



Commune de Janzé

Dossier de Concertation Préalable

**Déclaration de Projet Emportant Mise en
Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**

**Projet de construction du nouveau Centre
Hospitalier de la Roche aux Fées**

Dossier mis à la disposition du public du 11 mars 2024 au 12 avril 2024

Sommaire

I-	<u>Préambule</u>	p.
II-	<u>Contexte réglementaire et procédure</u>	p.
	2.1 Déclaration de projet et Mise en compatibilité du PLU.....	p.
	2.2 Evaluation environnementale.....	p.
	2.3 La concertation préalable.....	p.
III-	<u>Le projet et son intérêt général</u>	p.
	3.1 Le contexte de l'opération	p.
	3.2 La localisation du projet	p.
	3.3 Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général.....	p.
IV-	<u>La mise en compatibilité du PLU</u>	p.
	4.1 La situation du projet au regard du PLU actuel.....	p.
	4.2 Les évolutions à apporter au PLU pour le rendre compatible avec la déclaration de projet	p.

I- Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la collectivité et de ses composantes (habitants, activités, etc..) ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires.

Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le code de l'urbanisme, comprenant en règle générale une enquête publique.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Janzé a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 Janvier 2014.

Depuis plusieurs modifications et modifications simplifiées ont été réalisées :

Modification du PLU n°1	7 septembre 2016
Modification simplifiée n°1	6 septembre 2017
Modification simplifiée n°2	9 septembre 2020
Modification simplifiée n°3	6 juillet 2022

Le présent dossier fait suite au projet de reconstruction du Centre Hospitalier public de la Roche aux Fées situé actuellement 4 rue Armand Jouault à Janzé et qui souhaite reconstruire un nouveau centre hospitalier sur le secteur de l'Yve, sur les parcelles cadastrées section ZE numéros 196 et 201, à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rougé afin d'assurer un meilleur service de soins aux usagers.

Néanmoins, les règles d'urbanisme applicables sur les parcelles cadastrées section ZE numéros 196 et 201 ne permettent pas en l'état la réalisation de ce projet.

Sa concrétisation implique donc que des modifications soient apportées au PLU.

Pour ce faire, la commune de Janzé, qui a la compétence en matière de plan local d'urbanisme, a choisi de s'appuyer sur la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L.300-6 et suivants du Code de l'urbanisme permettant la mise en compatibilité de ce document.

II- Contexte réglementaire et procédure

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.153-54 et suivants, L.300-6 et R.153-13 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est prévue par l'article R.104-13 du Code de l'Urbanisme.

2.1 Déclaration de projet et Mise en compatibilité du PLU

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par les articles L.300-6 et L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, la Commune peut, après enquête publique, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement, y compris lorsque cette opération est portée par une entité privée :

« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. [...] »

L'article L.153-54 du même code précise que lorsque l'opération projetée n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme, la déclaration de projet ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan.

En l'occurrence, la Commune de Janzé a compris la nécessité pour le Centre Hospitalier de reconstruire un nouvel équipement permettant d'apporter un meilleur service de santé aux habitants du territoire.

Elle a pris acte de l'intérêt du Centre Hospitalier pour le site de l'Yve (parcelles cadastrées section ZE numéros 196p et 201p), à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rouge.

Dans le même temps, elle est consciente du fait que la réalisation du projet rend indispensable l'adaptation du document d'urbanisme.

En conséquence, La Commune de Janzé a décidé de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de la construction de ce nouveau centre hospitalier sur les parcelles cadastrées section ZE numéros 196p et 201p, à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rouge.

Dans ce cadre, la procédure de mise en compatibilité du PLU a donc pour principaux objectifs :

- ▶ La déclaration de projet prononçant l'intérêt général de la construction d'un nouveau centre hospitalier sur les parcelles cadastrées section ZE numéros 196p et 201p, secteur de l'Yve, à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rougé;
- ▶ La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Janzé.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal sera amené à délibérer sur la déclaration de projet qui emportera dès lors approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

2.2 Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale vise à intégrer le plus en amont possible les préoccupations environnementales dans les plans, programmes et projets au profit d'une démarche de développement durable du territoire.

Elle analyse l'état initial de l'environnement et les effets (positifs ou négatifs) des actions envisagées sur l'environnement et préconise les mesures d'accompagnement pour éviter, réduire, voire compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé publique.

L'article R.104-13 du code de l'urbanisme prévoit que

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »

L'article L 153-31 du code de l'urbanisme prévoit que

.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet de construction d'un nouveau centre hospitalier, objet de la présente déclaration de projet, nécessite notamment la réduction d'une zone naturelle du PLU. Le projet doit donc faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Selon les dispositions de l'article R 104.2 du code de l'urbanisme cette évaluation environnementale prend la forme soit d'une nouvelle évaluation, soit d'une actualisation d'une évaluation environnementale déjà réalisée et complétée le cas échéant par l'exposé des motifs des changements apportés (article R.104-20 du code de l'urbanisme).

L'autorité environnementale sera saisie et formulera un avis sur le rapport de présentation dans les trois mois suivants la réception du dossier (article R.104-25 du code de l'urbanisme).

L'avis sera joint au dossier d'enquête publique.

2.3 La concertation préalable

La procédure de concertation préalable permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme. Elle permet de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique.

Au terme de l'article R.104-13 du code de l'environnement, une mise en compatibilité qui a les effets d'une révision entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique.

Dès lors les dispositions relatives aux modalités de la concertation s'appliquent à la procédure. L'article L.103-2 du code de l'urbanisme stipule :

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale;

La collectivité doit alors se conformer à l'ensemble des obligations en matière de mise en œuvre de la concertation, définition des modalités et bilan de la concertation, lequel sera joint au dossier de l'enquête publique (article L.103-3 à L.103-6 du code de l'urbanisme).

Par délibération en date du 21 février 2024 le conseil municipal de la commune de Janzé a approuvé les objectifs et les modalités de la concertation liée au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :

Les **objectifs** de la concertation sont les suivants :

- Assurer l'information et recueillir les avis et remarques du public sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ;
- Favoriser l'appropriation du projet par l'ensemble des acteurs ;
- Mobiliser autant que possible tous les habitants, les associations ou les autres personnes concernées par des modalités adaptées.

