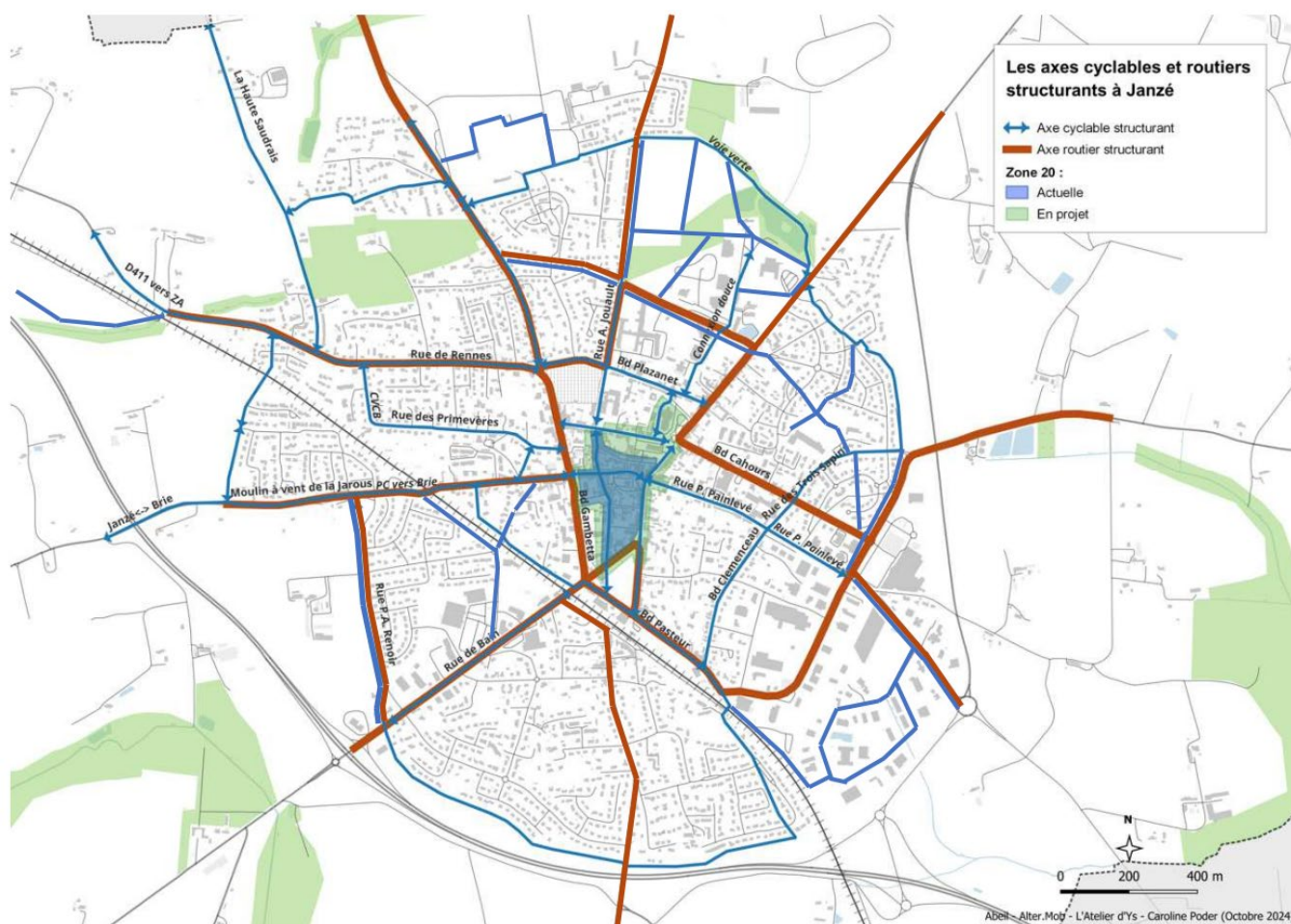
Localisation des axes structurants reliés au projet de ZAC multisites



RD 411 – rue de Rennes vue vers le site de la Clouyère



Rue de Bain



3. Le patrimoine local à préserver

La commune de Janzé dispose d'un patrimoine bâti et paysager que les secteurs de la ZAC Multisites ont intégré comme des ressources à préserver et à valoriser :

- ✱ **Les bâtiments historiques ou repères** dans le tissu urbain tels que :
 - La Briqueterie, La gare, l'Amicale Laïque dans le secteur Gambetta
 - L'hôpital historique dans le secteur de l'Yve et la ferme de l'Yve à proximité du périmètre de la ZAC

- ✱ **Le patrimoine naturel et agricole**
 - La trame verte le long de la voie ferrée sur le site Gambetta
 - Le parc arboré de l'ancienne Briqueterie
 - Le patrimoine arboré et les haies sur le site de l'Yve
 - Les haies bocagères sur le site de la Clouyère
 - Les terres agricoles à préserver dans l'emprise de la ZAC

- ✱ **Le patrimoine immatériel tels que les vues lointaines, les perspectives**
 - La topographie et les vues lointaines sur les sites de l'Yve et de la Clouyère

4. Un équilibre des fonctions urbaines à intensifier/conforter

À l'échelle de l'enveloppe urbaine du tissu Janzéen, les dimensions de l'enveloppe urbaine qui s'étend sur environ 2km du nord au sud et 2 km d'est en ouest, les fonctions urbaines : habitat, équipements, activités économiques et commerces, sont toutes représentées.

