



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

DATE DE CONVOCATION
02/11/2021

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	29
Présents	25
Votants	29

VOTE

Type	majoritaire
Pour	22
Contre	0
Abstention	7

DL2021-118

URBANISME

ZAC LANCEMENT DUP

Envoyé en préfecture le 18/11/2021

Reçu en préfecture le 18/11/2021

Affiché le 18-11-2021

ID : 035-213501364-20211118-DL2021118-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-et-un, le dix novembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de JANZE, s'est réuni à la salle du Gentieg, en application des articles L2121-7 et 2122-8 du CGCT, sous la présidence de Monsieur Hubert PARIS, Maire.

Présents : Mmes et MM PARIS, JOULAIN, GOISET, BARRE-VILLENEUVE, MOREL, CEZE, CORNILLAUD, PIGEON, LETORT, MARTIN, DUMAST, GUERMONPREZ, MOISAN, NAULET, TESSIER, BERTIN, OLLIVRY, MONNIER, HOUILLOT, POTIN, MOREAU, GUAIS, MSSASSI, CHEVALIER, DEAL

Absents représentés : M BOTREL à M MOREL, M BLANCHARD à M BERTIN, Mme MORVAN à Mme MONNIER, M LEFEUVRE à M OLLIVRY

Secrétaire de séance : M. NAULET

ZAC lancement DUP - engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU - ZAC multisites « Gambetta » « La Clouyère » « L'Yve » et réalisation du nouveau centre hospitalier de Janzé

VU le Code Général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment les articles L.1, L.110-1, L.121-1 et suivants, L.122-5, L.131-1 et suivants, R.112-4, R.112-6, R.112-7, R.131-3, R.131-6 à R.132-4,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles, L.103-2 et suivants, L.153-54 à L.153-59, ainsi que R.103-1 à R.103-3, R.153-13 et R.153-14.

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 7 novembre 2007, révisé le 15 janvier 2014 et modifié le 7 septembre 2016,

VU la délibération du Conseil Municipal du 27 février 2019 portant lancement des études préalables à la création d'une ZAC multisites, sur les sites de Gambetta, la Clouyère et l'Yve, et détermination des modalités de la concertation,

VU la délibération du Conseil municipal du 18 septembre 2019, prescrivant l'engagement de la concertation au titre des articles L.103-2 et L.130-4 du Code de l'urbanisme, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de la ZAC multisites, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,

VU la concertation publique, qui s'est déroulée entre le 21 septembre 2019 et le 4 octobre 2021, et notamment les événements publics organisés les 21 septembre 2019 (balade urbaine), 6 novembre 2019 (kiosque du projet), du 21 septembre au 20 novembre 2019 (balades autogérées), le 12 novembre 2019 (comité d'encadrement), le 15 septembre 2020 (atelier prospectif n°1), le 15 juin 2021 (atelier prospectif n°2) et le 5 octobre 2020 (réunion publique),

VU la délibération du Conseil municipal du 10 novembre 2021 approuvant le bilan de la concertation engagée pour la réalisation du projet de la ZAC multisites.

Considérant que la Commune de Janzé souhaite d'une part réaliser une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites à vocation d'habitat, d'accueil d'équipements publics, commerces et services, sur les sites de « Gambetta », « la Clouyère » et « l'Yve », et d'autre part à assurer la maîtrise foncière permettant la réalisation du nouveau centre hospitalier de Janzé.

Considérant que le projet de la ZAC multisites de la commune de Janzé répond aux enjeux et objectifs inscrits dans les différents documents stratégiques de planification et plus particulièrement au Plan Local d'Habitat (PLH) de Roche aux fées Communautés adopté le 25/09/2015, au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Vitré approuvé le 30/06/2016 ; au Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 7/11/2007, révisé le 15/01/2014 et modifié le 7/09/2016,

Considérant que ce projet d'opération d'aménagement s'inscrit dans un contexte global mixte visant à accueillir de l'habitat, des commerces et services, des équipements publics et des infrastructures afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Considérant qu'il respecte les principes définis par la Municipalité et détaillés dans la délibération du conseil municipal du 27 février 2019 prescrivant le lancement d'études préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté et définissant les modalités de concertation et la délibération du 18 septembre 2019 portant engagement de la concertation :

