



Ville de
Janzé

Enquête publique du 4 novembre au 5 décembre 2024

(Selon arrêté municipal du 8 octobre 2024)

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la
construction du nouveau Centre Hospitalier de la
Roche aux Fées**



Rapport de la commissaire enquêtrice

Fait à Rennes, le 18 décembre 2024

P. Le Floch-Vannier

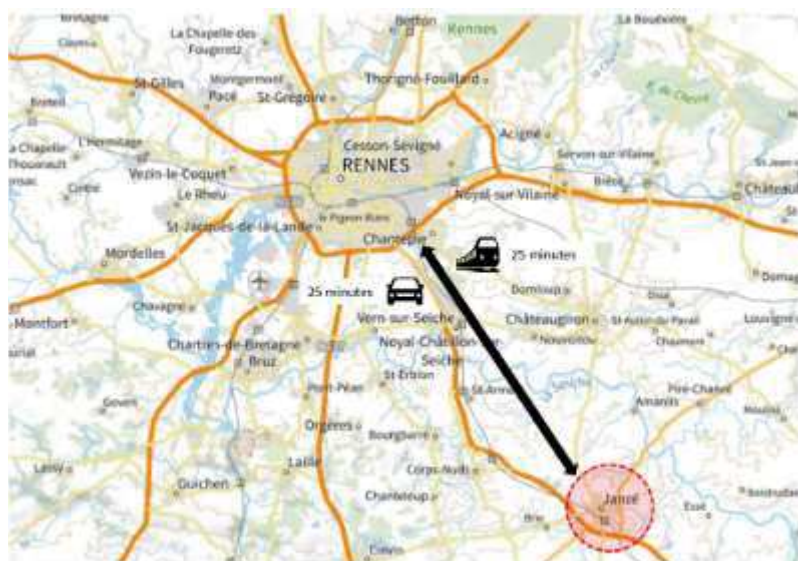
Fait à Rennes, le 18 décembre 2024	2
Partie 1	4
<i>Chapitre 1 – Le contexte de l’enquête</i>	4
1.1 Généralités	4
1.2 Le projet de nouveau Centre Hospitalier	5
1.3 Le Plan Local d’Urbanisme de la ville de JANZE	9
1.4 La procédure choisie pour la mise en concordance du Plan Local d’Urbanisme avec le projet	11
1.5 Les modifications apportées au PLU dans le dossier d’enquête	14
1.5.1 Règlement graphique	14
1.5.2 Règlement littéral	15
1.5.3 Orientations d’Aménagement (OA)	16
1.5.4 Plan d’Aménagement et de Développement Durable (PADD)	17
<i>Chapitre 2- Organisation, déroulement et bilan de l’enquête</i>	19
2.1 L’organisation de l’enquête	19
2.2 Le dossier d’enquête	19
2.2 Visite des lieux	20
2.3 Publicité de l’enquête	22
2.4 Déroulement de l’enquête	24
<i>Annexes</i>	25
Partie 2	26
Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice	26
<i>Rappel de l’objet de l’enquête</i>	26
<i>Conclusions</i>	27
Sur l’organisation de l’enquête	27
Sur l’absence de participation du public	28
Un hôpital de proximité	28
Un projet vertueux	29
Sur les incidences de la MECDU	30
Une réaffectation de l’espace libéré lors de la construction du nouvel hôpital	31
<i>AVIS de la commissaire-enquêtrice</i>	31

Partie 1

Chapitre 1 – Le contexte de l'enquête

1.1 Généralités

La commune de Janzé est située au sud-est du département d'Ille-et-Vilaine et à 25 km de Rennes.



La commune de JANZE fait partie du **Pays de Vitré** qui comprend 62 communes et regroupe deux EPCI, Pays de la Roche aux Fées et Vitré Communauté.

Membre de la **Communauté de communes du « Pays de la Roche aux Fées »**, cette commune dynamique de 8570 habitants (INSEE 2021), soit un tiers de la population intercommunale se situe au croisement de plusieurs grands axes de communication dont la 2x2 voies Rennes-Angers. La ligne ferroviaire reliant Rennes à Châteaubriant accentue l'attractivité du territoire janzéen.

Janzé est le chef-lieu du canton du même nom qui comprend cinq autres communes : Amanlis, Boistrudan, Brie, Corps-Nuds et Piré-sur-Seiche.

Janzé compte onze communes limitrophes appartenant à différents cantons :

- au nord, Amanlis, Piré-sur-Seiche et Corps-Nuds ;
- à l'est, Theil-de-Bretagne, Essé et Boistrudan ;
- au sud, Tresboeuf, la Couyère et Sainte-Colombe ;
- et à l'ouest, Brie et Saulnières.

Aux portes de la métropole rennaise, Janzé est un maillon important du réseau urbain breton par la diversité de ses services, équipements et commerces, lui permettant de jouer le rôle de pôle relais à l'échelle du quart sud-est du département.

La ville de Janzé accueille ainsi 6 établissements scolaires, 4 écoles primaires et 2 collèges soit plus de 2400 scolaires.

Elle dispose de différents équipements sportifs : stade, salles de sports, boulodrome, piscine ou encore parcours sportif, ainsi que des services dédiés à l'enfance-jeunesse et à la vie culturelle. Plus de 90 associations se partagent 4500 adhérents.

Par ailleurs, présent depuis plus d'un siècle à Janzé, **le Centre Hospitalier de proximité de la Roche aux Fées** accueille 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 contribue à une prise en charge globale, intégrée de la patientèle de son territoire.

Ses innovations dans le domaine de la télémédecine, de la santé bucco-dentaire en font **un acteur inscrit au cœur de son territoire de proximité.**

Sources : rapport de présentation PLU et site du centre Hospitalier

1.2 Le projet de nouveau Centre Hospitalier

L'actuel Centre Hospitalier de La Roche aux Fées se déploie sur deux sites :

- un secteur sanitaire à Janzé, au 4, de la rue Armand Jouault ;
- deux secteurs d'hébergement l'un à Janzé, l'autre au Theil de Bretagne.



Site de Janzé



Site du Theil de Bretagne
EHPAD Résidence Albert Aubry au lieu-dit La Rigaudière.

L'organisation actuelle du Centre Hospitalier de La Roche aux Fées est la suivante :

- un secteur **sanitaire** de 40 lits d'hospitalisation sur Janzé. Ce secteur compte 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 amont (CHU, cliniques, ...) ;

- un secteur **d'hébergement** de 208 places :

- 145 places en hébergement permanent et 4 places en hébergement temporaire sur Janzé
- 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 sécurisant en leur proposant un projet personnalisé d'accompagnement et de soins.

Grâce à une offre diversifiée, à l'appui des médecins généralistes et au développement des coopérations entre les différents acteurs, par ses innovations dans le domaine de la télémédecine, de la santé bucco-dentaire, le centre hospitalier contribue à une prise en charge globale de la patientèle de son territoire.

Cependant, les locaux construits au début du siècle dernier, même partiellement réaménagés, donnent à voir une vétusté et une inadaptation aux normes actuelles d'accueil de personnes vulnérables.