Bien que des polarités fonctionnelles se distinguent, à l'instar de l'Yve qui rassemble la plupart des équipements sportifs, l'ensemble des fonctions urbaines sont accessibles sur de courtes distances dans le tissu urbain Janzéen. Cette mixité fonctionnelle est un atout et doit être confortée dans la ZAC Multisites.

Aussi le projet de ZAC Multisites propose que, pour chaque secteur, au moins 2 fonctions urbaines soient représentées :

- ✱ **Sur le secteur Gambetta** : les équipements existants – briqueterie, amicale laïque, gare - sont confortés dans le projet d'espace public et la plupart des îlots prévoient des rez-de-chaussées actifs dans les bâtiments comprenant de l'habitat.

- ✱ **Sur le secteur de l'Yve** : l'hôpital actuel sera restructuré pour devenir une médiathèque, un espace jeune et potentiellement un Foyer Jeunes Travailleurs (étude de programmation en cours). Le collège Jean Monnet sera reconstruit dans l'emprise Est de ce site, les îlots au nord sont principalement dédiés au logement. Une superficie de 300m² d'activités est fléchée en rez-de-chaussée d'un des îlots à proximité du futur Centre Hospitalier et des habitations existantes de la Rue du Bois Rougé.

- ✱ **Sur le secteur de la Clouyère :** les nouvelles constructions sont dédiées à l'habitat et les aménagements paysagers prévoient le développement d'itinéraires piétons-vélos permettant de poursuivre les itinéraires sportifs et de randonnée du tour de ville.

Cette diversité d'activités (équipements ou commerces) et de typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuels) permet par une complémentarité de fonctions urbaines à l'échelle de chaque secteur de la ZAC et vient conforter la diversité des fonctions urbaines à l'échelle de la commune.

5. La maîtrise des énergies et la réalisation de constructions économes

Au sein du projet de la ZAC Multisites, une démarche de sobriété énergétique est engagée avec :

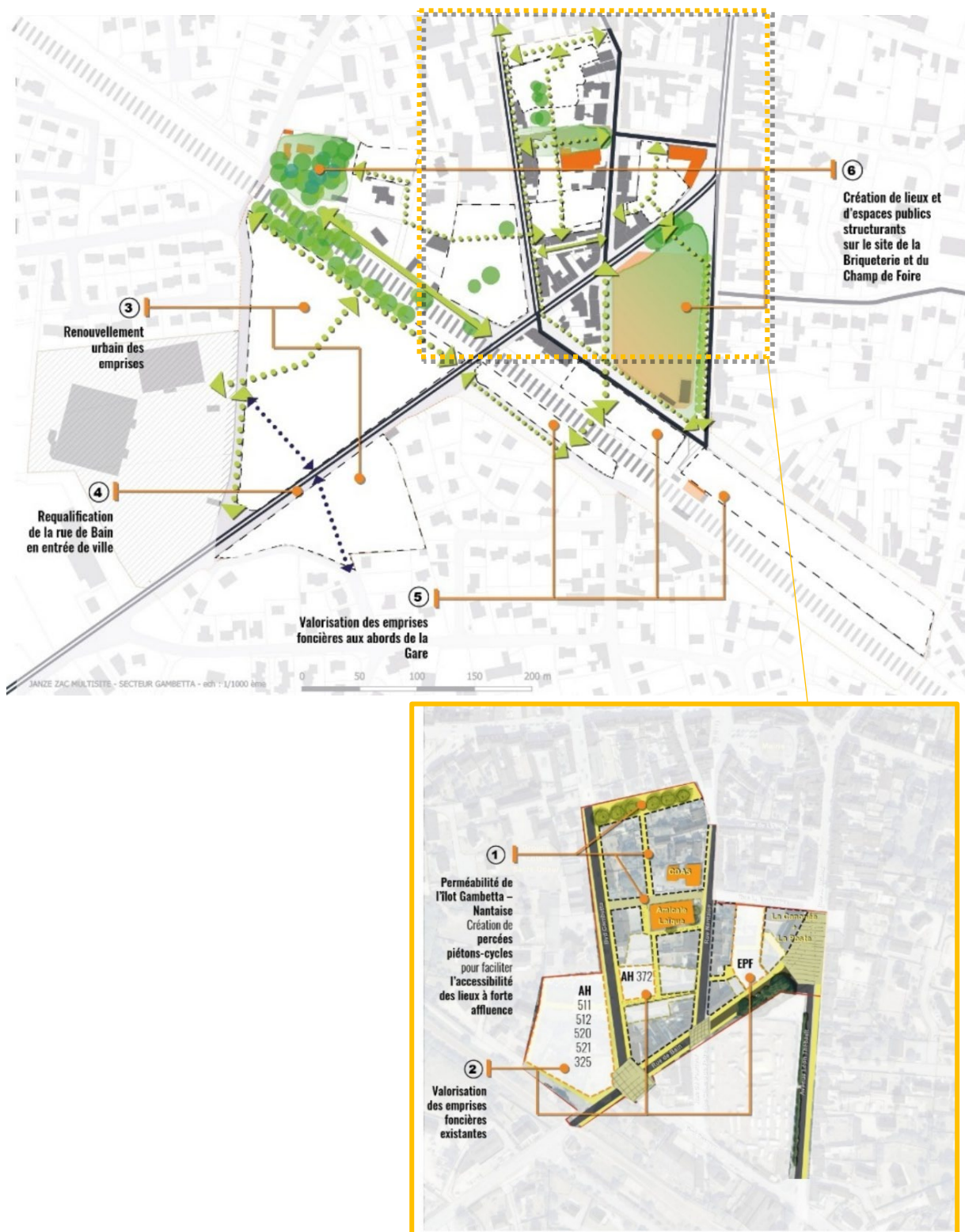
- Des engagements en faveur du réemploi :
 - une valorisation des matériaux existants réutilisables dans l'espace public
 - un suivi des démolitions de bâtiments pour prévoir une réutilisation des matériaux soit dans le cadre du projet de la ZAC Multisites soit hors du projet de ZAC Multisites mais avec une identification des acteurs en charge de la valorisation
- L'usage de matériaux biosourcés prescrits sur un îlot par secteur
- Une desserte énergétique reliée au territoire :
 - connexion au réseau de chaleur urbain pour certains îlots de l'Yve ;
 - création de chaufferie mutualisée au sein de certains îlots.
- Des bâtiments économes en énergie avec des prescriptions énergétiques spécifiques par exemple Bbiomax -10% et Cepmax-10% sur certains îlots

