

ENQUETE PUBLIQUE

relative à la

Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

du projet d'aménagement de la ZAC de Hédé

Réalisée du 20 juin au 22 juillet 2016

DEUXIEME PARTIE

LES CONCLUSIONS MOTIVEES

Référence :

Enquête n° E16000125/35 du 06 mai 2016

Arrêté Préfectoral du 23 mai 2016

CE Bruno GOUGEON

Enquête n° E16000125/35 du 06 mai 2016

DUP Conclusions

intentionnellement blanc

SOMMAIRE

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	5
1.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	5
1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	5
1.3. LE DOSSIER.....	5
2. LA CONCERTATION.....	6
2.1. CONCERTATION ANTERIEURE AU DOSSIER DE CREATION INITIAL (2010-2011).....	6
2.2. CONCERTATION POSTERIEURE AU DOSSIER DE CREATION.....	6
3. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	6
4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	7
5. ANALYSES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7
5.1. LES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPERIEUR.....	7
5.2. L'ETAT INITIAL.....	7
5.3. LE SAGE ET LE SDAGE.....	7
5.4. LES IMPACTS DU PROJET ET LES MESURES ERC.....	8
6. LES OBSERVATION DU PUBLIC.....	10
6.1. L'ENQUETE.....	10
6.2. EXPROPRIATION, PARCELLAIRE, PERIMETRE DE LA ZAC.....	10
6.3. LE PROJET.....	12
6.4. LES CHOIX D'URBANISME.....	14
6.5. LES LOGEMENTS, LA DENSITE ET LA DENSIFICATION.....	16
6.6. L'ASPECT SOCIAL, LA MIXITE, LES PRIX DE VENTE.....	18
6.7. LES COMMERCES ET LES SERVICES.....	18
6.8. LES ACTIVITES ARTISANALES.....	19
6.9. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES.....	20
6.9.1. <i>Les équipements publics et la médiathèque.....</i>	<i>20</i>
6.9.2. <i>Les écoles et la cantine.....</i>	<i>21</i>
6.9.3. <i>Les équipements sportifs.....</i>	<i>21</i>
6.9.4. <i>L'entretien des infrastructures existantes.....</i>	<i>22</i>
6.9.5. <i>Les équipements supprimés.....</i>	<i>22</i>
6.10. LE PLAN DE CIRCULATION ET LA SECURITE.....	22
6.10.1. <i>La Circulation et la voie de contournement.....</i>	<i>22</i>
6.10.2. <i>La Route de Maufant et la route de Guipel.....</i>	<i>24</i>
6.10.3. <i>L'accès des secours.....</i>	<i>25</i>
6.10.4. <i>Les Places de stationnement.....</i>	<i>25</i>
6.10.5. <i>Les pistes cyclables et la circulation dans la ZAC.....</i>	<i>26</i>
6.11. LA HALTE MULTIMODALE.....	27
6.12. LES LIAISONS DOUCES PIETONS ET VELOS.....	29
6.13. L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE.....	29
6.13.1. <i>L'environnement : généralités.....</i>	<i>30</i>
6.13.2. <i>La zone humide.....</i>	<i>30</i>
6.13.3. <i>Les bords de l'étang, zone Natura 2000.....</i>	<i>31</i>
6.13.4. <i>Les terres agricoles.....</i>	<i>31</i>
6.13.5. <i>L'impact visuel.....</i>	<i>31</i>

6.13.6.	<i>Les arbres centenaires</i>	32
6.13.7.	<i>La phase travaux</i>	32
6.14.	LES ESPACES VERTS ET LES AIRES DE JEUX.....	32
6.15.	LES NUISANCES SONORES.....	33
6.16.	LA PROCEDURE ZAC ET LE CHOIX DE L'AMENAGEUR	34
6.17.	L'ASPECT FINANCIER.....	36
6.18.	LES TAXES ET IMPOTS	38
6.19.	LA CONCERTATION	38
7.	LES CONTRE PROPOSITIONS.....	39
8.	LE PLU	39
9.	BILAN.....	40
10.	CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	44

LES CONCLUSIONS MOTIVEES

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

1.1. Objet de l'enquête

L'enquête d'utilité publique porte sur le projet d'aménagement de la ZAC de Hédé.