Les 2 structures ont ainsi engagé une démarche de modernisation.

Entre 2017 et 2018, différents scénarios ont été envisagés visant soit à réaliser des travaux de restructuration - extension sur les sites existants de Janzé et du Theil de Bretagne soit à regrouper les deux établissements sur un nouveau site restant à déterminer à Janzé.

Les échanges menés avec l'Agence Régionale de Santé de Bretagne, le Conseil Départemental d'Ille et Vilaine et la commune de Janzé, ont conduit à la décision d'arrêt à terme de l'exploitation de l'EHPAD du Theil de Bretagne avec le transfert des lits sur Janzé et aussi sur l'EHPAD voisin de Corps-Nuds selon le capacitaire suivant :

- EHPAD de Corps-Nuds : + 32 lits d'EHPAD portant la capacité totale à 88 lits (56 +32) ;
- **Site de Janzé : + 27 lits d'EHPAD portant la capacité d'EHPAD à 176 lits (149 +27) et 40 lits de sanitaire soit un total de 216 lits.**

Au regard des fortes contraintes de gestion d'un chantier en site occupé (doublement de la durée des travaux, surcoût financier évalué à plus de 3 millions d'euros, inconfort des résidents, patients et soignants), le projet de reconstruction sur le site actuel n'a, en définitive, pas été retenu.

Pour la construction du nouvel hôpital, la commune de JANZE a proposé un foncier dont elle est propriétaire, permettant le redéploiement en neuf de la totalité des lits envisagés pour le Centre Hospitalier de La Roche aux Fées, et en proximité immédiate de l'actuel hôpital.

Le projet se situe en effet dans le secteur de l'Yve, sur les parcelles cadastrées section ZE numéros 196 et 201, pour partie, à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rougé, au nord de l'actuel centre hospitalier.



En liseré bleu, l'emplacement du nouvel hôpital

Les esquisses architecturales ont été validées par tous les partenaires au début de l'été 2024.

La demande de permis de construire a été déposée le 1er octobre 2024 et le nouvel équipement devrait voir le jour en 2027.



Sources : Site Internet de la Ville de Janzé, Programme technique détaillé du Centre Hospitalier.

Une concertation de la population a été ouverte sur le projet de nouveau Centre Hospitalier du 11 mars au 12 avril 2024, au cours de laquelle les plans du futur Centre Hospitalier ont été présentés.

Le futur hôpital restera sectorisé.

L'innovation importante concerne le secteur hébergement. L'idée est de favoriser le « chez-soi » en favorisant les échanges et l'organisation d'activités et d'animations. Ainsi sera renforcée **la notion de domicile** : les résidents bénéficieront d'espaces de vie conviviaux à échelle humaine.

Pour le personnel, ce nouveau lieu vise à **faciliter l'exécution des tâches, les conditions de travail et la proximité avec les résidents.**

Après plusieurs esquisses de l'agence d'architecture Ad Quatio, en charge du projet, la construction du nouveau bâtiment a été imaginée sur quatre niveaux.

« Un choix à la fois **écologique et économique**. Aujourd'hui, plus un projet est compact, plus sa longévité est accrue. »



Au sous-sol, se situera l'ensemble de la logistique.

Les entrées principales et l'ensemble du service de médecine seront placés au rez-de-chaussée.

Les étages se répartiront les 176 lits de l'EHPAD. Cette approche permet de travailler le paysage proche et lointain. En outre, **des jardins ouverts en pleine terre bénéficieront aux résidents**.

« 90 % des chambres auront une vue sur les paysages alentours. Elles seront accessibles et ergonomiques, travaillées sur le même modèle pour une même qualité de service pour tous » précise Aurore Grimaud, directrice du Centre Hospitalier.

Les espaces d'animation, à tous les niveaux, posséderont également des espaces extérieurs sous la forme de terrasses.

Monsieur Hubert Paris, Président du Conseil de Surveillance du Centre Hospitalier a souligné que « Ce nouvel équipement offrira aux résidents **une véritable qualité de vie et de services**. »

Le projet intègre également un **Centre de Soins de Proximité**.

Le Code de la santé publique définit en effet un hôpital de proximité comme un établissement de santé, public ou privé, contribuant, « par des coopérations avec les structures et professionnels de médecine ambulatoire et avec les établissements et services médico-sociaux, à l'offre de soins de premier recours dans les territoires qu'ils desservent » (article L. 6111-3-1).

Le Centre de Soins de Proximité répondra à cet enjeu en proposant :

- un centre bucco-dentaire ;
- une Maison Médicale de Garde (avec 2 bureaux de consultation).

Ces deux entités sont déjà existantes sur l'établissement actuel.

Le coût du projet s'établit à 40,6 M € TTC hors équipements.

Ce projet est subventionné à hauteur de 5,8 millions € par le département et 2,6 millions € par l'ARS dans le cadre du plan d'aide à l'investissement.

Il bénéficie également du soutien de l'Office National des Anciens Combattants et victimes de guerre en raison de la reprise du site du Theil-de-Bretagne à hauteur de 4,7 millions €.

1.3 Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de JANZE

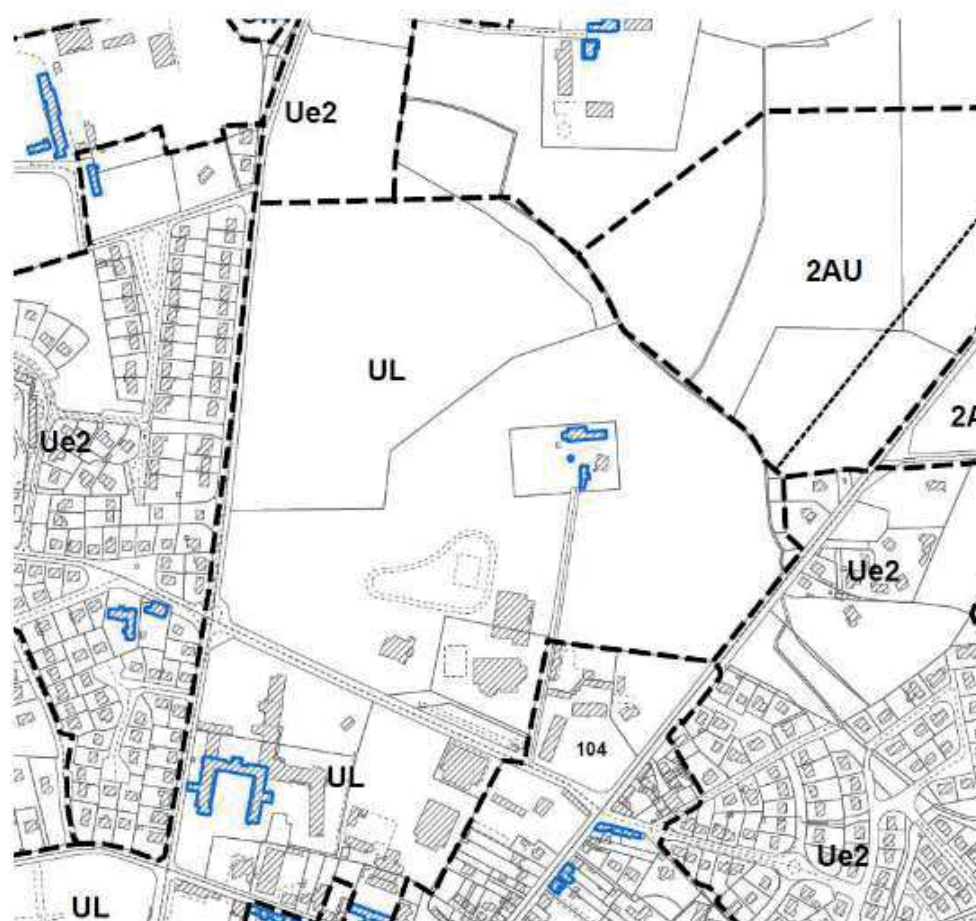
Le PLU de la ville de Janzé a été **approuvé le 7 novembre 2007** et **révisé** par délibération du Conseil Municipal en date du **15 Janvier 2014**.