Plusieurs **dispositifs** sont mis en place et notamment, a minima :

- Publication dans la presse locale de la procédure de concertation et des modalités pour prendre connaissance du dossier et transmettre des observations
- Information sur le site internet de la Commune de Janzé à l'adresse www.janze.fr avec notamment la mise à disposition du dossier présentant les caractéristiques du projet et de la procédure ;
- Mise à disposition du dossier présentant les caractéristiques du projet et de la procédure au format papier au service urbanisme de la Commune de Janzé (35 rue Louis Blériot) aux jours et heures habituels d'ouverture (les lundi, mercredi, vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le mardi de 8h30 à 12h00 et de 15h00 à 17h00, le jeudi de 8h30 à 12h00) pendant la durée de la concertation ;
- Mise à disposition d'un registre papier au service urbanisme de la Commune de Janzé (35 rue Louis Blériot) aux jours et heures habituels d'ouverture (les lundi, mercredi, vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le mardi de 8h30 à 12h00 et de 15h00 à 17h00, le jeudi de 8h30 à 12h00) afin que le public puisse inscrire ses observations pendant la durée de la concertation;
- Possibilité de formuler des observations par courrier électronique à l'adresse urbanisme@janze.fr (en précisant en objet « Mise en compatibilité du PLU ») pendant la durée de la concertation;
- Possibilité d'adresser des observations par courrier à l'attention de M. Le Maire – Place de l'Hôtel de Ville – CS 85025 35150 Janzé (en précisant en objet « Mise en compatibilité du PLU ») pendant la durée de la concertation.
- La mise en place d'une réunion publique pendant la durée de la concertation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'environnement, le public est informé quinze jours avant le début de la concertation, des modalités et de la durée de la concertation par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par la concertation.

La concertation préalable du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sera d'une durée d'un mois du **11 mars 2024 au 12 avril 2024**.

A la suite de cette concertation, la population aura également la possibilité de s'informer et de s'exprimer durant l'enquête publique.

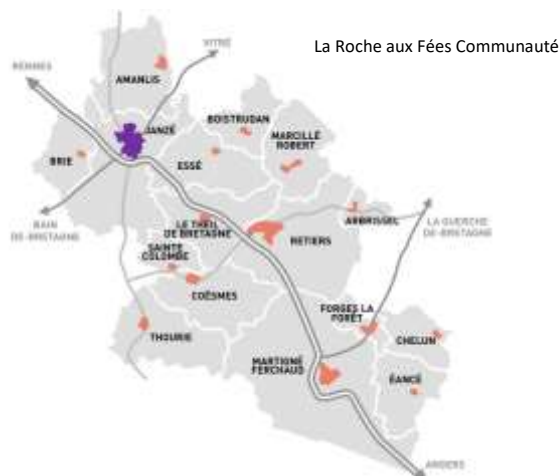
Le projet et son intérêt général

3.1- Le contexte de l'opération

Janzé est une ville de 8 744 habitants (population totale), située en Ille et Vilaine, à 20 minutes au Sud de Rennes.

Janzé est une des 16 communes qui constituent la Communauté de communes « Roche aux Fées Communauté ». Située au Nord de l'intercommunalité, elle représente un tiers de la population de cette dernière.

La commune de Janzé constitue un pôle structurant à l'échelle d'un bassin de vie de 20 000 habitants intégrant les communes de Roche aux Fées Communauté mais également les communes périphériques dépendant de 3 autres intercommunalités (Rennes Métropole, Pays de Châteaugiron, Bretagne Portes de Loire Communauté). L'influence de Janzé sur son bassin de vie est, depuis longtemps, très importante en raison des nombreux services et équipements que la ville propose (plus de 2400 scolaires, un hôpital local depuis plus de 120 ans, une offre médicale conséquente avec notamment 12 médecins libéraux, près de 90 associations avec plus de 4 500 adhérents, des équipements sportifs, une piscine...).



Le Centre Hospitalier de la Roche Aux Fées compte actuellement 248 lits répartis en 2 sites :

- Le Centre Hospitalier de Janzé avec 2 pôles d'activités : sanitaire (40 lits) et EHPAD (149 places)
- La Résidence Albert Aubry au Theil de Bretagne : EHPAD (59 places).

Fin 2018, avec l'Agence Régionale de Santé et le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine, il a été décidé l'arrêt à terme de l'exploitation de l'EHPAD du Theil de Bretagne en raison de sa trop grande vétusté, entraînant ainsi un transfert des places sur les EHPAD de Corps-Nuds (+ 32 lits d'EHPAD) et de Janzé (+ 27 lits d'EHPAD portant la capacité de l'EHPAD à 176 lits). Avec les 40 lits du secteur sanitaire, la capacité du Centre Hospitalier sur Janzé est portée à 216 lits.

Afin de répondre à cette augmentation du nombre de lits, de l'exiguïté de nombreuses chambres qui ne respectent pas les normes de surface demandées et de problèmes de structure sur une partie des bâtiments actuels, il a été décidé de reconstruire un nouvel équipement dont la livraison est prévue courant 2027.

3.2- Localisation du projet

Le site du projet du futur Centre Hospitalier se trouve sur les parcelles communales ZE n°196p et ZE n°201p (pour une surface d'environ 3 hectares), à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rouge, secteur de l'Yve. Le site se trouve au Nord de l'actuel Centre Hospitalier.



Le choix du site de l'Yve (localisé sur la photo ci-dessus) se justifie par la volonté commune du CH de la Roche aux Fées et de la Ville Janzé de reconstruire le centre hospitalier en extension immédiate du centre-ville afin qu'il reste intégré à la ville et non en périphérie.

Ceci répond à plusieurs objectifs :

- Faciliter l'accès à l'équipement pour les usagers et les familles de résidents
- Favoriser l'accès pour les modes actifs
- Limiter la création d'infrastructures routières et de réseaux supplémentaires
- Profiter de la proximité du réseau de chaleur bois pour desservir l'équipement.
- Assurer une connexion entre le centre hospitalier et les infrastructures du parc de l'Yve.

Le nouvel établissement viendra s'établir dans la continuité du tissu urbain existant et, avec l'aménagement de son parc, viendra renforcer les continuités écologiques du nord vers le sud en s'appuyant sur la trame verte existante en rive est.

Le projet de nouvel hôpital s'implante sur une parcelle laissée en friche pendant plusieurs années. Depuis 2009, la commune l'a mise à disposition des Jeunes Agriculteurs du canton. Les bénéfices de son exploitation en culture sont versés à une association de lutte contre le cancer. La parcelle ne bénéficie pas de primes de la Politique Agricole Commune.

La parcelle est à proximité immédiate du site actuel, proche du centre-ville, au croisement de la rue du Bois Rouge et du Boulevard Pierre et Marie Curie. Située en frange urbaine, d'une superficie d'environ 3ha, le terrain est marqué par une forte pente qui oriente le regard vers le grand paysage.

Son environnement proche est constitué :

- Au Nord, d'une zone d'habitat individuel et d'une exploitation agricole.
- Au Sud, le point haut forme une butte où a été construit l'Hôpital actuel.

- A l'Est, le quartier d'activités sportives et culturelles bien intégré dans le parc de l'Yve.
- A l'Ouest, d'une zone pavillonnaire sur le coteau montant qui forme un front homogène.