3.c Définition des invariants et du parti d'aménagement

1. Les invariants

Pour chacun des sites des invariants de composition ont été définis au stade du Dossier de Création.

* Les invariants du secteur Gambetta (stade Dossier Création)



* Les invariants du secteur de l'Yve (stade Dossier Création)



* Les invariants du secteur de la Clouyère (stade Dossier Création)



Les invariants retenus et communs à l'ensemble des secteurs portent sur :

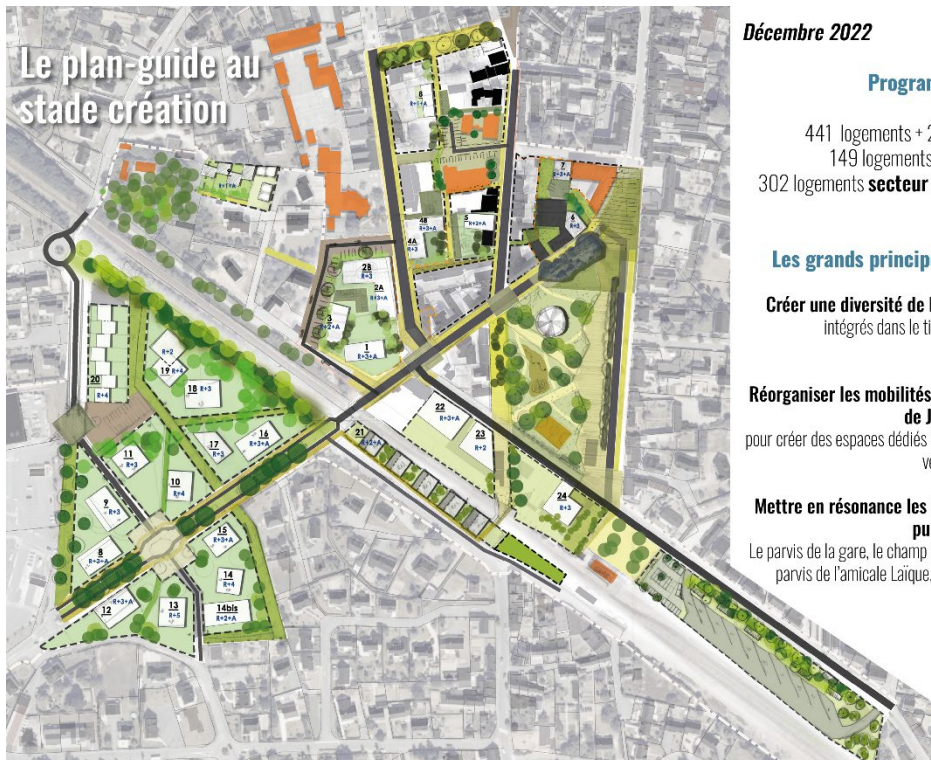
- La préservation de la trame verte existante comme support des mobilités actives et des nouvelles perméabilités à créer entre les 3 secteurs de la ZAC.
- La valorisation des infrastructures existantes comme support de nouvelles pratiques de mobilités
- La préservation du patrimoine bâti historique existant au sein de chaque secteur
- La mise en valeur des équipements publics comme lieu repère de chaque site
- Le maintien et l'intensification de la mixité fonctionnelle

2. Les plans-guides

À l'échelle de chaque secteur les plans-guides traduisent ces invariants et ces complémentarités en intégrant les spécificités de chacun des secteurs.

✱ Le plan guide du secteur Gambetta

Les évolutions du secteur Gambetta de la création à la réalisation de la ZAC Multisites.



Décembre 2022

Programmation

441 logements + 2500 m² d'activités
149 logements **secteur nord**
302 logements **secteur sud** et 2500 m² activités

Les grands principes de ce plan-guide

Créer une diversité de logements et d'activités
Intégrés dans le tissu urbain existant

Réorganiser les mobilités dans le centre-ville élargi de Janzé

pour créer des espaces dédiés à tous les usagers : piéton, auto, vélo

Mettre en résonance les équipements par l'espace public

Le parvis de la gare, le champ de foire, le parvis de la poste, le parvis de l'amicale Laïque, la briquetterie, le mail de la rue de Bain

Le plan-guide au stade réalisation

Février 2025

Approfondissement des acquisitions foncières

Poursuite de l'action de l'EPF sur G3 et G5b

Intégration du projet de liaison vélo

Janzé -Brie

Mise en cohérence de l'itinéraire vers la Gare

Approfondissement des inventaires faune-flore sur l'ensemble du périmètres



Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation d'environ :

- **444 logements** dont 16 logements individuels, 16 logements intermédiaires et 412 logements collectifs ;

-

★ Le plan guide du secteur de l'Yve

Les évolutions du secteur de l'Yve de la création à la réalisation de la ZAC Multisites.