Le projet est décrit en détail dans la première partie, « LE RAPPORT D'ENQUETE » Dans cette deuxième partie « LES CONCLUSIONS MOTIVEES » il est brièvement rappelé.

La commune de Hédé-Bazouges souhaite évoluer et se développer tout en répondant aux objectifs du PLH. A cette fin elle a un projet de ZAC pour développer ses capacités d'accueil et adapter son offre commerciale et de services à l'évolution des besoins de la population.

Le projet comporte deux parties distinctes. La première en centre bourg (1,5 ha) est une opération de renouvellement urbain portant sur 85 logements, une médiathèque, des commerces et un jardin public. La seconde, à l'est du bourg en extension urbaine, sur 10 ha, est dévolue à la construction de 170 logements et d'une halte multimodale permettant notamment l'accueil des bus à proximité du nouveau quartier et du bourg.

Le projet prévoit également la création de liaisons douces, d'espaces verts et le renforcement du corridor écologique qui borde la zone humide à l'est du périmètre.

Enfin, le projet prévoit une reconfiguration des voies de circulation avec en particulier un axe de contournement du centre-bourg

1.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est bien déroulée du 20 juin au 22 juillet 2016. Les permanences ont été tenues conformément à l'arrêté préfectoral et aucun incident n'est à signaler.

1.3. Le dossier.

La maîtrise d'ouvrage du projet de Z.A.C est :

SADIV Village des collectivités 1, avenue de Tizé 35236 Thorigné Fouillard

L'étude d'impact est réalisée par :

SCP atelier du Canal 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35031 RENNES CEDEX tel : 02 99 22 78 00	AMCO BET aménageemnt et construction 5, rue du Louis d'Or 35000 RENNES tel : 02 99 67 27 88	DM'EAU 3, rue Flandres Dunkerque 35150 JANZE tel : 02 99 47 65 63
--	--	--

La composition détaillée du dossier est en 1° partie « Le Rapport » au § 1.4.

Le dossier comportait toutes les pièces nécessaires pour répondre aux questions du public. Toutefois, j'ai du faire isoler et séparer le résumé non technique qui ne figurait qu'à la fin du document « Etude d'impact » de septembre 2012. Par ailleurs, le document « Dossier de réalisation, complément d'étude d'impact » d'octobre 2013, complétait utilement le premier cité et donnait beaucoup d'informations utiles.

Je regrette qu'une synthèse de ces deux documents n'ait pas été réalisée. Elle aurait rendu l'exploitation du dossier plus aisée, ainsi que la recherche des réponses à donner au public. Cette dispersion des données a pu rendre la vision d'ensemble du projet plus difficile à appréhender. L'exemple qui me semble le plus parlant est le calcul du nombre de logements à l'ha.

Je remarque que la présence physique du commissaire enquêteur lors des permanences a été très utile pour diriger le public vers les documents appropriés en fonction de ses questions.

2. LA CONCERTATION.

J'ai consulté l'ensemble des documents liés à la concertation préalable qui a eu lieu en deux phases à la suite d'une évolution du projet. J'ai pris soin d'en décrire le déroulement complet en 1^o partie « Le Rapport »

2.1. Concertation antérieure au dossier de création initial (2010-2011)

J'estime que dès cette phase du projet, la concertation a été complète, bien faite et exhaustive sur la base du programme mis en place par les élus. A savoir, des réunions publiques, des expositions, de l'information de la population par articles de journaux locaux et dans le bulletin municipal et la mise à disposition du public d'un registre ouvert en mairie.

Je note l'importance des ateliers de réflexion qui se sont tenus dans le cadre de l'approche environnementale et urbaine (AEU).

2.2. Concertation postérieure au dossier de création

Après avoir constaté qu'il n'était pas nécessaire d'étendre le périmètre du projet au-delà de la rue des Quatre Frères Trotoux, le Conseil municipal a défini (délibération du 8 juin 2012) les modalités d'une nouvelle concertation avec le public en vue de modifier le périmètre du dossier de création.