Prise de vue n°1



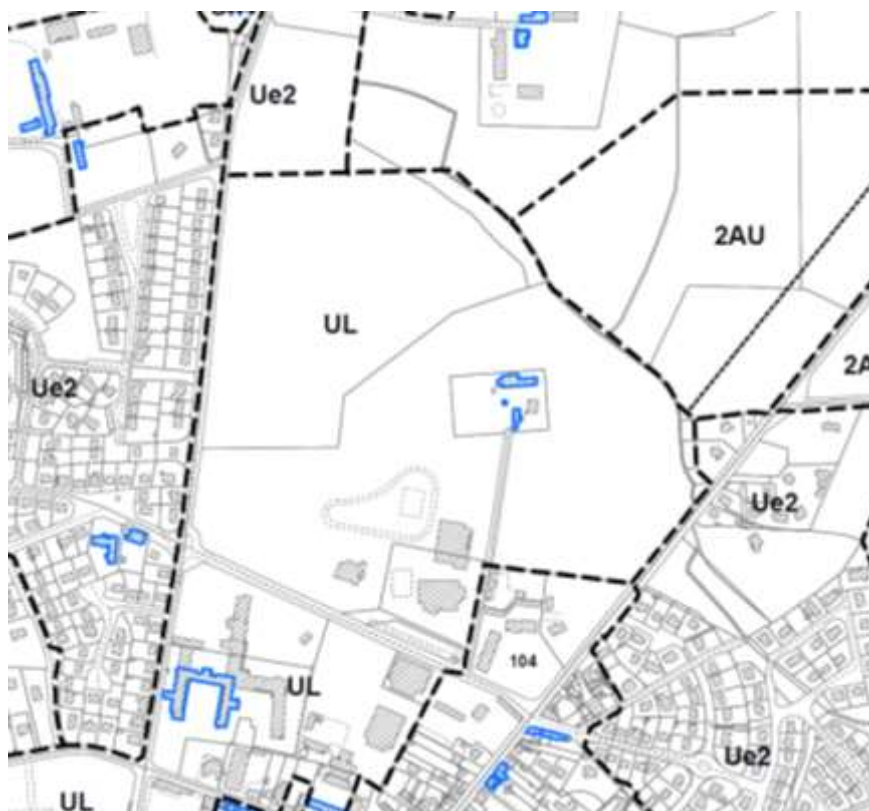
Prise de vue n°2



3.3- L'historique réglementaire du site :

PLU approuvé le 7 / 11 / 2007 :

L'ensemble du site était classé en zone UL (zone relative aux équipements publics)



Plan de zonage PLU 7/11/2007

Le site d'implantation du futur projet de construction du Centre Hospitalier se situe actuellement sur plusieurs zonages au plan graphique du PLU révisé le 15 janvier 2014: Np, UG, IAUO3

Le classement d'une partie de la parcelle en zone Np, lors de la révision du PLU du 15 janvier 2014, prenait ses fondements dans l'objectif de préserver les cônes de vue vers le grand paysage et de développer une trame verte mais en aucun cas sur ses caractéristiques agro pédologique. En effet, sur la carte des sols de Janzé établi par la DDA 35, l'école Nationale Supérieures d'Agronomie de Rennes et la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine en 1983, les sols de cette parcelle ont été classés en catégorie 4, « terre de productivité médiocre », non hydromorphes.

Le site à usage agricole de manières ininterrompues depuis 2009, ne présente ni caractéristiques en terme de développement de la faune et de la flore, ni en termes de présence de zones humides justifiant le classement en zone naturelle protégée.

Un état initial de l'environnement a été réalisé en 2019 lorsque le périmètre du site du futur centre hospitalier se trouvait dans le périmètre d'études de la future ZAC multi-sites (dont le dossier de création a été approuvé en décembre 2022 mais en excluant le périmètre du centre hospitalier) n'avait fait apparaître aucun enjeu sur le secteur.

Le centre hospitalier a déposé en 2021 (complété en décembre 2023) un dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une éventuelle évaluation environnementale concernant la construction du futur centre hospitalier.

En janvier 2024, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a notifié au centre hospitalier la non nécessité d'une évaluation environnementale.

Dans le cadre de la présente déclaration de projet un nouveau diagnostic sera soumis pour avis à la MRAE. Il sera intégré à l'enquête publique qui se déroulera ultérieurement.

3.3 – Présentation du projet et justification de son intérêt général

Le Centre Hospitalier de la Roche Aux Fées est un acteur local majeur de la politique de santé à l'échelle du bassin de vie de Janzé.

Le Centre Hospitalier accueille, en qualité d'hôpital public de proximité, des personnes en situation de fragilité liée à l'âge, à l'isolement ou à l'état de santé.

Grâce à une offre diversifiée, à l'appui des médecins généralistes et au développement des coopérations entre les différents acteurs, l'hôpital de proximité a un véritable rôle à jouer pour contribuer à une prise en charge globale, intégrée de la patientèle de son territoire.

L'établissement est composé :

- d'un secteur sanitaire de 40 lits d'hospitalisation sur Janzé. Ce secteur comprend 15 lits de médecine dont 6 lits identifiés en soins palliatifs et 25 lits de Soins Médicaux et de Réadaptation. Sa mission est d'assurer une prise en soins de proximité en étroite relation avec les médecins libéraux et également d'être un maillon essentiel de la filière gériatrique rennaise en relation avec les structures d'amont (CHU, cliniques, ..).

L'étroite coopération avec les structures d'aval, acteurs du domicile notamment, permet d'optimiser les conditions de retour à domicile.

- d'un secteur d'hébergement de 208 places réparties sur deux sites : 145 places en hébergement permanent et 4 places en hébergement temporaire sur Janzé, et 59 places sur le foyer Albert Aubry au Theil de Bretagne, avec une orientation psychiatrique. Sa mission est d'accueillir les personnes âgées dépendantes dans un lieu de vie agréable, sécurisant et adapté, en leur proposant un projet d'accompagnement et un projet de soins personnalisés.

Le Centre Hospitalier joue un rôle majeur en tant qu'acteur de proximité au service du territoire et de la population qui peut bénéficier des services de santé.

- L'établissement a obtenu la labellisation « Hôpital de proximité » le 1^{er} janvier 2022, hôpital reconnu comme pôle ressource sur son secteur.
- Le centre hospitalier gère un Centre bucco-dentaire qui a conventionné avec 28 EHPAD et structures pour personnes en situation de handicap du territoire.
- Le centre hospitalier pilote une astreinte infirmière de nuit pour 6 EHPAD du secteur depuis 2015.
- L'établissement accueille la Maison médicale de garde les samedis, dimanches et jours fériés pour assurer la permanence des soins pour 59 000 habitants, couvrant 24 communes.
- L'établissement travaille en étroite collaboration avec les médecins de ville, qui assurent la continuité des soins pour les 40 lits de médecine et soins médicaux de réadaptation.
- Le centre hospitalier est un établissement membre du Groupement hospitalier du Territoire, il travaille en étroite collaboration avec le CHU de Rennes, au bénéfice de la population de proximité.
- Le centre hospitalier travaille étroitement avec les structures de coordination : CDAS, CODEM, DAC et avec les acteurs du domicile de la commune de Janzé : ADMR, infirmiers libéraux, CCAS...
- L'établissement dispose d'une convention avec le Centre Médico Psychologique de Janzé pour répondre aux problématiques de santé mentale et de psychiatrie sur le territoire.

- Le centre hospitalier accueille de l'HAD (Hospitalisation A Domicile) au sein de ses locaux afin de renforcer l'offre d'hospitalisation sur le territoire de proximité et répondre aux besoins et souhaits de la population
- Par ailleurs le Centre hospitalier est un acteur économique majeur du territoire employant 260 professionnels.