Le plan-guide au stade création

Décembre 2022

Programmation

Yve nord 229 logements
Yve sud 163 logements

Les grands principes de ce plan-guide

Les vues lointaines et les perspectives comme axe directeur

Une densité qui s'appuie sur le paysage

L'hôpital actuel restructuré pour devenir un équipement culturel structurant

Développer un maillage de cheminements actifs

Anticiper l'avenir

Conserver une réserve foncière d'1ha au nord pour d'éventuels besoins fonciers pour les équipements existants et à venir



Le plan-guide au stade réalisation

Décembre 2024

Intégration du futur collège

Sur l'ensemble du secteur Sud en renouvellement urbain
soit 163 logements en moins
> Valorisation Emprise Foncière

Intégration du projet du futur Hôpital

accessibilité et nivellement
Volumétrie des bâtiments

Intégration de la gestion pluviale

un bon niveau d'infiltration du sol et
des espaces publics suffisamment dimensionnés
pour une gestion des eaux de pluie à la parcelle



Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation d'environ :

- **434 logements** dont 16 logements individuels en béguinage, 62 logements intermédiaires et 356 logements collectifs ;
- **300 m² de surface plancher en rez-de-chaussée** dédiés à l'activité économique ;
- **7000 m² de surface plancher** dédiés à la reconstruction du collège Jean Monnet
- **1300 m² de surface plancher** dédiés à la création de la médiathèque dans les bâtiments de l'hôpital historique ;
- **1200 m² de surface plancher** dédiés à la création d'un foyer de jeunes travailleurs dans les bâtiments de l'hôpital historique.



★ Le plan guide du secteur de la Clouyère

Les évolutions du secteur de la Clouyère de la création à la réalisation de la ZAC Multisites.

Le plan-guide au stade création



Décembre 2022

Programmation

sur un périmètre de 14,8 ha,
urbanisé à 60%
241 logements
62 lots libres, 80 lots denses, 99
logements collectifs

Les grands principes de ce plan-guide

Créer une densité acceptable pour
un quartier résidentiel mais pas
pavillonnaire : un faubourg

Un maillage actif prédominant et une
place de la voiture maîtrisée
relier l'entrée de ville Ouest de Janzé au
maillage vélo-piéton existant

Des îlots aux formes urbaines mixtes
Un équilibre recherché entre l'individuel,
l'intermédiaire et le collectif

Un droit à la pleine terre pour tous les
habitants

Un accès à la pleine terre pour chaque
foyer à 50-100 m de son logement

Créer une densité acceptable
pour un quartier résidentiel
mais pas pavillonnaire :
un faubourg

- Un maillage actif prédominant
et une place de la voiture
maîtrisée
- Des îlots
aux formes
urbaines
mixtes
- Un droit à
la pleine
terre pour
tous les
habitants



Maillage et paysage



Ilots multiples tous connectés
à la maille paysagère



Programmation mixte

Le plan-guide au stade réalisation

Mai 2025

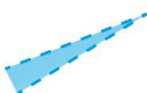
Réduction de la surface aménagée à vocation d'habitat

Maintien des connexions actives le long du bocage existant et
recomposé

Des compositions d'îlots
inspirées de la longère et
d'une organisation du bâti en courrée



des cônes de vues revisités
pour une plus grande perméabilité
inter-îlots



Tous les logements sont
connectés à un espace public
apaisé piéton ou vélo

Approfondissement de la gestion Eaux Pluviales

4,86 ha dont 1,85 ha dédiés aux espaces verts publics



Le plan guide retenu en phase réalisation sur ce secteur prévoit la réalisation d'environ :

- **133 logements** dont 70 logements individuels groupés ; 8 logements intermédiaires et 55 logements collectifs.



À noter que dans le cadre de la reprise du plan-guide de la Clouyère lors des études du dossier de réalisation, il a été fait le choix dans un objectif de sobriété foncière en accord avec la loi ZAN de réduire l'emprise du périmètre aménagé destiné à la création de logements.

Cette emprise qui était initialement de 8,8 ha au stade du dossier de création a été ramenée à 4,8 ha au stade du dossier de réalisation. Néanmoins, des continuités actives sont réalisées au-delà de cette emprise afin d'établir des connexions actives permettant d'intégrer le nouveau quartier dans l'attache urbaine :

- Vers la rue de Rennes au sud
- Vers le quartier de la Lande au Brun au nord-est.
- Vers le centre-ville (10 minutes à vélo) et à la Gare (20 minutes à vélo).
- Vers l'extension de la ZA du Bois de Teillay via la Rue de la Fontaine

Enfin, les trames actives de la Clouyère viendront prolonger le tour de ville pour la pratique d'activités sportives.