Depuis plusieurs modifications et modifications simplifiées ont été réalisées :

- Modification du PLU n°1, le 7 septembre 2016 ;
- Modification simplifiée n°1, le 6 septembre 2017 ;
- Modification simplifiée n°2, le 9 septembre 2020 ;
- Modification simplifiée n°3, le 6 juillet 2022.

Celles-ci ne concernent pas le site du projet de nouvel hôpital.

En 2007, l'ensemble du site était classé en zone UL (zone relative aux équipements publics).



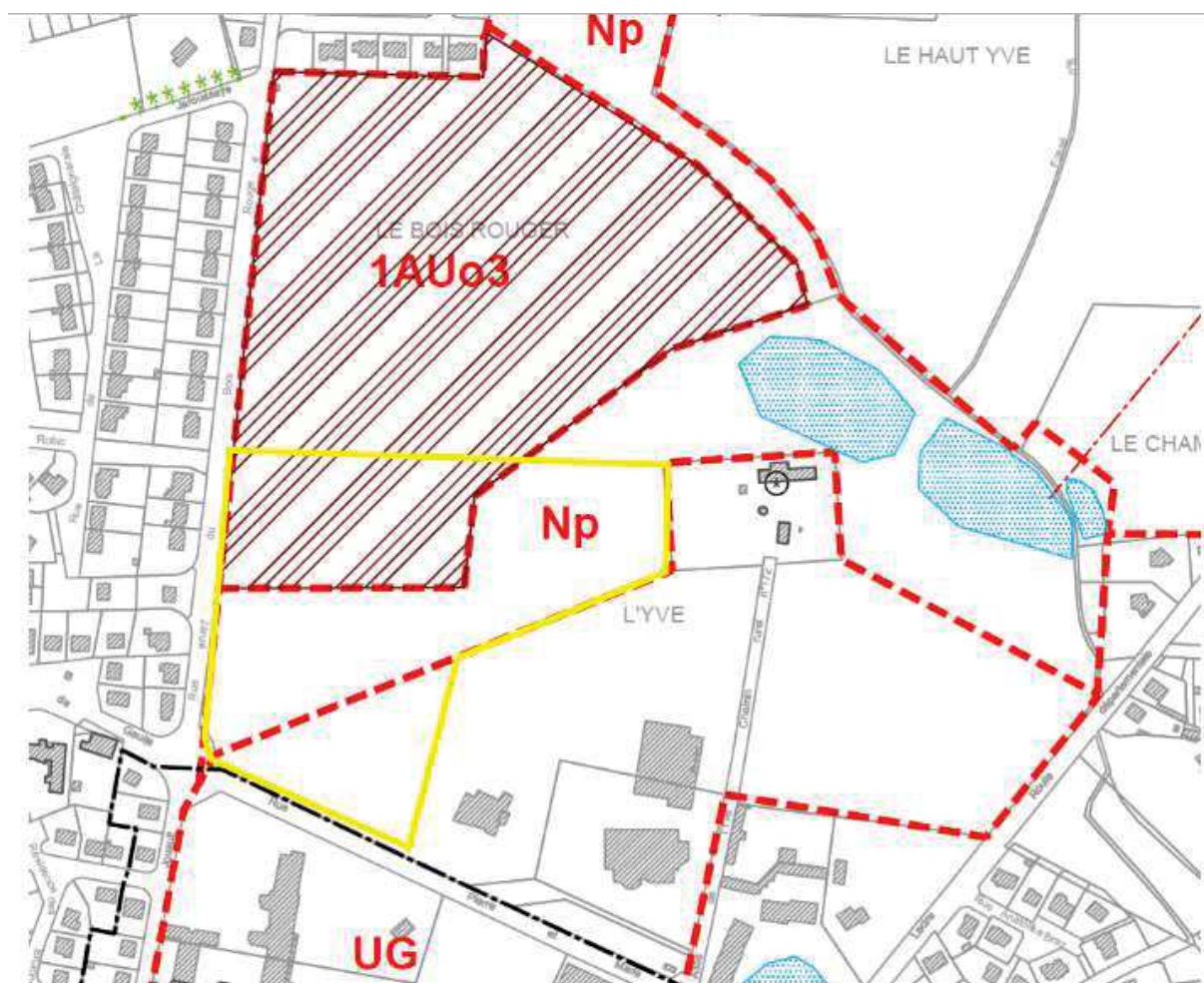
Plan de zonage PLU 7/11/2007

Le site d'implantation du futur projet (liseré jaune page 10) se situe actuellement sur plusieurs zonages au plan graphique du PLU révisé le 15 janvier 2014. Np, UG, IAUO3.

- 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**.



PLU actuel.

lors de la révision du PLU du 15 janvier 2014, le classement en zone Np avait pour objectif de préserver les **cônes de vue vers le grand paysage** et de développer **une trame verte**.

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**.

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 réalisés en logements locatifs aidés (PLUS et PLAI).

Le secteur de l'Yve est aussi l'objet d'une orientation d'aménagement au Plan Local d'Urbanisme (Orientation n°2 : L'Yve) prévoyant notamment une grande perméabilité écologique des projets.

Le projet de construction du nouvel hôpital tirera parti de la préservation des cônes de vue et de la trame verte, ainsi que de la proximité des équipements publics.

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.

C'est la raison pour laquelle la ville de JANZE envisage d'adapter son Plan Local d'Urbanisme.

1.4 La procédure choisie pour la mise en concordance du Plan Local d'Urbanisme avec le projet

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 Ier 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.**

Dans ce cadre, la procédure de mise en compatibilité du PLU a donc pour 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.

La mise en compatibilité entraînant la réduction d'une zone naturelle classée Np une **évaluation environnementale** sur les conséquences de cette réduction a été réalisée en application de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme.