Les moyens mis en œuvre sont identiques à ceux utilisés lors de la première phase : Exposition pendant toute la durée de la concertation, information de la population par voie d'articles dans des journaux locaux et dans le bulletin municipal, mise à disposition d'un registre ouvert en Mairie. Je note qu'il y a eu : un registre de concertation et de nombreux courriers, un registre de commerce mis à la disposition des habitants, une réunion de concertation entre élus et commerçants

Analyse et Avis du Commissaire Enquêteur

J'estime, au vu des documents consultés, que la concertation a été bien menée, les résultats de l'approche AEU le démontrent. La concertation s'est attachée à associer tous les acteurs intéressés par le projet : habitants du bourg, propriétaires et riverains de la ZAC ; Mais aussi tous les acteurs en amont du projet, tels que l'EPF Bretagne, la SAFER et l'ABF afin d'anticiper les problèmes.

Avis favorable sur ce sujet.

3. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'AE s'est prononcée deux fois : un premier avis date de 2011 et le deuxième en décembre 2015. L'AE se prononce sur la composition du dossier et sur la qualité de l'analyse.

L'AE mentionne que l'étude d'impact doit être recomposée en un document actualisé, plus lisible, permettant de suivre la démonstration menant aux choix des mesures issues du raisonnement «(ERC)» (éviter, réduire, compenser) relatifs aux impacts négatifs du projet sur l'environnement. La commune a répondu en invoquant les délais et les difficultés induits par une reprise totale du dossier.

4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis des PPA sont détaillés au § 9 de la 1° partie « LE RAPPORT D'ENQUETE »

Avis du Commissaire enquêteur.

Les avis des PPA sont globalement favorables avec des observations qui ne remettent pas en cause le projet. Je retiens en particulier l'avis de l'ARS qui constate que des réponses sont apportées dans l'étude d'impact pour les nuisances sonores, la pollution de l'air et les déchets. Elle mentionne que la capacité de la station d'épuration est suffisante et que les eaux pluviales feront l'objet d'un dossier loi sur l'eau.

5. ANALYSES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

5.1. Les documents de niveau supérieur

J'ai regardé la compatibilité du projet avec les documents de niveau supérieur. Pour le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) je n'ai pas trouvé d'incompatibilité. L'aménageur a même pris soin de vérifier avec le projet de nouveau SCOT, par exemple pour le taux de logements à l'ha.

Le PLH voit tous ses objectifs pris en compte.

Pour le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Le Règlement littéral fait l'objet de l'enquête conjointe.

J'ai vérifié dans le PADD le respect des stratégies générales p 6 et p 9 ainsi que de la stratégie 5 en page 13 .

Selon moi les orientations d'aménagements sont respectées, en particulier celles décrites en pages 7 et 11 et des plans des zones 1AU 20 Ucm et 1AU21 Ucm.

Le rapport de présentation du PLU : Le projet en accord avec les enjeux et stratégies définies dans le rapport en p 73.

Je suis favorable à la manière dont les documents de niveau supérieur ont été pris en considération.

5.2. L'état initial

L'état initial décrit dans l'étude d'impact et son complément prend en considération les points suivants :

- Le contexte biologique/environnemental avec la flore, la faune, la zone Natura 2000 et la ZNIEFF.
- La zone humide, la qualité de l'eau, la gestion eaux de pluie.
- Le paysage, le patrimoine culturel.
- Les servitudes et archéologie
- Le Contexte socio-économique avec les emplois, les commerces, l'agriculture.
- Une analyse urbaine et architecturale.
- Les déplacements routiers, la desserte par ligne bus, les déplacements doux: cycles et piétons
- L'environnement avec le bruit, la qualité de l'air.
- Les réseaux.

L'ensemble des documents traitants de l'état initial dressent un état initial est complet et exhaustif.
Avis favorable sur ce point.

5.3. Le SAGE et le SDAGE

Un dossier loi sur l'eau couvrant le périmètre de la ZAC de Hédé a été déposé en 2002. Un porté à connaissance a été transmis à la police de l'eau le 9 décembre 2013.

J'ai consulté le dossier loi sur l'eau chez l'aménageur. J'observe que les mesures prises dans le cadre de l'opération de la ZAC sont exposées dans le document « notice explicative » sans détailler les mesures prises. A la lecture des documents on trouve que la disposition du SDAGE sur la préservation des zones humides est respectée, de même pour la zone Natura 2000 et la protection de l'étang. Je note par exemple

que les ouvrages de rétention projetés dans la Z.A.C respectent la disposition 3D-2 avec un débit de fuite décennal calculé sur la base de 3 l/s/ha .