4. Le Programme global des constructions

La ZAC Multisites comprend 3 secteurs dont la programmation se répartit ainsi :

4.a Le programme des constructions du secteur Gambetta

ILOTS GAMBETTA	Surface de l'îlot en m ²	Surface plancher en m ²	Programmation envisagée :	
			Nb de logements	Surface activités commerces...
ILOT G1a- JAGOTTERIE	1713 m ²	2196 m ²	30 logts	0 m ² SP
ILOT G1b - JAGOTTERIE	2873 m ²	3203 m ²	41 logts	321 m ² SP
ILOT G2a -EDDOU BREIZH	1264 m ²	1434 m ²	22 logts	0 m ² SP
ILOT G2b - EDDOUBREIZH 2	1009 m ²	556 m ²	9 logts	0 m ² SP
ILOT G3 - EPF	2330 m ²	668 m ²	6 logts	250 m ² SP
ILOT G4a IND. 1 FOND DE JARDIN	449 m ²			
ILOT G4b IND.2 FOND IMPASSE	1464 m ²	520 m ²	4 logts	0 m ² SP
ILOT G5a	2791 m ²	2343 m ²	25 logts	748 m ² SP
ILOT G5b	2917 m ²	1900 m ²	25 logts	236 m ² SP
ILOT G5c	985 m ²	1224 m ²	19 logts	0 m ² SP
TOTAL GAMBETTA NORD	17795 m²	14044 m² SP	181 logts	1555 m² SP
ILOT G6	8455 m ²	7464 m ²	95 logts	1254 m ² SP
ILOT G7	17510 m ²	7872 m ²	101 logts	541 m ² SP
ILOT G8	5746 m ²	5409 m ²	67 logts	1044 m ² SP
TOTAL GAMBETTA SUD	31711 m²	20744 m² SP	263 logts	2839 m² SP
TOTAL GAMBETTA (20 mars 2025)	49506 m²	34788 m² SP	444 logts	4394 m² SP
		30394 m² SP		

Pour le secteur Gambetta la surface plancher estimée pour la réalisation de logements est d'environ 30 400 m², auxquels s'ajoutent environ 4 400 m² de surface de plancher pour des activités diverses.

4.b Le programme des constructions du secteur de l'Yve

ILOTS YVE	Surface de l'îlot en m ²	Surface plancher en m ²	Programmation envisagée :	
			Nb de logements	Surface activités commerces...
ILOT Hopital historique - rehabilitation pour création d'une médiathèque	16150 m ²	1000 m ²		
ILOT Hopital historique - rehabilitation pour création d'un FJT médiathèque		1500 m ²		
ILOT futur collège	14546 m ²	7000 m ²		
TOTAL YVE SUD	30696 m²	9500 m² SP	0 logts	0 m² SP
ILOT Y1	16694 m ²	10416 m ²	155 logts	300 m ² SP
Ilot Y2	10214 m ²	5974 m ²	93 logts	
ILOT Y3	10133 m ²	5884 m ²	90 logts	
ILOT Y4	9231 m ²	6689 m ²	96 logts	
TOTAL YVE NORD	46272 m²	28963 m² SP	434 logts	300 m² SP

Pour le secteur de l'Yve la surface plancher estimée pour la réalisation de logements est d'environ 28700 m², auxquels s'ajoutent environ 300 m² de surface de plancher pour des **activités diverses** ainsi qu'environ 9 500 m² **d'équipements publics**.

4.c Le programme des constructions du secteur de la Clouyère

ILOTS CLOUYERE	Surface de l'îlot en m ²	Surface plancher en m ²	Equivalent logements
ILOT C1	7755 m ²	1890 m ²	21 logts
ILOT C2	4165 m ²	1170 m ²	13 logts
ILOT C3	2217 m ²	450 m ²	5 logts
ILOT C4	3855 m ²	1985 m ²	26 logts
ILOT C5	1894 m ²	1268 m ²	20 logts
ILOT C6	7727 m ²	3596 m ²	48 logts
TOTAL CLOUYERE	27613 m²	10360 m² SP	133 logts

Pour le secteur de la Clouyère la surface plancher estimée pour la réalisation de logements est d'environ 10 500 m².

Sur l'ensemble de la ZAC Multisites, la surface plancher destinée au logement est estimée à environ 69 600 m², celle dédiée aux activités diverses d'environ 4 700 m² et celle dédiée aux équipements publics d'environ 9 500 m². Précisons également qu'environ 9300 m² de l'ancien hôpital seront démolis.



5. Le Programme des équipements publics

Le programme des équipements publics se distinguent au sein des 3 secteurs de la ZAC :

★ **Les équipements publics d'infrastructures :**

- Requalification ou création de voirie ou cheminement actif
- La création d'espaces publics de loisirs
- Réseaux : extension ou renouvellement de réseaux existants, création de nouveaux réseaux

Le tableau ci-après précise la répartition de l'ensemble des équipements publics prévus dans le cadre de la ZAC Multisites :

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	Requalification : • 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	Requalification : • 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

5.a Assainissement eaux pluviales

Un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau sera déposé auprès des services de l'État.

Les parcelles privées devront infiltrer leurs eaux. Une connexion du trop-plein d'Eaux Pluviales (EP) de sécurité sera située dans la parcelle. Elle sera raccordée sur les ouvrages des espaces publics.

Les espaces publics seront raccordés sur les collecteurs existants, des noues ou espaces verts qui seront aménagés suivant les secteurs pour favoriser le traitement et l'infiltration.



Principe de gestion des eaux pluviales – Secteur GAMBETTA

► Objectifs généraux :

Mise en œuvre d'une désimperméabilisation progressive des surfaces imperméables, tant sur les îlots privés que sur l'espace public.

► Traitement des eaux pluviales :

Les surfaces réaménagées seront conçues pour favoriser l'infiltration des eaux dans le sol, l'évapotranspiration via des aménagements paysagers adaptés.

En cas de saturation, des trop-pleins sont prévus vers les réseaux d'eaux pluviales (EP) existants.

L'objectif de gestion de la pluie est fixé à 40 mm sur les lots privés réaménagés.

► **Spécificité pour l'espace public :**

Aucun objectif quantitatif strict n'est fixé pour la gestion à la source.