Dans ses conclusions, le cabinet EF études de Saint-Germain sur Ille ayant réalisé l'évaluation environnementale, relève que les incidences sur le milieu du projet de nouveau Centre Hospitalier seront faibles à modérées. Elles seront encore réduites du fait des nouvelles prescriptions envisagées par la ville de JANZE dans le cadre du PLU (gestion des eaux pluviales notamment) ainsi que de l'aménagement de voies douces dans le respect des continuités écologiques.

Par ailleurs, le cabinet note que le projet de MECDU intègre la requalification des voies existantes pour une bonne connexion avec le tissu urbain existant.

Enfin, le projet prévoit des créations paysagères, un nouvel espace planté ouvert au public et une liaison avec le parc de l'Yve.

Les effets cumulés du projet avec celui du secteur de l'Yve sont ainsi présentés comme positifs et complémentaires dans la préservation des corridors écologiques.

Saisie du dossier d'évaluation environnementale, la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale** de Bretagne (MRAe) a informé la commune, le 7 octobre 2024, qu'elle n'avait pu l'étudier dans le délai de 3 mois qui lui était imparti et elle n'a donc pas émis d'avis.

La concertation préalable sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme prévue à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, s'est tenue du 11 mars 2024 au 12 avril 2024, au moyen de plusieurs dispositions :

- 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 habituelles pendant toute la durée de la concertation ;
- Mise à disposition d'un registre papier afin que le public puisse inscrire ses observations ;
- Possibilité de formuler des observations par courrier électronique à l'adresse urbanisme@janze.fr (en précisant en objet « Mise en compatibilité du PLU »)
- 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 »)
- Mise en place d'une réunion publique pendant la durée de la concertation.



La délibération du conseil municipal du 24 avril 2024 a tiré le bilan de cette concertation préalable.

Une quarantaine de personnes a assisté à la réunion publique.

Le dossier a été téléchargé une vingtaine de fois sur le site internet de la ville.

Seules deux contributions ont été reçues sur l'adresse mail urbanisme@janze.fr

- Contribution n°1 :

Demande de compensation de la suppression de la zone Np du site du futur Centre Hospitalier par la création d'une zone Np en renforcement du cheminement piéton situé au Sud de la rue Jean Gabin.

- Contribution n°2 :

Demande de compensation de la suppression de la zone Np du futur Centre Hospitalier par le reclassement de la totalité de la parcelle ZD n°305 (chemin de la Saudrais) en zone Np.

La commune a répondu que les demandes de compensation sur des terrains situés dans le périmètre de la futur ZAC multisites, secteur de l'Yve d'une part et secteur de la Clouyère d'autre part, pourront être étudiées dans le cadre des études pour le dossier de réalisation de la ZAC.

La commune a également souligné que **« le projet de reconstruction du futur centre hospitalier prendra en compte l'aspect environnemental en prévoyant notamment près de 15 000 m² d'espaces paysagers dont un parc et des jardins d'une surface de 4 600 m² et plus de 300 arbres plantés. La gestion des eaux pluviales du site sera gérée intégralement par infiltration à la parcelle, 470 mètres de linéaires de noues seront créés. La plantation d'essences champêtres et bocagères favorisera les continuités écologiques et la biodiversité. »**

Lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées qui s'est tenue le 20 septembre 2024, le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitry et Roche aux Fées Communauté ont exprimé un avis favorable au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Le bilan de la concertation ainsi que le procès-verbal d'examen conjoint des PPA ont été joints au dossier d'enquête publique.

A l'issue de celle-ci, le conseil municipal sera amené à délibérer sur la déclaration de projet qui, si le projet est considéré d'intérêt général, emportera approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

1.5 Les modifications apportées au PLU dans le dossier d'enquête

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le projet de nouveau Centre Hospitalier entraîne l'adaptation de plusieurs pièces.

1.5.1 Règlement graphique

La zone concernée par le nouvel équipement sera couverte en zone UG (zone concernée par l'équipement public et les CINASPIC).

Ainsi, au sein de l'emprise de la zone du projet, la modification entraîne la suppression des zones 1AUo3 et Np.

Carte 2 : Règlement graphique du PLU de Janzé avant mise en compatibilité – Commune de Janzé



Carte 3 : Règlement graphique du PLU de Janzé avant mise en compatibilité – Commune de Janzé



1.5.2 Règlement littéral

Il est proposé de compléter le règlement de la zone UG en y intégrant des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales (article UG 4) et au traitement paysager des parcelles (en gras ci-dessous).

Avant modification – article UG 4

4.1.1 ARTICLE UG 4

Desserte des terrains par les réseaux

4.1.1.1 2- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

4.1.1.1.1 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

Après modification – article UG 4

4.1.2 ARTICLE UG 4

Desserte des terrains par les réseaux

4.1.2.1 2- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

4.1.2.1.1 2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les projets devront, sauf impossibilité technique (perméabilité du sol, emprise foncière, ...), intégrer une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

Avant modification – article UG 13

4.1.3 ARTICLE UG 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

4.1.3.1 1. ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Après modification – Article UG 13

4.1.4 ARTICLE UG 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

4.1.4.1 1. ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il sera planté au minimum un arbre par tranche de 100 m² d'espace libre de toute construction.

1.5.3 Orientations d'Aménagement (OA)

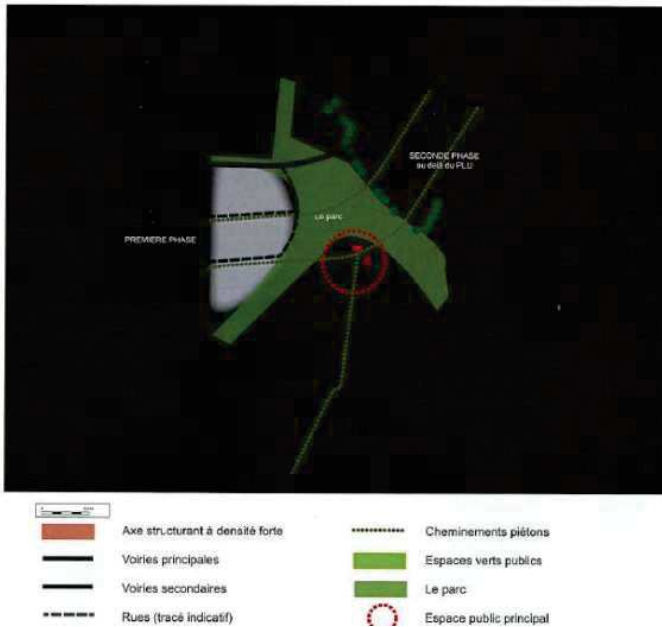
Le site objet de la présente déclaration de projet fait partie de l'OA n°2 sur le secteur de l'Yve. Cette OA sera amenée à être revue dans son intégralité du fait de son intégration dans le périmètre la future ZAC multisites – secteur de l'Yve- dont le dossier de création a été approuvé le 12/12/2022.

Dans le cadre de la déclaration de projet pour la construction du centre hospitalier, la carte en page 11 du document des Orientations d'Aménagement dessinant le parc public envisagé sur le secteur devra être modifiée.