- Répondre au besoin en développement démographique conformément aux outils de planification tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Mettre en œuvre un projet urbain d'ensemble, cohérent et de qualité, tant en matière de paysage, de construction ou de fonctionnement, en prenant en compte la mixité des fonctions urbaines et les déplacements,
- Proposer une offre de logements adaptés aux enjeux : des logements adaptés aux personnes âgées en centre-ville par exemple, ainsi que des logements permettant l'accueil de nouvelles populations,
- Elaborer des projets d'aménagement performants sur le plan environnemental, comportant des constructions économes en énergie et respectueuses de l'environnement et du patrimoine architectural, notamment sur le cœur de ville ;
- Favoriser une densification raisonnée, maîtrisée et respectueuse des contextes : développer les mixités fonctionnelle et sociales mais aussi la diversité des formes urbaines choisies ;
- Optimiser l'intégration urbaine des opérations, avec
 - pour le « secteur Gambetta » le développement des liaisons avec les polarités commerciales et de services existantes (Place de la Mairie, rue Nationale, rue du Docteur Roux, boulevard Gambetta),
 - pour le « secteur de la Clouyère » la liaison de celui-ci avec le « quartier de la Lande au Brun et le lotissement des « Forges »
 - pour le « secteur de l'Yve », l'intégration du nouvel hôpital en lien avec un parc naturel existant et la liaison au centre-ville avec la restructuration du site existant.

Considérant les études préalables nécessaires au projet qui ont été menées pour permettre de justifier la localisation, l'implantation et le parti d'aménagement futur de la ZAC multisites sur les trois secteurs stratégiques identifiés : « Gambetta », « la Clouyère » et « l'Yve ».

Considérant que le secteur de l'Yve, dans sa partie hors ZAC, est également destiné à accueillir le projet du centre hospitalier de Janzé.

Considérant que la réalisation de ces deux opérations d'intérêt général impose de recourir à une procédure de déclaration d'utilité publique.

Considérant que la maîtrise foncière nécessaire à ces projets nécessite d'engager une procédure d'enquête préalable d'utilité publique et conjointement une enquête parcellaire pour obtenir du Préfet un arrêté portant déclaration d'utilité publique du projet (ZAC multisites et secteur du nouveau centre hospitalier de Janzé) et cessibilité des emprises nécessaires à leur réalisation.

Considérant que la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique permettra au maître d'ouvrage d'obtenir la maîtrise foncière des parcelles incluses dans le périmètre de l'opération qui n'auront pu faire l'objet d'acquisitions amiables ou d'extinction des droits réels ou personnels existants sur les biens.

Considérant que les acquisitions amiables seront privilégiées et que la commune a engagé des discussions avec des propriétaires et occupants concernés.

Considérant que le projet de ZAC multisites et le projet de centre hospitalier imposent également de faire évoluer le plan local d'urbanisme de Janzé (approuvé le 7 novembre 2007, révisé le 15 janvier 2014 et modifié le 7 septembre 2016) par le biais d'une procédure de mise en compatibilité. Cette procédure interviendra pour rendre le PLU compatible avec l'opération d'aménagement globale ZAC multisites et la réalisation du centre hospitalier.

Considérant que la mise en compatibilité du PLU de la commune de Janzé sera réalisée dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique, laquelle emportera mise en compatibilité du document d'urbanisme en application des articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Considérant les caractéristiques du projet de mise en compatibilité du PLU et le fait que ce projet emportera les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet de la ZAC Multisites a fait l'objet d'une concertation au titre du code de l'urbanisme entre le 21 septembre 2019 et le 4 octobre 2021. La concertation s'est faite en deux temps : lors des études préalables et au moment de la création de la ZAC Multisites.

Considérant que ces démarches de concertation ont permis de débattre avec le public des projets et notamment de l'aménagement des secteurs d'emprise du projet, des orientations de l'occupation des sols et de leurs incidences,

Considérant que le bilan de la concertation concernant la réalisation de la ZAC Multisites a été approuvé par une délibération du Conseil municipal de Janzé du même jour.

Le Conseil Municipal, après délibération, décide :

- D'APPROUVER l'engagement des démarches nécessaires à l'acquisition, par voie amiable ou, à défaut d'accord amiable, par voie d'expropriation, des parcelles nécessaires à la réalisation d'une part de la ZAC multisites sur les secteurs « Gambetta », « La Clouyère » et « l'Yve » et d'autre part, sur le secteur de l'Yve, du projet de nouveau Centre Hospitalier de Janzé ;
- D'APPROUVER, en conséquence, l'engagement des démarches de constitution du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour la réalisation des projets susvisés ainsi que du dossier d'enquête parcellaire portant sur les parcelles nécessaires à la réalisation de ces projets ; lesdits dossiers d'enquête devant être soumis à l'approbation du conseil municipal préalablement à leur transmission en préfecture ;
- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous actes administratifs et financier ainsi que toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre des procédures afférentes à la présente délibération.

Vote : majoritaire (22 pour, 7 abstentions)

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Suivent les signatures
Pour copie conforme

Le Maire,
Hubert PARIS