En l'absence de dossier loi sur l'eau, je constate que les documents soumis à enquête ne sont pas très exhaustifs sur ce point. Je suis toutefois confiant car l'esprit « respect de l'environnement » qui préside à la réalisation de ce projet garantira, selon moi, la conformité des ouvrages à créer pour un traitement de qualité des eaux et de l'environnement.

Avis favorable sur ce point.

5.4. Les impacts du projet et les mesures ERC

OBJET	IMPACTS DU PROJET	Mesures envisagées pour supprimer, limiter, compenser les inconvénients du projet
Phase de travaux	riverains : nuisances sonores et poussières. site Natura 2000 (qualité des eaux, habitats naturels).. trame boisée doit être préservée Le chantier induit deux types de risques : liés aux mouvements de terre et liés aux engins de chantier	Réflexions de « Chantier à faibles nuisances » : gestion différenciée des déchets de chantier et bruit, pollution du site (air, circulation, trafic, saleté, pollution des eaux), information et sensibilisation des différents intervenants.
Hydrologie de surface	Augmentation imperméabilisation des sols et du ruissellement.	Le ruisseau de Maufant et sa zone humide sont préservés de toute arrivée d'eau parasite par la mise en place d'un système de régulation des eaux pluviales en amont. Gestion en surface des eaux pluviales par un système de collecte et d'évacuation de type noues. Ouvrages de rétentions en amont de la zone humide. Dans Bourg collecte à l'échelle de la parcelle
Paysage	Le projet n'est pas perceptible depuis les axes d'entrée de ville.	Le projet est conçu selon un gradient décroissant de densité urbaine et de volumétrie en allant vers la périphérie. Ainsi les quartiers les plus denses s'accrochent au bourg existant, alors que les espaces proches de la zone humide et du ruisseau sont plus faiblement urbanisés.
Circulations	ZAC est : accroissement du trafic routier estimé à 765 véhicules/jour. Cœur de bourg, pas de modification du plan de circulation.	Création axe majeur de desserte de la ZAC (partie Est) voie de contournement. Nombreuses liaisons piétons-cycles créés pour rejoindre le cœur de ville, mais aussi le futur arrêt de bus au sud ou les espaces naturels bordant l'étang au sud
Réseaux	Limités, collecteurs existants et les ouvrages de traitement ou d'approvisionnement suffisamment dimensionnés. La défense contre l'incendie à renforcer dans la ZAC	Raccordement sur réseaux existants. Nouveaux poteaux incendie à positionner. STEP suffisante.
Agriculture	Limité pour deux exploitations. Important pour Le Clos (37,6 % de la SAU)	Indemnisation des exploitants. Travail avec SAFER pour ventes terrains agricoles. Optimisation du phasage de l'urbanisation pour ne pas déséquilibrer l'exploitation Le Clos. Exploitation en cours cessation activité.
Energie	Impacts minorés par densité urbaine élevée, bonne orientation des voiries, proximité des transports en commun, développement sources production énergies alternatives.	Consommations énergétiques des logements => démarche spécifique et actions pour réduire ces consommations.