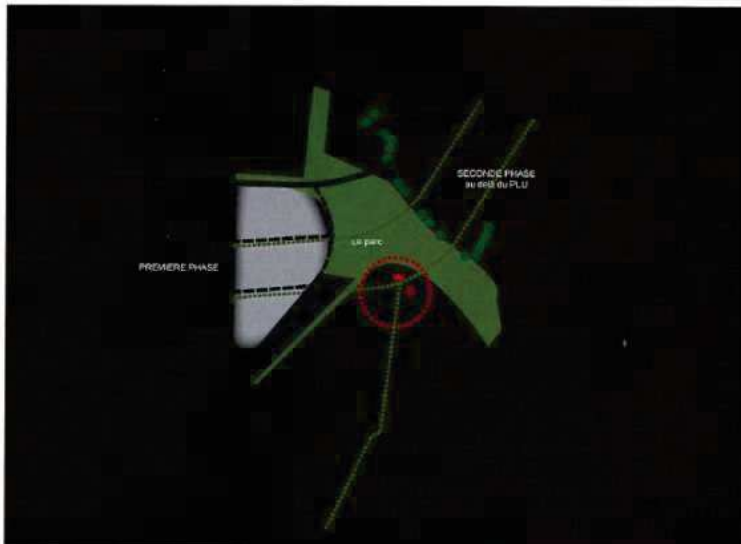
En effet, compte tenu de la construction du futur centre hospitalier, le parc a été supprimé de l'emplacement du futur hôpital.

Toutefois, le futur centre hospitalier comportera un parc situé à l'est, qui viendra renforcer le linéaire bocager déjà présent au nord et au sud, et s'appuiera sur la trame verte existante en rive est.

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



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



1.5.4 Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

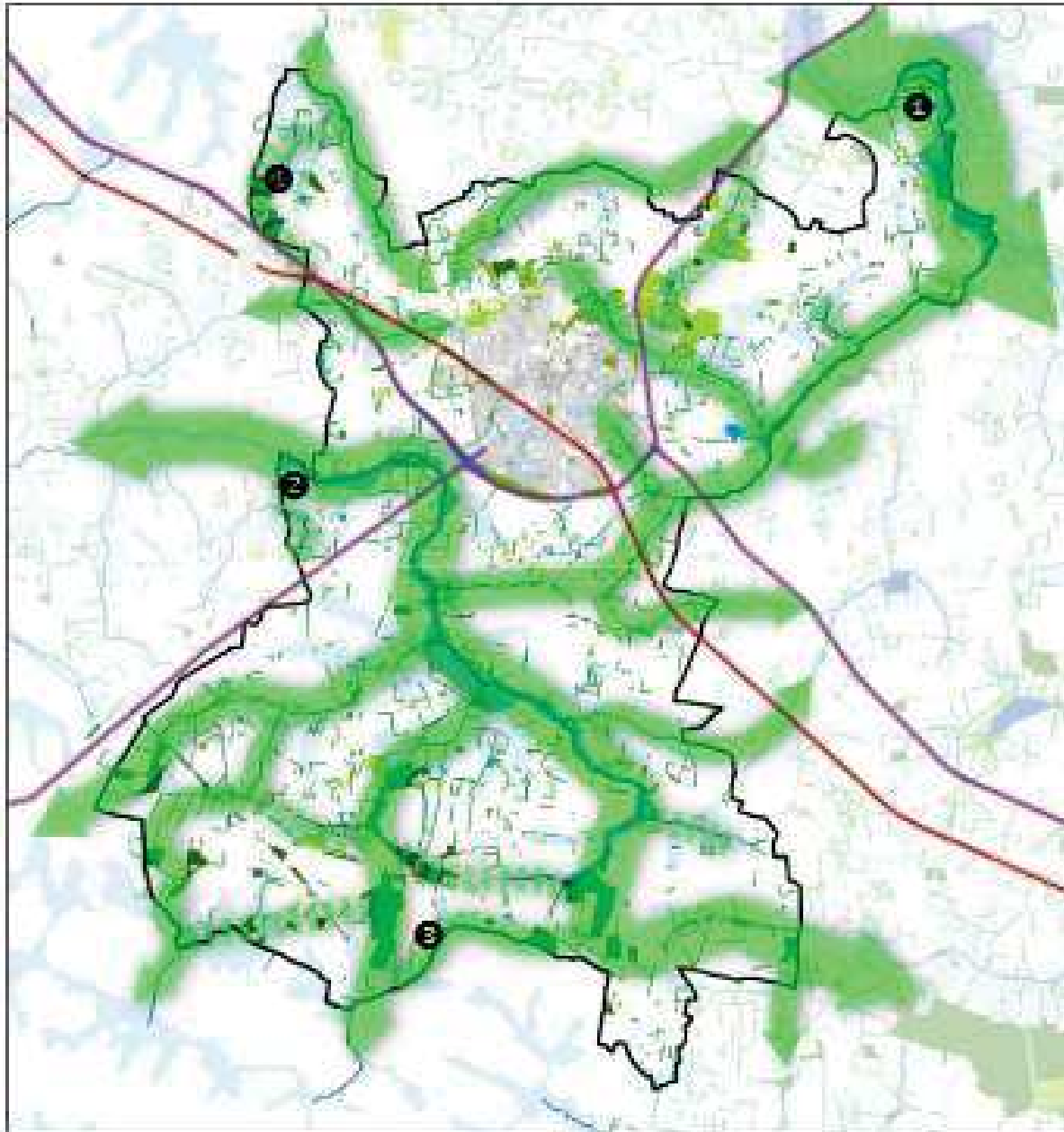
Le PADD dans sa partie numéro 2 « Favoriser la biodiversité » (p.11) présente sur deux cartes la trame verte et bleue de Janzé (à l'échelle de l'ensemble de la commune page 13, et à l'échelle de l'agglomération page 15).

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 compte tenu du nouveau classement en zone UG. Le projet de construction du centre hospitalier ne vient toutefois pas constituer un élément fragmentant de la trame verte et bleue.

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



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



Trame verte et bleue



Rupture

Deux vallées structurantes :

La soie et l'Isle

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 Thel

Un maillage secondaire basé sur les vallons et le bocage

Protéger le bocage, les boisements, les zones humides

Chapitre 2- Organisation, déroulement et bilan de l'enquête

2.1 L'organisation de l'enquête

J'ai été désignée commissaire-enquêtrice selon la décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 23 septembre 2024 (annexe n°1).

Après les contacts préliminaires avec le service en charge de l'urbanisme à la mairie de JANZE en la personne de Madame Dorothee LETOURMY, une rencontre a été organisée pour la remise et la présentation du dossier et la visite des lieux. Celle-ci a eu lieu le 3 octobre 2024.

2.2 Le dossier d'enquête

Composition

La procédure d'enquête publique figure aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-2 et suivants du Code de l'environnement. L'article R. 123-8 du Code de l'environnement établit la liste des pièces figurant dans le dossier soumis à l'enquête publique.

En application de ces articles, le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

❖ Note de présentation

Avec pour sommaire :

- le contexte réglementaire et la procédure ;
- le projet et son intérêt général ;
- la mise en compatibilité du PLU.