L'approche est opportuniste, en fonction des possibilités offertes par les projets de réaménagement.

Les trop-pleins des dispositifs éventuels sont également raccordés aux réseaux EP existants.



Principe de gestion des eaux pluviales – Secteur YVE (Îlots Y4 à Y6)

► **À l'échelle de la parcelle :**

Chaque îlot (Y4 à Y6) devra gérer la pluie de référence de 40 mm, correspondant à un événement centennal (100 ans).

La gestion se fait par infiltration à la parcelle, sans rejet vers le réseau public en temps sec ou pluie courante. Un trop-plein de sécurité en surface sera mis en place en direction des espaces publics.

► **À l'échelle du bassin versant :**

Trois bassins versants sont identifiés : BV A, BV B et BV C.

Chaque bassin versant disposera d'un principe de rétention-infiltration pour la pluie de 40 mm (en cohérence avec les règles du zonage EP).

et d'un exutoire unique par un bassin versant (si nécessaire en cas de débordement exceptionnel).



Principe de gestion des eaux pluviales – Secteur CLOUYÈRE

► **À l'échelle des îlots :**

Îlots C1, C2, C4, C5, C6 : Gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration, dimensionnement pour une pluie de 10 mm (événement mensuel).

Îlot C3 : Gestion à la parcelle également par infiltration, dimensionnement pour une pluie de 40 mm.

► **À l'échelle des bassins versants :**

Bassins versants A1, A2, A3, A4 : Mise en œuvre d'un principe de rétention et de régulation de la pluie de 40 mm (en cohérence avec les règles du zonage EP), débit de fuite (Qf) limité à 3 l/s/ha.

Bassin versant B : Application d'un principe de rétention-infiltration pour la pluie centennale.

Noüe d'infiltration : Mise en œuvre possible selon les opportunités d'aménagement.

5.b Assainissement eaux usées

L'assainissement de la ZAC Multisites sera réalisé en séparatif.

Les nouveaux réseaux eaux usées seront raccordés sur les réseaux existants.

Les postes de refoulement présents sont suffisamment dimensionnés pour accepter les extensions d'aménagement.

Chaque parcelle sera raccordée aux réseaux eaux usées par l'intermédiaire d'une boîte de branchement située dans la parcelle ou sur l'espace public.

Les ouvrages devront être étudiés et seront validés par les services de la ville de Janzé et être conformes à leur cahier des charges.

5.c Adduction d'eau potable - Défense incendie

Les nouveaux réseaux seront étudiés et réalisés par le Syndicat Eau de la Forêt du Theil suivant leur cahier des charges.

L'alimentation en eau sanitaire des différents secteurs de la ZAC Multisites sera réalisée à partir des conduites existantes :

- pour les secteurs en renouvellement urbain :

- Les branchements seront réalisés à partir des conduites existantes.
- Le réseau AEP sera renouvelé ou étendu en fonction des futurs aménagements des espaces publics.

- pour les nouveaux secteurs urbains en extension :

- Les branchements seront réalisés à partir des nouvelles conduites.
- Les nouveaux réseaux AEP seront raccordés sur les conduites existantes.

Chaque parcelle sera desservie, à partir des conduites existantes ou à créer, par un branchement raccordé dans des citernes pour les lots individuels et dans une fosse à compteur pour les lots collectifs.

La défense incendie sera assurée à partir de poteaux incendie existants et à créer suivant les secteurs.

5.d Réseaux Télécom

La ZAC Multisites sera desservie par de nouveaux réseaux, qui seront réalisés en souterrain avec conduites multitubulaires et chambres de tirages, et qui seront raccordés sur les infrastructures télécom existantes.

Les nouveaux réseaux télécom/fibre seront étudiés et réalisés en accord avec les services d'Orange ou Solutel.

Chaque parcelle sera desservie par un branchement raccordé aux nouvelles conduites et aboutissant dans un citerne pour les lots individuels et une chambre de tirage pour les lots collectifs.

5.e Réseaux électrique

La ZAC Multisites va nécessiter la réalisation, à partir des réseaux existants, de nouveaux réseaux moyenne tension et basse tension qui seront étudiés et réalisés en accord avec les services de ENEDIS, ainsi que la création de postes transformateurs.

Les réseaux aériens existants seront effacés.

Les réseaux créés seront réalisés par des câbles souterrains.

Chaque parcelle sera desservie en basse tension par un branchement raccordé aux nouveaux réseaux et aboutissant dans un coffret PVC en limite de terrain.

5.f Réseaux Gaz

La ZAC Multisites sera desservie par des nouveaux réseaux GAZ, qui seront réalisés en souterrain et qui seront raccordés sur les infrastructures GAZ existantes. Ils seront étudiés et réalisés par GRDF à partir des réseaux existants.

5.g Réseaux Eclairage public

La ZAC Multisites va nécessiter la réalisation de réseaux d'éclairage public avec câbles en souterrains et mise en place de candélabres dont les types de sources, puissances et matériels seront à définir en accord avec la ville de Janzé.

Les candélabres existants seront remplacés sur les secteurs en renouvellements urbains.

5.j Accessibilité PMR

L'ensemble des espaces publics requalifiés et créés répondront aux normes d'accessibilité PMR par le choix de matériaux, des équipements, du mobilier urbain et un traitement de la topographie des sols adapté à une accessibilité pour toutes et tous.

5.i Espaces verts

Les espaces publics seront végétalisés. Sur l'ensemble des espaces publics il est prévu :

- Le maintien du patrimoine arboré existant, sa protection durant les travaux et sa valorisation dans les aménagements futurs
- La création de nouvelles plantations : arbres et arbustes et l'engazonnement de certains secteurs.