OBJET	IMPACTS DU PROJET	Mesures envisagées pour supprimer, limiter, compenser les inconvénients du projet
Ecosystèmes	ZAC proche étang de Hédé (Natura 2000) et ruisseau de Maufant. Projet traite ces entités naturelles comme un ensemble écologique unique « zone humide/ruisseau/plan d'eau », sans créer de rupture	Projet derrière le front urbain. Préservation bande verte près de l'étang. Préservation de la vallée humide bordant le ruisseau de Maufant. Mesures techniques pour éviter transferts de pollution.
Flore		Le projet s'appuie sur le paysage existant en conservant les arbres les plus intéressants, et en les intégrant dans la trame verte du projet
Démographie	Impact positif : possibilité initier un parcours résidentiel et offre logements locatifs aidés	
Equipements	Augmentation besoins domaine scolaire et périscolaire.	Création d'un pôle maternelle
Activité commerciale	Développement offre commerciale et de services actuelle.	Cohabitation de différentes fonctions urbaines assurée par mutualisation des espaces publics et préservation espaces verts
Les services		Implantation équipement public dans îlot central, proche Mairie.
Milieu urbain	Impact d'ordre identitaire, esthétique et fonctionnel.	Respect gabarits existants, hiérarchie des hauteurs et de la densité. Conservation cônes de vue. Valorisation espaces verts.
Déplacements	Augmentation circulation voitures	Ilots aménagés pour laisser les véhicules à l'extérieur. Créations liaisons piétons-cycles sécurisées pour rejoindre centre Bourg.
Impacts sur la santé	Accentuation couloirs de vents. Diminution ensoleillement pour constructions existantes. Augmentation des nuisances sonores (circulation automobiles)	Nuisances sonores => traitements appropriés sur les futures constructions, aménagements voirie pour réduire la vitesse. Implantation et hauteur bâtiments minimiseront effets du vent et préserver ont ensoleillement.
Consommation d'espace	Consommation d'espace	Démarche AEU pour économie de l'espace. Densité log/ha élevée. Densité globale de 22 ou 24 log/ha. Supérieur à opérations réalisées dernièrement.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Afin d'avoir une vue d'ensemble des impacts du projet et des mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) proposées, j'ai dressé le tableau ci-dessus.

Les impacts négatifs liés à ce type de projet sont connus :

- Le besoin en terrain nécessite d'exproprier en limitant la consommation d'espace. Dans le cas présent, l'exploitation concernée en majorité est réputée être en cessation d'activité et par ailleurs les terres sont de faible qualité. Ces terres étaient classées urbanisables dès le POS puis dans le PLU en 2006.
- Dès lors qu'on construit pour accueillir des populations, il y a une augmentation du trafic donc du bruit et de la pollution, avec un impact difficilement évaluable sur la santé.
- L'environnement et la qualité des eaux peuvent être impactés sans mesures adaptées.

Je considère que pour l'ensemble des points relevés ci-dessus, les mesures que j'ai identifiées et présentées dans le tableau ci-dessus pour limiter les impacts et les inconvénients sont adaptées et cohérentes. Je les approuve.

6. LES OBSERVATION DU PUBLIC

Avertissement : Il y a trois enquêtes : Une enquête DUP conjointe avec la mise en conformité du PLU et une enquête parcellaire.

Le public a uniquement porté ses observations sur le registre de l'enquête DUP, semblant ignorer, ou ne pas vouloir utiliser, quand le commissaire enquêteur était présent, l'autre registre. On trouve donc des observations relatives à l'expropriation des parcelles dans le registre DUP. J'ai analysé les observations du registre, les courriers et les courriers électroniques en les classant par sujet. La référence d'une observation peut alors apparaître sous plusieurs rubriques. L'imbrication de certains sujets peut également conduire à trouver des réponses dans différents paragraphes.

(R = registre d'enquête ; C = Courrier papier ; EP = courrier électronique)

6.1. L'ENQUETE

C 16 : M Pengrech trouve suspect les dates d'enquêtes (« au cœur de l'été »).

R3 : M Boucher observe que la présentation conjointe des deux projets de ZAC nuit à la bonne compréhension des objectifs. Il mentionne que le dossier est peu clair, brouillon et peu lisible pour un néophyte.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

J'ai constaté que le dossier était légèrement complexe pour un public non initié. Non pas à cause de la structure de chaque document pris individuellement (bien fait, bien illustré et complet), mais par le fait que les informations étaient réparties dans différents documents, en particulier l'étude d'impact et son complément.

Je pense que la présence du commissaire enquêteur a été très utile pour diriger les recherches du public et l'informer en direct, documents à l'appui. J'ai constaté également que les dossiers (DUP et PLU) n'avaient pas découragé le public qui s'est manifesté en nombre.

Je pense que les dates fixées, en accord avec la Préfecture, n'ont pas nuit au bon déroulement de l'enquête. Début avant les vacances scolaires (deux permanences du CE) et fin avant les congés traditionnels du mois d'août. Le public s'est d'ailleurs manifesté en nombre. Enfin, la publicité a été selon moi exhaustive, bien faite et peu d'habitants ou résidents de Hédé-Bazouges pouvaient ignorer l'enquête publique.