Et 8 pièces annexes :

- Annexe n° 1 Rapport environnemental
- Annexe n°2 : Résumé non technique
- Annexe n°3 : Arrêté d'ouverture d'enquête du 08/10/2024
- Annexe n°4 : Délibération du conseil municipal du 21/02/2024 approuvant les objectifs et modalités de la concertation
- Annexe n°5 : Délibération du conseil municipal du 24/04/2024 tirant le bilan de la concertation
- Annexe n°6 : Procès-verbal d'examen conjoint des Personnes Publiques associées
- Annexe n°7 : Avis MRAE
- Annexe n°8 : Avis Personnes Publiques Associées ;

❖ Parutions dans la presse ;

❖ Registre d'enquête papier.

La composition du dossier, l'arrêté d'organisation de l'enquête (annexe n°2 du présent rapport), ainsi que les lieux et dates des permanences ont été établis en concertation avec la commissaire-enquêtrice.

2.2 Visite des lieux

Après avoir pris connaissance du détail du dossier avec Madame LETOURMY, je me suis rendue sur le site du projet de futur Centre Hospitalier.

J'ai observé que le terrain est à proximité immédiate du site actuel, proche du centre-ville, au croisement de la rue du Bois Rougé et du Boulevard Pierre et Marie Curie.

Il est marqué par une forte pente vers le sud, en direction de l'hôpital actuel et des équipements publics, dont la chaufferie urbaine. Il offre en outre une ouverture sur le paysage.

Le terrain contient environ 3 hectares de terre, rendue, après une longue période de friche à de jeunes agriculteurs du canton pour une culture de fourrage. Il m'a été indiqué que les bénéfices de son exploitation sont reversés par la commune à une association de lutte contre le cancer.

Situé en frange urbaine, le terrain est environné :

- Au Nord, d'une zone d'habitat individuel et d'une exploitation agricole ;
- A l'Est, du quartier d'activités sportives et culturelles intégré dans le parc de l'Yve ;
- A l'Ouest, d'une zone pavillonnaire.

Au Sud, le point haut forme une butte où a été construit l'Hôpital actuel.





Bordure pavillonnaire



Vue sur le grand paysage d'où émerge la cheminée de la chaufferie urbaine dont bénéficiera le futur Centre hospitalier.

La visite ayant eu lieu à un moment de sortie des activités scolaires, j'ai pu constater que le quartier est desservi par un réseau de bus.

2.3 Publicité de l'enquête

L'enquête a été annoncée par voie d'affichage à partir du 17 octobre 2024 et l'avis est resté en place jusqu'au 5 décembre inclus, date de fin d'enquête.



Sur la porte de la mairie et aux services techniques ;



Sur le site du projet avec un panneau côté Rue du Bois Rougé et un autre côté Rue Pierre. et Marie Curie ;

Et enfin, sur le site de l'actuel hôpital, rue Armand Jouault.



Par ailleurs, l'avis d'enquête a fait l'objet des insertions suivantes « dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département » conformément à la réglementation :

1er avis : Le Journal de Vitry, le 18 octobre 2024 ; Ouest-France, les 19-20 octobre 2024 ;

2^{ème} avis : Ouest-France, le 4 novembre 2024 ; Le Journal de Vitry, le 8 novembre 2024.

2.4 Déroulement de l'enquête

2.4.1 Modalités de consultation du dossier

L'enquête s'est déroulée en conformité avec l'arrêté d'organisation du maire de JANZE du lundi 4 novembre 2024, 9 heures au jeudi 5 décembre 2024 inclus, 17 heures

Le dossier d'enquête était consultable pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels des bureaux des services techniques, siège de l'enquête, soit :

- Les lundis, mercredis et vendredis de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- Les mardis de 8 h 30 à 12 h 00 et de 15 h 00 à 17 h 00 ;
- Les jeudis de 8 h 30 à 12 h 00 ;
- Ainsi que pendant les permanences de la commissaire enquêtrice, le samedi 23 novembre de 9 heures à 12 heures et le jeudi 5 décembre de 14 heures à 17 heures.

Par ailleurs, le dossier était consultable en ligne, sur le site internet de la ville de JANZE, www.janze.fr

Les observations pouvaient être consignées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par moi-même, mis à disposition du public au siège de l'enquête.

Par ailleurs, le public pouvait consigner ses observations par courrier postal adressé en mairie de JANZE et à mon attention.

Enfin une adresse électronique était disponible pour les besoins de l'enquête afin de recueillir les observations par voie dématérialisée : urbanisme@janze.fr

2.4.2 Permanences de la commissaire enquêtrice

Les 3 permanences ont eu lieu aux Services Techniques de la ville de JANZE, 35 rue Louis Blériot, siège de l'enquête, dans les conditions suivantes :

Lundi 5 novembre 2024	9H00 - 12H00	Deux visites avec mention au registre
Samedi 23 novembre 2024	9H00 - 12H00	Pas de visite ; pas d'observation
Jeudi 5 décembre 2024	9H00 - 12H00	Une visite ; pas d'observation

Les permanences se sont tenues dans une salle accessible à tous les publics, à savoir une salle de réunion au rez-de-chaussée, contenant un mobilier permettant une réception confortable des personnes.

2.4.3 Bilan de l'enquête

L'enquête a été régulièrement annoncée mais très peu suivie.

Monsieur Hubert PARIS, maire de JANZE et président du conseil de surveillance du centre hospitalier de La Roche aux Fées, m'a rendu visite les premier et dernier jour de l'enquête. Il m'a en particulier relaté la démarche d'information régulière qui avait eu lieu au sujet du futur centre hospitalier et l'attachement de la patientèle à la présence des services hospitaliers sur Janzé.

Madame Grimaud, directrice, accompagnée de Madame Claude, stagiaire de l'UHEST, est également venue me rencontrer.

Elle m'a donné des précisions sur l'organisation et le fonctionnement de l'hôpital actuel. Nous avons particulièrement évoqué les caractéristiques d'un hôpital de proximité et celles de la population accueillie.

Madame Grimaud a ensuite cité quelques exemples du programme technique détaillé élaboré dans la perspective du concours d'architecte, marquant la volonté du conseil de surveillance d'opérer un véritable travail domiciliaire dans les unités d'hébergement et d'améliorer le plus possible la convivialité des espaces communs.

Nous avons convenu qu'elle déposerait à mon attention un extrait du programme technique détaillé, ce qui a été fait. Mention en a été portée au registre.

En dehors de ces personnes directement intéressées, je n'ai reçu aucune visite lors de mes trois permanences.

Une seule personne est venue, le 22 novembre, veille de ma troisième permanence, consulter le dossier au siège de l'enquête, mais n'a pas déposé d'observation.

Par ailleurs, le dossier a été téléchargé 21 fois sur le site internet de la mairie.

En l'absence d'observation, je n'ai pas rédigé de procès-verbal de synthèse.