L'hôpital de Janzé a été fondé en 1854. Les bâtiments actuels de l'hôpital furent construits en 1905. Des travaux d'agrandissement et d'aménagement du site ont été effectués entre 1986 et 1994 afin de mieux répondre aux besoins de la population.

Afin de continuer à assurer ses missions de santé publique et permettre notamment l'augmentation du nombre de lits d'EHPAD (+ 27 lits sur le site de Janzé) un projet de reconstruction d'un nouveau centre hospitalier s'avère indispensable.

Le projet de reconstruction sur le site actuel n'a pas été retenu. En effet une reconstruction en site occupé aurait doublé la durée de la reconstruction et entraîné un surcoût financier du projet évalué à 3 millions d'euros en 2019.

Le choix du site s'est porté sur le terrain situé à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rougé, sur les parcelles communales ZE n°196p et ZE n°201p (pour une surface d'environ 3 hectares). Ce nouveau site se trouve à proximité immédiate du centre hospitalier actuel.

Le nouveau projet pourra se raccorder comme c'est le cas déjà actuellement à la chaufferie bois présente rue Pierre et Marie Curie.

Le site actuel de l'hôpital sera désaffecté après la mise en service du nouvel équipement et réinvesti par du renouvellement urbain dans le cadre du projet de Zone d'Aménagement Concerté multi-sites porté par la Commune de Janzé, avec notamment la construction d'un nouveau collège par le Département prévu à la rentrée 2030 et d'une médiathèque par la commune de Janzé. Des équipements pourront être mutualisés entre les deux structures.

III- La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

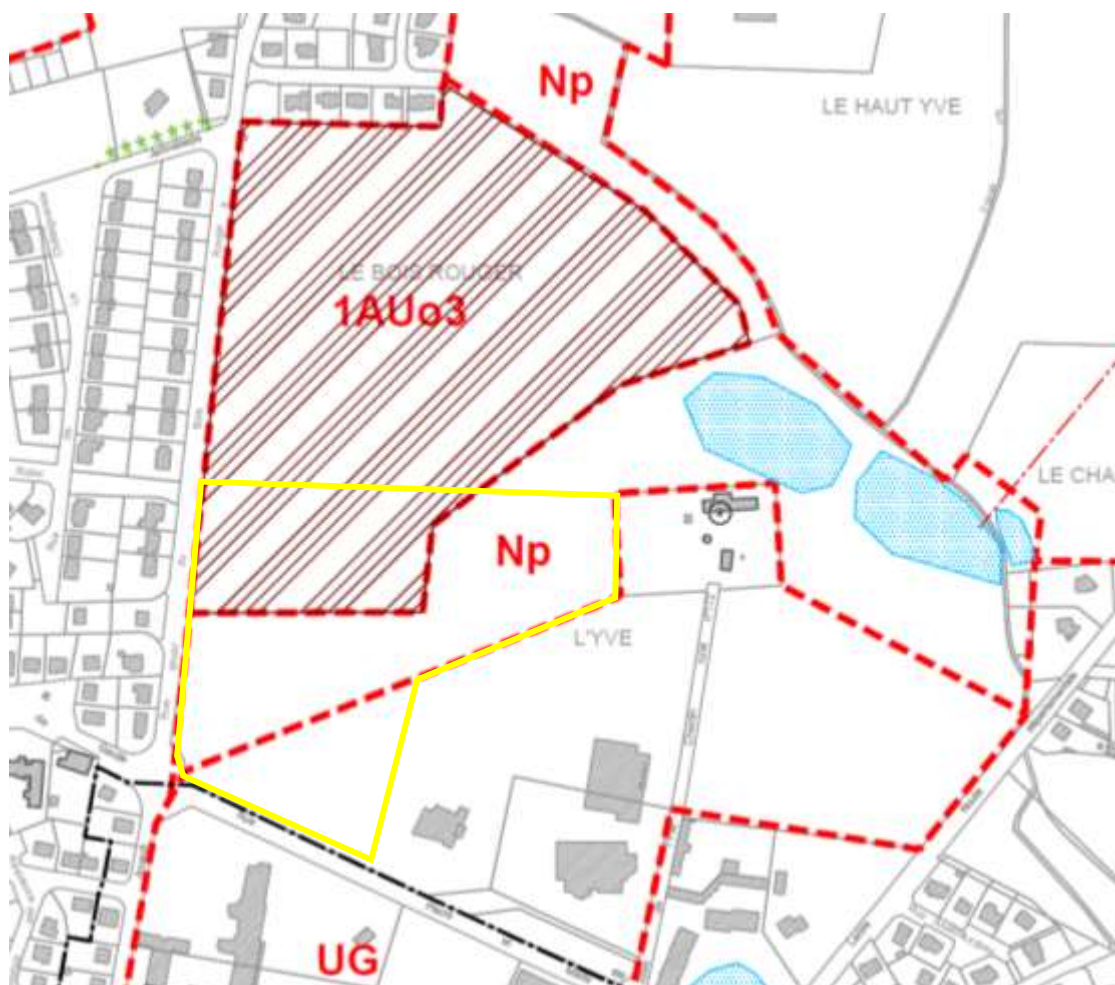
4.1 La situation du projet au regard du PLU actuel

Le PLU actuel a été approuvé par délibération en date du 15 janvier 2014. Depuis plusieurs modifications ou modifications simplifiées ont été approuvées :

Modification n°1	7 septembre 2016
Modification simplifiée n°1	6 septembre 2017
Modification simplifiée n°2	9 septembre 2020
Modification simplifiée n°3	6 juillet 2022

Le site d'implantation du futur projet de construction du centre hospitalier (en jaune ci-dessous) se situe actuellement sur plusieurs zonages au plan graphique du PLU :

- **Zone UG** : destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), permettant notamment l'accueil d'équipements publics dans le domaine hospitalier et sanitaire ;
- **Zone Np** : zone naturelle strictement protégée ;
- **Zone 1AUO3** : destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme (1AU). Les zones UO sont des zones urbaines destinées essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat dont les CINASPIC.



La partie du site en zone 1AUO3 est également concernée par une **servitude de mixité sociale** (hachure rouge) imposant en cas de réalisation d'un programme de logements que 20 % de ce programme soit réalisée en logements locatifs aidés (PLUS et PLAI).

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** dans son volet sur la biodiversité fait également apparaître la trame verte sur le secteur de l'Yve.

Le secteur de l'Yve fait également l'objet d'une **orientation d'aménagement** au Plan Local d'Urbanisme (Orientation n°2 : L'Yve)

Orientation N°2

L'Yve

Le secteur de l'Yve se situe au nord de la ville.

Cet espace apparaît aujourd'hui comme une enclave agricole, ceinturé par l'urbanisation de Janzé. Le secteur est encadré au sud par l'hôpital et des équipements sportifs. A l'ouest, le terrain est bordé par un lotissement pavillonnaire des années 70/80. Une partie de sa frange Est est encadrée par de l'habitat (type lotissement pavillonnaire des années 90/2000) ainsi qu'un espace à caractère naturel qui s'installe dans le talweg du ruisseau de la Châterie.