Sur les secteurs de l'Yve et de la Clouyère, il est prévu la réalisation de nouvelles haies bocagères dans la continuité des haies existantes.

La palette des végétaux sera à définir lors des études de maîtrise d'œuvre de chaque secteur.



6. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnée dans le temps

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement de la ZAC Multisites sont les suivantes :

Le bilan est établi HT et dans l'hypothèse d'une Maîtrise d'Ouvrage communale.

6.a Postes de dépenses

Études

Études (urbaniste, paysagiste, environnement, VRD, topographie, géotechnique) réalisées et restant à réaliser jusqu'aux derniers dossiers d'autorisation.

Foncier

Seules sont comptées les acquisitions foncières réalisées par la collectivité ou envisagées auprès du privé. Ne sont pas intégrées les parcelles qui seraient soumises à Participation.

Les acquisitions comprennent :

- Acquisitions réalisées par l'EPF Bretagne qui resteront à racheter par la commune dans le cadre des conventions signées
- Acquisitions réalisées sur le budget communal (rachat antérieur à l'EPF ou achats directs) et ré-imputées au budget annexe de la ZAC
- Le foncier privé non acquis à ce jour et restant à acquérir
- Frais d'acte et divers : impôts fonciers, assurance des biens...

Travaux d'aménagement et maîtrise d'œuvre

- Travaux inscrits au Programme des Équipements Publics de la ZAC réalisés sous la Maîtrise d'Ouvrage de la commune : Voiries et Réseaux Divers (VRD) estimés par le cabinet d'étude ORA (espaces publics, création et rénovation voies, renforcements, renouvellement et création de réseaux et branchements) et de paysage (estimé par l'agence Univers). Un 5% d'imprévus sur travaux complète l'estimation ci-dessus.
- Frais de maîtrise d'œuvre associés.

Maîtrise d'Ouvrage

Charges de gestion et de maîtrise d'ouvrage de la ZAC Multisites, assurée en régie par la commune.

Frais financier

Une provision est faite pour les frais financiers d'emprunts que la commune serait amenée à mobiliser.

Divers

Frais divers d'Appel Offre, de justice, autres imprévus....

Divers commercialisation

Frais divers, de communication, de promotion, d'appel à projet, de suivi et de visa des permis

de construire...

6.b Postes des Recettes

Cessions de charges foncières pour environ 1 010 logements représentant environ 69 000 m² de SP de logements et 5000 m² d'activités et équipements divers.

La répartition sociale prend en compte les objectifs de mixité interne à la ZAC Multisites fixés dans le PLH 3 de 2022-2028 actuel. La répartition est la suivante :

- 9 % d'accession aidée
- 25 % de locatifs sociaux
- 66 % de logements libres

Cession parcelles viabilisées

Cession par la commune de parcelles viabilisées selon le Programme Global de Construction et la tarification suivante :

- Pour les bailleurs et promoteurs, les recettes sont estimées au regard des surfaces de planchers (SP) autorisées et vendues aux professionnels
- Pour les lots vendus directement aux particuliers, le montant de recette ci-dessous est affiché pour un lot HT (hors viabilisation tertiaire).

Participations

La Participation est prévue à l'article L311-4 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour créer la ZAC et le constructeur, signée par l'aménageur, précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone. »

Les tarifs envisagés dans le présent bilan sont les suivants :

	PU HT LOT 250 m ²	PU/M ² HT SP
Lots libres	26 000 €	
Libre collectif		350 €
Locatif social		70 €
Abordable		210 €
Participation		160 €

Subventions extérieures

Les subventions extérieures ont été estimées selon les règles de financements des bailleurs de fond actuel (2025) en particulier au titre du renouvellement urbain, du logement social, de l'environnement et des mobilités actives, en conservant une prudence raisonnée de chance d'obtention.

6.c Synthèse dépenses - recettes

	Sous-secteurs									CUMUL
	Gambetta			Yve			La Clouyère			
	Montant HT	Unité	Quant.	Montant HT	Unité	Quant.	Montant HT	Unité	Quant.	
DEPENSES HT	Montant HT	Unité	Quant.	Montant HT	Unité	Quant.	Montant HT	Unité	Quant.	
Etudes préalables	137 354 €			200 509 €			16 917 €			354 780 €
-antérieures										115 000 €
-en cours										199 780 €
-divers autres										40 000 €
Acquisitions dont :										
-Foncier commune Janzé	1 646 898 €			106 902 €			62 982 €			1 816 782 €
-Foncier racheté EPF	1 078 000 €			0 €			0 €			1 078 000 €
-Fonciers privés	643 488 €			900 000 €			40 000 €			1 583 488 €
-Démolitions	520 000 €			0 €			0 €			520 000 €
-Archéologie Pour mémoire	0 €			0 €			0 €			0 €
-Frais sur acquisitions	100 932 €			1 478 €			2 800 €			105 211 €
Travaux ZAC (Valeur 2025)										
-Travaux d'aménagement	7 246 000 €			6 110 000 €			3 040 000 €			16 396 000 €
-Imprévus travaux	362 300 €			305 500 €			152 000 €			819 800 €
-Mesures ERC (accompagnement et compensation agricole)	17 422 €			45 432 €			88 146 €			151 000 €
Honoraires moe sur travaux	760 830 €			641 550 €			319 200 €			1 721 580 €
Frais financiers	154 861 €			226 066 €			19 074 €			400 000 €
Maîtrise d'ouvrage	774 303 €			1 130 328 €			95 368 €			2 000 000 €
Frais de commercialisation	42 587 €			62 168 €			5 245 €			110 000 €
Divers (consultations, assurances, taxes...)	46 458 €			67 820 €			5 722 €			120 000 €
TOTAL DEPENSES HT	13 531 433 €			9 797 753 €			3 847 455 €			27 176 641 €
RECETTES HT	Montant HT	Unité	Quant.	Montant HT	Unité	Quant.	Montant HT	Unité	Quant.	
Cessions										
Logements	2 795 641 €	NBRE	133	7 842 877 €	NBRE	434	2 664 649 €	NBRE	133	13 303 167 €
Activités		m2 SP	729		m2 SP	300		m2 SP	0	
Participations	3 970 140 €	m2 SP	24832	0	m2 SP	0	0 €	m2 SP	0	3 970 140 €
Subventions estimées :	400 000 €			100 000 €			0 €			500 000 €
Participation communale	5 642 203 €			2 684 884 €			1 076 247 €			9 403 334 €
TOTAL RECETTES HT	12 807 984 €			10 627 761 €			3 740 896 €			27 176 641 €
SOLDE	-723 449 €			830 008 €			-106 559 €			0 €