Annexes

Organisation de l'enquête

- Annexe n° 1 : décision du tribunal administratif de Rennes
- Annexe n° 2 : arrêté d'organisation de l'enquête publique

Fin de la partie 1

Partie 2

Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice

Rappel de l'objet de l'enquête

Par délibération du 21 février 2024, le conseil municipal de Janzé a décidé d'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme pour la construction d'un nouveau centre hospitalier sur les parcelles communales ZE numéro 196p et ZE numéro 201p à l'angle de la rue Pierre et Marie Curie et de la rue du Bois Rougé dans le secteur de l'Yve.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un document d'urbanisme est prévue par l'article L 300-6 et L 153-54 et suivants du code de de l'urbanisme.

L'objectif est de déclarer d'intérêt général la construction d'un nouveau centre hospitalier ainsi que de modifier le plan local d'urbanisme dans les dispositions sont actuellement incompatibles avec le projet.

Le centre hospitalier public de la Roche aux Fées, actuellement situé 4 rue Armand Jouault à Janzé (40 lits et 149 places d'EHPAD) se déploie sur 2 sites puisque l'hôpital comprend aussi la résidence Albert Aubry au Theil de Bretagne (EHPAD de 59 places).

Ce dernier site est d'une grande vétusté. Les deux sites présentent des difficultés d'usage au quotidien : chambres sans salle de bain privative pour les résidents, exigüité par rapport aux normes réglementaires et isolation thermique insuffisante.

L'hypothèse de la reconstruction de l'hôpital sur le même emplacement ayant été écartée, la commune a proposé de mettre à disposition un terrain de 3 hectares dont elle est propriétaire pour accueillir un nouveau centre hospitalier.

Ce terrain est couvert au plan local d'urbanisme par 3 zones différentes :

- UG (Zone destinée aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif) ;
- Np (zone naturelle strictement protégée) ;
- 1AUo3 (zone destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme principalement à l'habitat et aux services et activités compatibles avec l'habitat dont les services d'intérêt général).

La seule zone UG permettant d'accueillir un établissement comme le centre hospitalier, il a été envisagé de donner ce classement à l'ensemble du site retenu pour l'implantation du futur établissement. Une adaptation du règlement de la zone UG est par ailleurs prévue afin de préserver le milieu par une gestion raisonnée des eaux pluviales -infiltration à la parcelle- et un renforcement de l'obligation de plantations arborées.

La procédure de MECDU (mise en compatibilité du document d'urbanisme) est précédée d'une enquête publique, à l'issue de laquelle 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.

La ville de Janzé a donc sollicité la désignation d'un commissaire-enquêteur auprès du tribunal administratif de Rennes, par courrier du 16 septembre 2024.

J'ai été désignée par Madame la conseillère déléguée le 23 septembre 2024.

L'enquête s'est déroulée du 4 novembre au 5 décembre 2024 sur une durée de 32 jours.

J'ai clôturé le registre d'enquête le jeudi 5 décembre à 17 heures, lequel ne contenait pas d'observation.

J'ai ensuite élaboré mes conclusions figurant en partie 2 du présent rapport, en prenant en compte :

- Les éléments contenus dans le dossier d'enquête,
- Mes observations lors de visites sur le terrain,
- Les échanges avec la ville de Janzé,
- Et j'ai confronté l'ensemble à ma réflexion personnelle.

Conclusions

Sur l'organisation de l'enquête

Cette enquête a été très correctement organisée et la personne en charge de son suivi au service de l'urbanisme de la mairie de Janzé, Me Dorothee Letourmy, a répondu avec diligence à toutes mes sollicitations.

L'enquête a été annoncée dans les journaux locaux ainsi que sur le site internet de la Mairie conformément aux règles en matière. Elle a par ailleurs été publiée sur Facebook.

L'affichage de l'avis d'enquête informant le public de cette enquête et de ses modalités a été effectué conformément à la réglementation. En application de l'article R.123-11 du code de l'environnement, le responsable du projet a procédé à l'affichage de l'avis dans les lieux suivants :

- sur la porte de la mairie et aux services techniques ;
- sur le site du projet avec un panneau côté Rue du Bois Rougé et un autre côté rue Pierre et Marie Curie ;
- sur le site de l'actuel hôpital, rue Armand Jouault.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

L'affichage de l'avis d'enquête, notamment à l'entrée de l'actuel hôpital, était suffisant pour assurer une bonne information du public sur la tenue de l'enquête. Les conditions d'accueil du public permettaient aussi bien pendant les permanences que hors permanence, une consultation aisée du dossier, que ce soit sur support papier ou bien sur le site internet.

Le choix des jours de permanence, dont un lundi et un samedi était également un élément facilitateur de participation. L'organisation de l'enquête me paraît donc exempte de critique.

-

Sur l'absence de participation du public

Malgré les conditions favorables à la participation du public, force est de constater que celui-ci ne s'est pas déplacé. Monsieur le maire de Janzé a avancé l'hypothèse que la population était déjà bien informée du projet de nouvel hôpital en raison d'une part de la concertation préalable mais aussi de l'information régulière qui avait été apportée sur l'évolution du projet au moyen de multiples supports comme les actualités du site internet de la ville ou les articles de journaux qui y étaient consacrés. La population n'aurait donc pas jugé utile de venir consulter un dossier dont les grandes lignes avaient déjà été exposées.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

A la lecture du bilan de concertation détaillé dans la délibération du 24 avril 2024, je considère que l'expression du public a eu lieu.

Je note en particulier que les personnes qui ont interrogé la commune sur deux demandes de compensation de la réduction de la zone Np pour permettre la construction du nouvel hôpital, ont été entendues. La commune s'est engagée à donner suite lors des prochaines études préalables de la Zone d'Aménagement Concerté multisites et de la révision du PLU.

Un hôpital de proximité

Le centre hospitalier de La Roche aux Fées a reçu la labellisation « Hôpital de proximité » le 1er janvier 2022, et est donc reconnu comme pôle ressource de santé sur un secteur très large, bien au-delà du territoire de Janzé et des communes limitrophes.

En matière d'accès aux soins des résidents d'EHPAD, il peut en particulier être souligné que le centre bucco-dentaire est ouvert à 28 EHPAD et que le centre hospitalier pilote une astreinte infirmière de nuit pour 6 EHPAD ainsi qu'un dispositif de télé-ophtalmologie au sein de 14 EHPAD.

L'établissement accueille aussi la Maison médicale de garde avec 22 médecins qui se relaient les samedis, dimanches et jours fériés pour assurer la permanence des soins pour 54 000 habitants, couvrant 35 communes.

Une collaboration étroite avec 12 médecins de ville permet d'assurer les entrées dans le secteur sanitaire et le suivi médical des patients.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

Maintenir l'activité de l'établissement paraît donc comme une évidence pour permettre l'accès aux soins de la population dans le quart sud-est du département d'Ille et Vilaine.

La mission d'un hôpital de proximité est également d'accueillir les patients et résidents dans un environnement agréable et fonctionnel pour les personnes en situation de vulnérabilité.

La grande vétusté des locaux du Theil de Bretagne ne permet plus de répondre à ce besoin de manière satisfaisante, pas plus que les bâtiments de Janzé.