Une partie de ce secteur a été loti. Il s'agit de la partie au nord du secteur, à l'angle de la rue du Bois Rouge et du chemin qui mène à la ferme du Haut-Yve.

Le secteur d'Yve, bien qu'en périphérie de la ville, ne se trouve qu'à 500 m de la place de l'église et à un kilomètre de la gare SNCF

C'est un secteur d'entrée de ville relativement important (l'entrée Nord de Janzé), avec la rue Jean-Marie Lacire qui rejoint directement la route de Vitré (D 777). Cependant grâce à la construction d'une voie contournant la ville, le trafic de transit est dévié de la ville. Cette « rocade » a permis de refouler le flux automobile à l'extérieur de la ville et ainsi diminuer la circulation dans le centre-ville.



Photographie aérienne@geoportail 2012

Orientation N°2

L'Yve

LES OBJECTIFS

L'aménagement du secteur de l'Yve repose sur l'idée d'inscrire le projet dans le tissu bâti actuel sous forme d'une greffe urbaine.

Une greffe urbaine

Cette greffe s'appuie sur la mise en relation des espaces publics (voies et places) du nouveau quartier avec l'existant.

A l'Est, la rue de Bois Rougé perdra son statut de voie routière. Son aménagement pourrait prévoir la reconfiguration de son profil avec réduction de la chaussée, mise en place d'un trottoir large pour les piétons et modes doux ainsi que des plantations. L'accroche au quartier de la Châtaigneraie se fera par le prolongement des rues existantes et l'aménagement de traversées (plateaux piétonniers) sécurisées.

L'autre point d'accroche à l'existant peut se faire par l'allée de l'Yve (2). Cette vaste allée reçoit aujourd'hui des équipements importants. L'idée est d'en faire une grande allée paysagère associant plantations, stationnement intégré, et modes doux pour les déplacements.

Mais surtout, il faudrait envisager de la prolonger en direction du centre-ville afin de créer une liaison directe avec la ville. Ceci est possible en prenant des emprises à proximité de la Salle des

sports mais aussi avec des acquisitions complémentaires entre les halles et la rue Planezet.

D'autre part, une voie interquartier pourrait voir le jour sur le Nord du secteur (3), permettant de relier la rue du Bois Rougé à la rue Lacire.

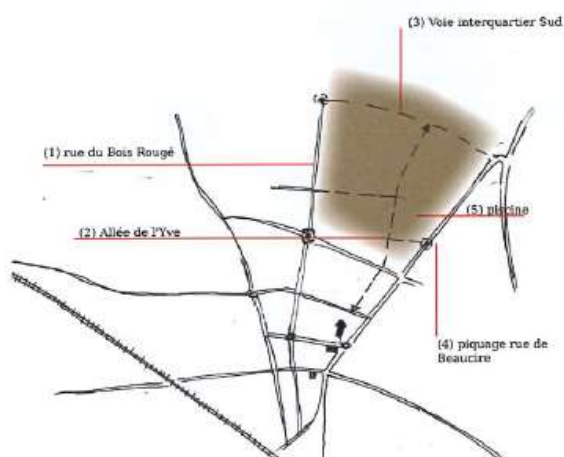
Un futur parc urbain

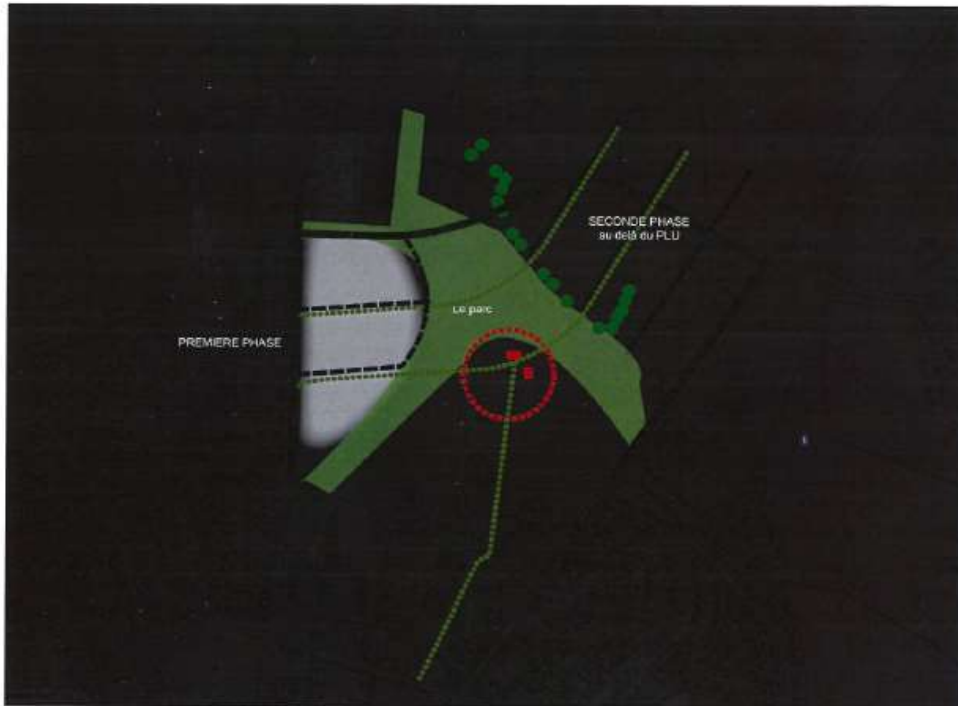
La protection du fond talweg qui traverse le site sera l'occasion de créer un parc en bordure du futur quartier.

Principes d'aménagement

Les grands principes d'aménagement sont les suivants :

- Aménager deux zones d'habitat de part et d'autre du parc, ouvertes sur le parc, tout en formant une continuité avec le tissu urbain existant ; la zone à l'ouest est une zone ouverte à l'urbanisation alors que la zone à l'est est une zone à long terme ;
- Regrouper les équipements au sud du secteur, afin de mutualiser les dessertes et parkings et prolonger le parc vers le centre-bourg. Cet espace intègre notamment la future piscine intercommunale ;
- A travers la trame des lotissements, conserver des vues sur les éléments repères de la ville et du paysage ;
- Assurer un maillage viaire cohérent par une voie de liaison inter-quartier est-ouest. Les autres voies sont figurées au plan à titre indicatif.
- Organiser un maillage piéton qui relie toutes ces zones de fonction différentes, entre elles mais aussi avec le reste de la ville.
- Créer un grand parc à caractère naturel autour duquel triangulent deux zones d'habitat et un pôle de loisirs et culture. Les accroches entre les espaces verts et les espaces bâtis forme une colonne vertébrale pour ce nouveau quartier, avec la ferme de l'Yve comme clé de voûte de cette organisation.