6.d Échelonnement dans le temps

La ZAC sera réalisée sur une durée que l'on peut estimer entre 15 et 20 ans. Les investissements et recettes seront échelonnés en conséquence par phases successives sur cette durée.

Sur chacun des trois secteurs de la ZAC, de premiers investissements seront réalisés en phase 1 : finalisation des autorisations diverses, démolitions et travaux de viabilisation préliminaires des lots prioritaires. Les lots prioritaires concernent en particulier ceux ciblés sur Gambetta et La Clouyère pour offrir de nouveaux logements diversifiés sur les fonciers maîtrisés par la commune. Ils concernent également les projets d'équipements et de services engagés comme le déménagement de l'hôpital sur Yve par exemple.

Par la suite, les travaux de finition des abords des équipements, services et logements réalisés par les constructeurs seront effectués et de nouvelles phases de travaux seront engagés. Les acquisitions foncières pourront se poursuivre en parallèle.

Pour les 5 premières années, un phasage et un plan de trésorerie a ainsi été élaboré comme suit :

	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Prévisions 2029	Reste à réaliser	Bilan
Recettes H.T.							
Cessions charges foncières	0	266 063	665 158	2 660 633	1 330 317	8 380 995	13 303 167
Participations L 311-4	0	198 507,01	397 014,02	397 014,02	397 014,02	2 580 591,10	3 970 140
Subventions	0	0	100 000	100 000	100 000	200 000	500 000
Participation communale	0	500 000	500 000	500 000	500 000	7 403 334	9 403 334
Total des Produits H.T.	0 €	964 570 €	1 662 172 €	3 657 647 €	2 327 331 €	18 564 920 €	27 176 641 €
Charges H.T.							
Études	314 780	40 000	0	0	0	0	354 780
Coûts d'acquisition	1 020 696	510 348	510 348	510 348	510 348	2 041 392	5 103 481
Travaux d'infrastructure et environnement	0	0	1 736 680	1 736 680	1 736 680	12 156 760	17 366 800
Participation équipements communaux	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires sur travaux	0	0	173 668	173 668	173 668	1 200 576	1 721 580
Frais financiers sur Emprunts	0	80 000	65 230	49 869	33 893	171 008	400 000
Maîtrise d'ouvrage	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	1 500 000	2 000 000
Frais divers	0	10 000	10 000	10 000	10 000	80 000	120 000
Frais de commercialisation	0	20 000	10 000	5 000	5 000	70 000	110 000
Total des Charges H.T.	1 435 476 €	760 348 €	2 605 926 €	2 585 565 €	2 569 589 €	17 219 736 €	27 176 641 €
Résultat annuel	-1 435 476	204 222	-943 754	1 072 082	-242 258	1 345 184	0
Résultat cumulé	-1 435 476	-1 231 254	-2 175 008	-1 102 925	-1 345 184	0	
Moyens de financement							
	Prévisions 17-juil-05	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Prévisions 2029	Reste à réaliser	Bilan
TRESORERIE							
Emprunts	2 000 000	-369 254	-384 024	-399 385	-415 361	-431 975	0
Total des financements	2 000 000 €	-369 254 €	-384 024 €	-399 385 €	-415 361 €	-431 975 €	0 €
Trésorerie	564 524 €	-165 032 €	-1 327 778 €	672 697 €	-657 619 €	913 209 €	0 €
Trésorerie Cumulée	564 524 €	399 492 €	-928 286 €	-255 589 €	-913 209 €	0 €	

La préparation des futurs bilans annuels sera l'occasion de mettre à jour et prolonger les prévisions de phasage pour le reste à réaliser.



7. Annexes

Plan guide pré-AVP par secteur

- 05-DR-JANZE-ZAC-PLAN GUIDE Gambetta
- 05-DR-JANZE-ZAC-PLAN GUIDE Yve
- 05-DR-JANZE-ZAC-PLAN GUIDE Clouyère

Plans des sols et réseaux

- 06-DR-JANZE-ZAC-PLANS TECHNIQUES Gambetta
- 06-DR-JANZE-ZAC-PLANS TECHNIQUES Yve
- 06-DR-JANZE-ZAC-PLANS TECHNIQUES Clouyère

Plan Mobilité Simplifié (Roche aux Fées Communauté)

- 07-DR- Fiches Synthèse Janzé