S'ajoute la demande croissante de places d'hébergement.

[Appréciation de la commissaire-enquêtrice](#)

En raison de son rôle de pôle ressource décrit ci-dessus, la modernisation du site de Janzé apparaît incontournable, avec la réaffectation de 27 lits d'EHPAD lors de la fermeture prochaine du site du Theil de Bretagne, portant la capacité d'accueil du site de Janzé à 176 lits pour un total de 216 lits avec les 40 lits existants du secteur sanitaire.

Un projet vertueux

Le choix de construire un nouvel hôpital plutôt que d'adapter le site actuel me paraît légitime au vu des arguments avancés par le porteur de projet : doublement de la durée des travaux, augmentation de leur coût et surtout fortes contraintes pour les usagers de l'hôpital et voisins immédiats pendant la reconstruction.

La décision de lancer la construction sur un terrain jouxtant le centre hospitalier actuel répond aux objectifs d'accès facile, sans besoin d'infrastructures supplémentaires, en extension du centre-ville, avec une connexion possible au réseau de chaleur bois des équipements du secteur ainsi qu'au parc paysager de l'Yve.

[Appréciation de la commissaire-enquêtrice](#)

L'emplacement du futur hôpital me paraît donc pertinent, tirant parti de la proximité des équipements et aménagements publics existants.

La conception du futur bâtiment, compact, sur 4 niveaux se veut « écologique et économique » selon les mots de l'architecte du projet. Je partage ce point de vue, la compacité facilitant la maintenance et la longévité de la construction.

Au plan énergétique, le projet sera non seulement relié au réseau de chaleur bois de la ville mais aussi équipé de panneaux solaires en toiture, laquelle sera en partie végétalisée.

La gestion pluviale du site est prévue par infiltration avec la création d'un important linéaire de noues. Les aménagements extérieurs avec la création de 15000 mètres carrés d'espaces paysagers dont un parc ouvert au public et des jardins, la plantation de plus de 300 arbres, créeront une ambiance champêtre accessible aux résidents grâce à l'orientation des fenêtres sur le grand paysage.

Au demeurant, le projet de construction du Centre Hospitalier de la Roche aux Fées a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas au titre de la rubrique n°39, déposée le 16 décembre 2021 auprès de l'Autorité Environnementale, laquelle considère, par avis du 9 janvier 2024, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

A la lecture du programme technique détaillé que j'ai souhaité adjoindre aux documents du dossier d'enquête à la suite de mon entretien, en permanence, avec la directrice de l'hôpital, j'ai pu constater que l'aménagement intérieur du secteur hébergement était résolument issu d'un travail domiciliaire, de recherche de convivialité des têtes de lit menuisées à la création d'une « salle de village » à l'intérieur de l'établissement... et d'un futur « bistrot » !

[Appréciation de la commissaire-enquêtrice](#)

Le projet de nouveau centre hospitalier de la Roche aux Fées me paraît vertueux, du point de vue de sa conception, de ses équipements tant intérieurs qu'extérieurs ainsi que de celui du traitement des espaces extérieurs qui favoriseront les continuités écologiques et la biodiversité.

Sur les incidences de la MECDU

Il reste que le projet, bien que vertueux, se trouve actuellement, en partie, sur une zone naturelle strictement protégée (Np), interdisant toute construction.

Le classement de cette parcelle, effectué lors de la révision du PLU du 15 janvier 2014, avait pour objectif de préserver les cônes de vue vers le grand paysage au Nord, et de développer une trame verte.

Le terrain est en culture depuis 2009.

La carte des sols de Janzé établie par la DDA 35, l'école Nationale Supérieure d'Agronomie de Rennes, et la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine classent les sols de cette parcelle en catégorie 4 « Terre de productivité médiocre », non hydromorphes.

Ainsi, ce classement indique un intérêt écologique faible. L'évaluation environnementale précise que les études « Faune et Flore » menées en 2019 dans le cadre de la future ZAC multisites font le même constat. En effet, ces dernières n'ont pas identifié de caractéristiques favorables au développement de la faune et de la flore qui justifieraient un classement en zone naturelle protégée.

La mutation de l'ensemble du site en zone UG réservée aux **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** s'accompagnant d'une modification du règlement pour imposer l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, les effets cumulés du ruissellement seront limités, voire neutralisés, par le réseau de noues.

Le renforcement de l'obligation de plantation (1 arbre pour 100 m² libres de construction) contribue à la préservation du paysage, et avec la création de haies à celle de la biodiversité.

De plus, la surface de zone Np reclassée en zone UG sera compensée, comme l'ont demandé deux participants à la concertation, sur un autre site que la commune doit encore définir dans le cadre de la révision générale du PLU ou des études de la ZAC multisites.

Enfin, le projet de MECDU conserve les dispositions de l'OAP prévoyant la continuité du parc paysager de l'Yve à travers l'aménagement du Parc de l'Hôpital.

[Appréciation de la commissaire-enquêtrice](#)

Le changement de classement de la zone Np en UG est sans incidence notable au plan environnemental dans le contexte de la mise en compatibilité du PLU de Janzé avec le projet de nouveau centre hospitalier, la modification du document d'urbanisme s'accompagnant d'une amélioration du règlement de la zone UG quant à la gestion des eaux pluviales et aux plantations pour la protection écologique et paysagère du milieu.

Une réaffectation de l'espace libéré lors de la construction du nouvel hôpital

La libération de l'espace occupé actuellement par l'hôpital donnera une opportunité de renouvellement urbain.

Le Département d'Ille-et-Vilaine projette en effet de construire un collège neuf à Janzé, à l'horizon 2030, en remplacement de l'actuel collège public Jean Monnet, dont la restructuration s'avère trop complexe sur site.

De son côté, la ville de Janzé envisage de contribuer au « Zéro Artificialisation Nette » sur son territoire en y implantant une médiathèque, des locaux mutualisés et des logements adaptés.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

La ville de Janzé a évité l'écueil d'une possibilité de friche urbaine au terme du déménagement de l'hôpital et a su saisir les opportunités de réaffectation du site, ajoutant un élément essentiel au bilan vertueux du projet.

AVIS de la commissaire-enquêtrice

En conséquence de mes conclusions tenant aux caractéristiques du projet qui répondent aux objectifs de modernisation dans une perspective durable de l'établissement, à sa place dans l'armature départementale d'établissements de santé et d'hébergement de personnes dépendantes, je considère d'intérêt général le projet de construction du nouveau centre hospitalier de la Roche aux fées.

Le choix de son futur emplacement, à proximité immédiate du site actuel sur une parcelle dont la valeur agronomique et l'intérêt écologique sont faibles, dans le prolongement du centre-ville, permettant de bénéficier de ses services et équipements, autorisant le renouvellement de l'occupation du sol sur le site actuel, m'apparaît tout à fait cohérent.

Je donne donc un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la construction du nouveau centre hospitalier de la Roche aux Fées à Janzé.

Fait à Rennes, le 18 décembre 2024, sur 31 pages.

La commissaire-enquêtrice,



P. Le Floch-Vannier

Fin de la partie 2