LES ATTENDUS DU PROJET

Déplacements

Un schéma des déplacements piétons devra être proposé conformément au schéma d'intention figurant dans l'orientation d'aménagement. Le projet devra prendre en compte l'accès direct au centre-ville via le secteur de l'hôpital et les salles de sports. Le réseau de voiries devra développer un maillage de voies connectées entre elles afin de promouvoir une ville passante avec très peu d'impasses.

Mixité urbaine

Le projet devra proposer des formes urbaines mixtes conformes au PLH à savoir 40 % d'habitat collectif et semi-collectif et 60 % d'habitat individuel (dont la moitié en groupé). L'habitat social devra être présent sur au moins 20 % de l'opération.

Perméabilité écologique

Le réseau devra permettre la réalisation d'une perméabilité écologique via la création d'espaces verts, de parcs, jardins et chemins piétons.

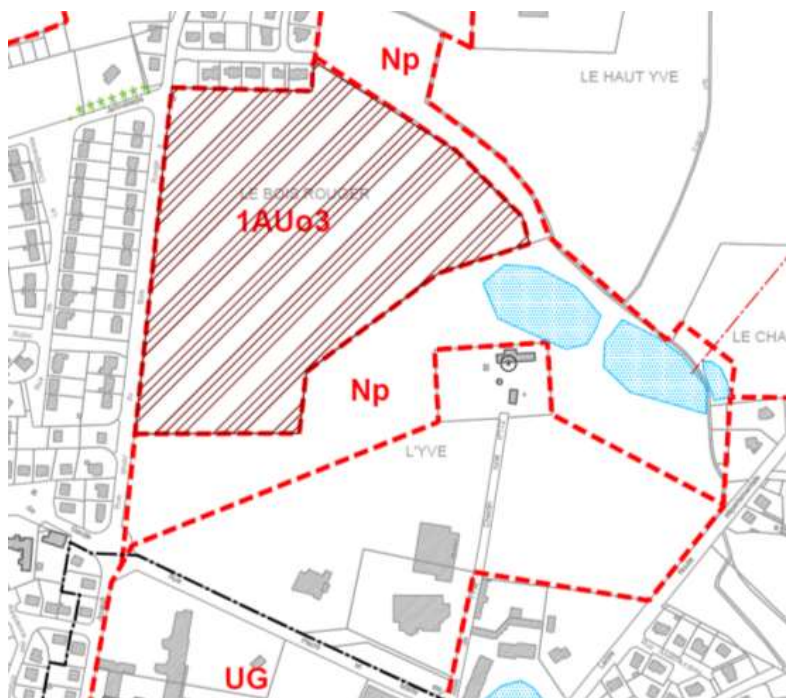
Leur gestion devra être respectueuse de l'environnement en proposant des espaces avec des variétés de plantes et une gestion différenciée pour ce qui concerne le parc. Les haies existantes seront préservées sauf impossibilité technique ou mauvais état sanitaire.

4.2 Les évolutions à apporter au PLU pour le rendre compatible avec la déclaration de projet

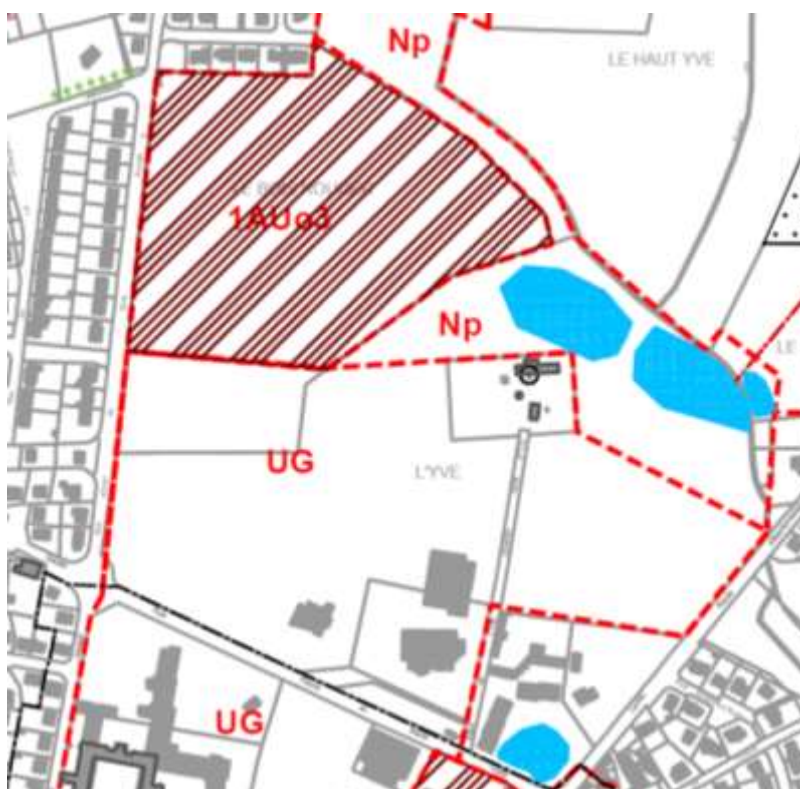
- Par rapport aux plans graphiques : plan de zonage 4_1_Nord et 4_3_Agгло

Afin de permettre la construction du futur centre hospitalier, il est proposé de passer la totalité de la zone du projet en zone UG, zone correspondant aux équipements publics.

- Avant modification :



- Après modification :



La modification entraîne la suppression sur le plan de zonage des zones 1AUO3 et NP situées dans l'emprise du projet de l'hôpital.

La servitude de mixité sociale (hachures rouges) qui s'applique sur la zone 1AUO3 dans le cadre de la construction de programme de logements est également supprimée puisque la construction du nouvel équipement ne s'inscrit pas dans la construction d'un programme de logements.

Aucune modification n'est apportée au règlement écrit de la zone UG.

➤ Par rapport aux Orientations d'Aménagement

Le site objet de la présente déclaration de projet fait partie de l'orientation d'aménagement n°2 sur le secteur de l'Yve.

Cette Orientation d'Aménagement sera amenée à être revue dans son intégralité du fait de son intégration dans le périmètre la future ZAC multisites – secteur de l'Yve- dont le dossier de création a été approuvé le 12/12/2022.

Dans le cadre de la déclaration de projet pour la construction du centre hospitalier, il convient de modifier la carte page 11 dessinant le parc public envisagé sur le secteur. Il convient en effet de le supprimer sur l'emplacement du futur hôpital.

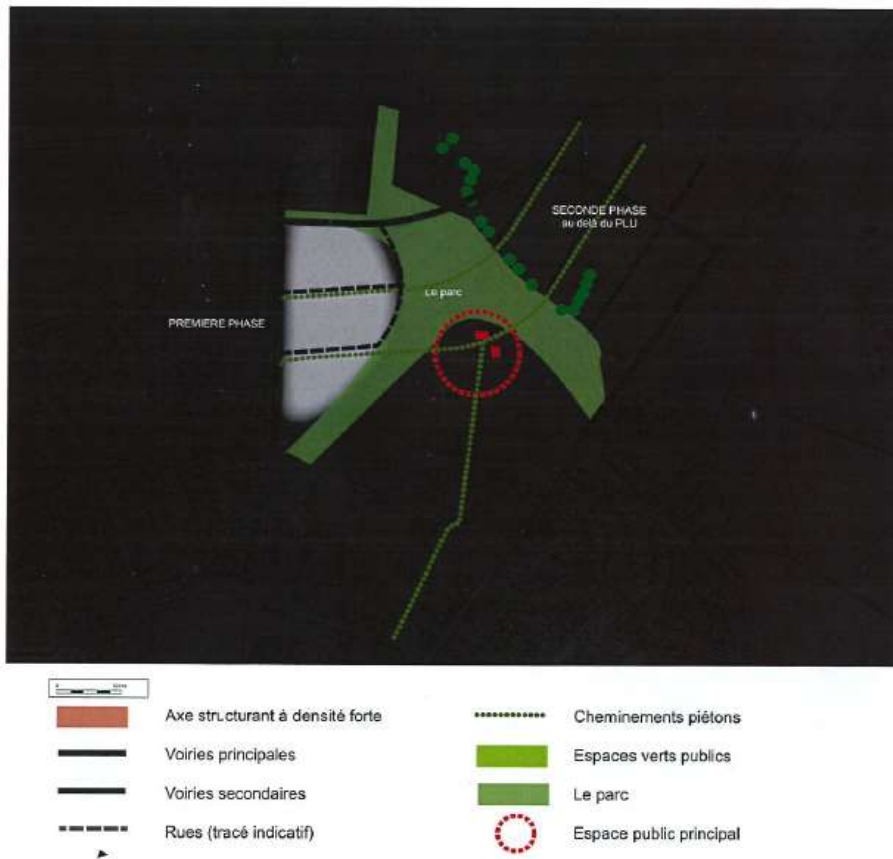
Le parc de l'hôpital développé vers l'est viendra toutefois renforcer les continuités écologiques du nord vers le sud et s'appuyer sur la trame verte existante en rive est.

Il est précisé également que la continuité paysagère et piétonne sera bien assurée dans le cadre de la ZAC multisites puisqu'un espace public sera maintenu en frange Est de l'opération.

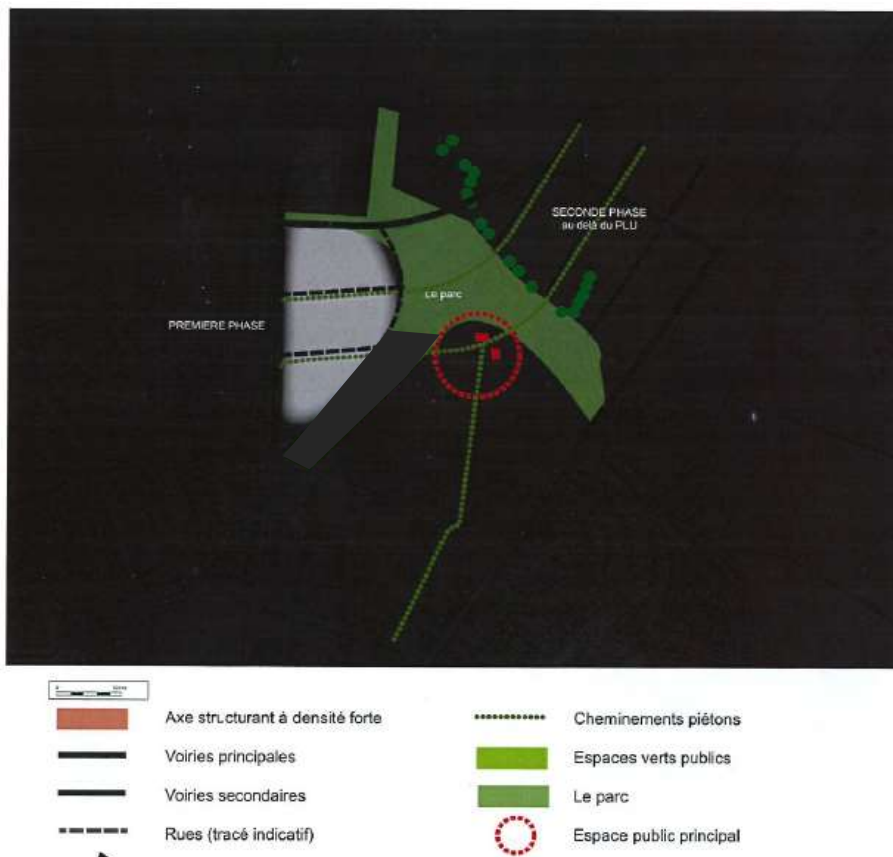


Secteur de l'Yve – Dossier de Création de la ZAC Multisites

- Avant modification : Carte de l'orientation d'aménagement n°2 : L'Yve



- Après modification : Carte de l'orientation d'aménagement n°2 : L'Yve

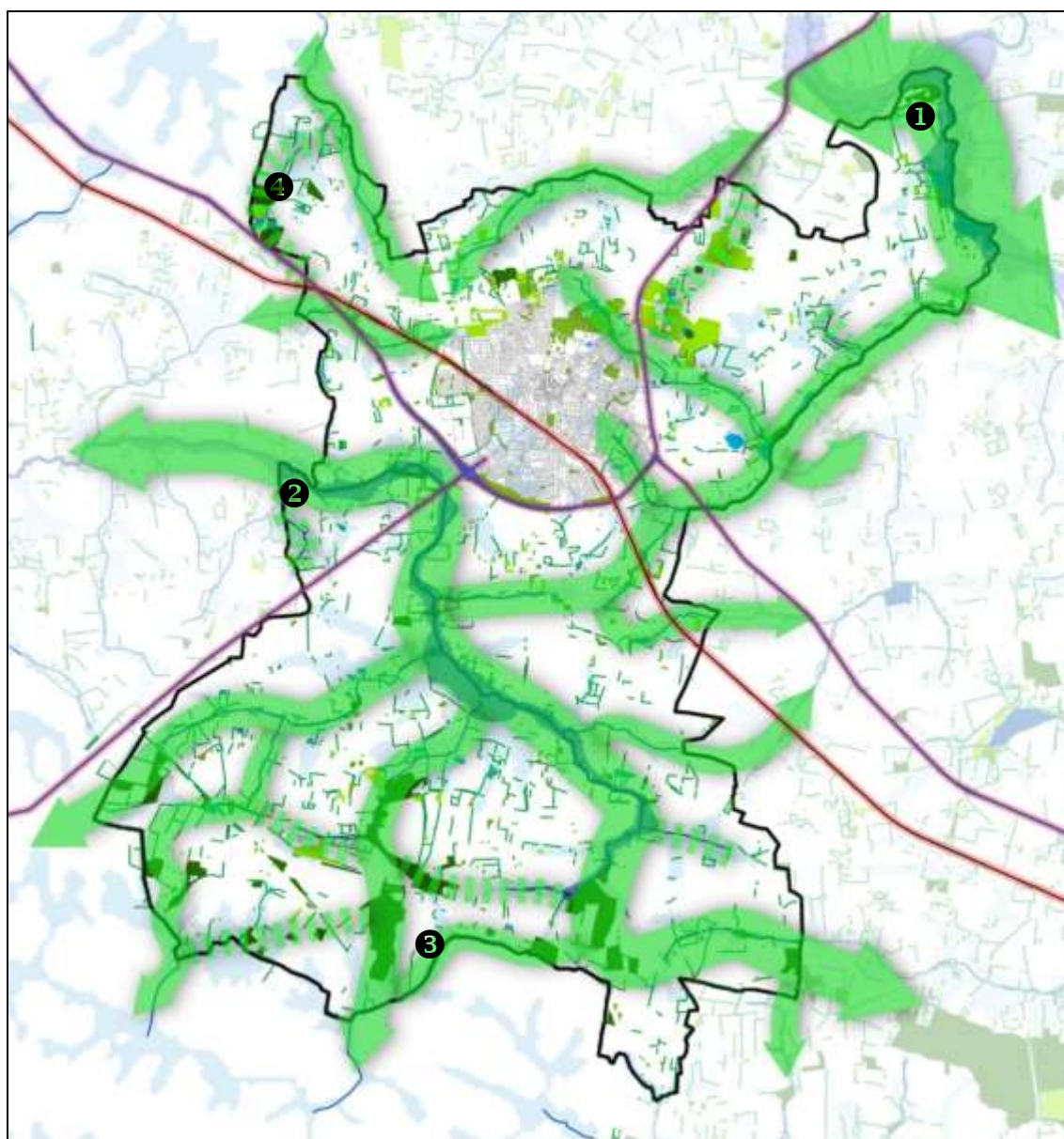


➤ Par rapport au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD dans sa partie numéro 2 « Favoriser la biodiversité » (page 11) présente sur deux cartes la trame verte et bleue (à l'échelle de l'ensemble de la commune page 13, et à l'échelle de l'agglomération page 15).

Le projet de construction de l'hôpital nécessite de réduire les emprises de trame verte sur le secteur actuellement classé en zone NP au plan graphique.

- Avant modification : Carte Trames vertes et bleues (page 13)



Trame verte et bleue



Ruptures

Deux vallées structurantes :

La seiche et l'Isère

Préserver les vallées, axes naturels majeurs qu'il convient de renforcer, en lien avec leurs affluents

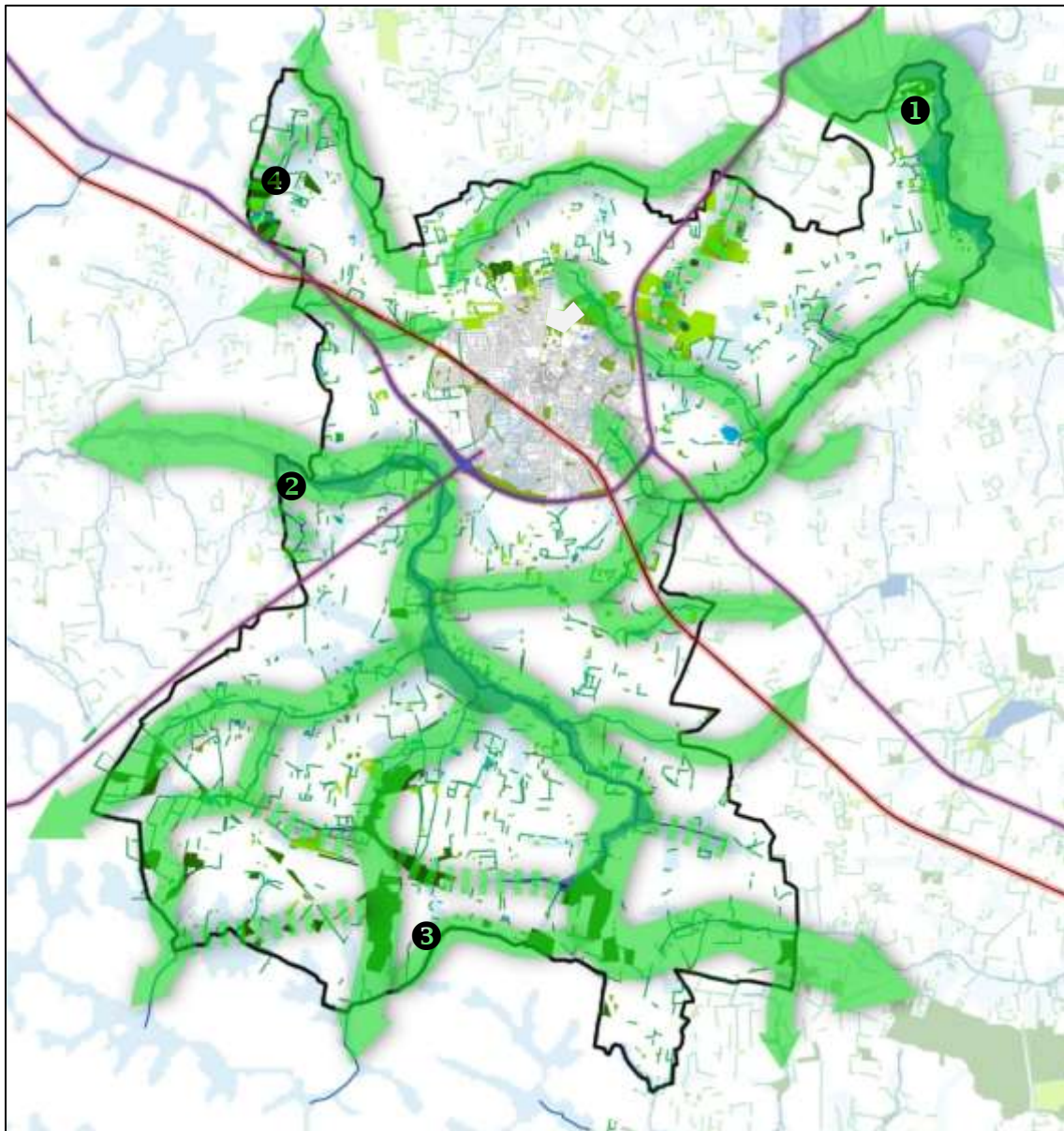
Une zone source au sud liée aux contreforts boisés

Protéger les boisements (zones refuges) en relation avec le secteur des contreforts boisés au sud et la forêt du Theil

Un maillage secondaire basé sur les vallons et le bocage

Protéger le bocage, les boisements, les zones humides

- Après modification : Carte Trames vertes et bleues (page 13)



Trame verte et bleue



Ruptures

Deux vallées structurantes :

La seiche et l'Ise

Préserver les vallées, axes naturels majeurs qu'il convient de renforcer, en lien avec leurs affluents

Une zone source au sud liée aux contreforts boisés

Protéger les boisements (zones refuges) en relation avec le secteur des contreforts boisés au sud et la forêt du Theil

Un maillage secondaire basé sur les vallons et le bocage

Protéger le bocage, les boisements, les zones humides

- Avant modification : Carte Trames vertes et bleues – partie agglomérée (page 15)



- Après modification : Carte Trames vertes et bleues – partie agglomérée (page 15)