Je ne considère pas que les dates de l'enquête aient pu nuire à la bonne information du public et à son déroulement.

6.2. EXPROPRIATION, PARCELLAIRE, PERIMETRE DE LA ZAC

C1 et R1 : M Courtin Jean-Claude, Mme Courtin Christiane et M Courtin Thierry : Opposition à l'expropriation de la parcelle section A n° 95 P, 5, rue des 4 frères Trotoux.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

J'ai visité les lieux. J'ai analysé les plans. Je pense que la parcelle A n°95 est indispensable à la desserte future des programmes immobiliers abritant des logements, des commerces, des services, des espaces et des équipements publics. En effet l'accès à réaliser à cet emplacement doit être suffisamment dimensionné pour permettre les entrées et les sorties de tout type de véhicule, la réalisation des aires de stationnement public et la viabilisation des terrains

J'ai constaté que la parcelle est utilisée pour le stationnement privatif de deux véhicules dont un dépasse largement sur l'espace public (trottoir). J'ai également constaté comme me l'a précisé M Courtin qu'il y a deux garages permettant la mise à l'abri de véhicules. Le stationnement pourra se réaliser sur la voie publique où les véhicules ne seront pas plus exposés qu'à l'emplacement actuel et sans empiéter sur le trottoir.

Enfin il n'est pas possible de créer des emplacements privatifs au sein du projet. En conséquence une indemnité sera versée.

Je suis favorable à l'expropriation des parcelles concernées pour la réalisation d'accès adaptés à la future zone centre bourg du projet.

C 5 : M et Mme Van Schoorisse sont propriétaire d'une maison 2 rue des quatre frères Trotoux. Ils possèdent en face les parcelles A 97 et A98 avec un garage. Ils ne veulent pas céder le garage et les parcelles en question.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

J'ai vu le garage qui est bien de l'autre coté de la rue par rapport à la maison d'habitation. L'analyse des plans et du projet met en évidence que ces parcelles sont indispensables à la desserte future de la ZAC. Il n'est pas possible de restituer à titre privé ce garage au sein du périmètre du projet et une indemnité sera versée. J'observe que le stationnement sera possible dans la rue (espace public).

Enfin l'aménageur signale qu'il a pris des contacts, sans succès, avec le propriétaire riverain de la maison d'habitation pour envisager la cession d'une emprise foncière suffisante.

Je suis favorable à l'expropriation des parcelles concernées, le projet ne pouvant pas se réaliser dans de bonnes conditions sans les accès destinés à être implantés à cet endroit.

R 24 : M Beaucé agriculteur a reçu une lettre d'expropriation sans avoir de proposition financière.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je dois rappeler les éléments de procédure : La présente enquête publique et l'enquête parcellaire ont pour but d'informer les propriétaires et de préciser le périmètre des biens leur appartenant nécessaires à la réalisation de la ZAC. Cette démarche est distincte des offres financières qui seront formalisées à l'automne 2016 par l'aménageur.

L'aménageur signale par ailleurs qu'il a déjà eu l'occasion d'échanger avec les propriétaires fonciers de la ZAC.

Ce point est hors enquête en cours. Le montant des indemnités sera fixé par le juge des expropriations.

R2 : M Corniou mentionne qu'il n'est pas opposé au projet, mais qu'il n'est pas raisonnable de supprimer des terres agricoles au profit d'une urbanisation qui doit rester à « *taille humaine* »

En conclusion, M Corniou n'est pas favorable à l'expropriation proposée.

C 10 : Mme Bégueret demande que la parcelle n° A 310 soit intégrée au projet pour être classée « constructible »

Analyse et avis du commissaire enquêteur

La parcelle est en dehors du périmètre de la ZAC. Son classement en terrain constructible découle du zonage applicable au PLU.

R 7 : M Toxé constate que la parcelle 020D N° 1110 située à la métairie de l'étang au sud de la ZAC est incluse dans la ZAC. Il demande son exclusion.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je constate que la parcelle 020D n°1110 est bien dans le périmètre de la ZAC mais elle n'est pas concernée par l'enquête parcellaire et son acquisition n'est donc envisagée pour les besoins du projet. A ce jour elle ne peut plus être sortie du périmètre compte tenu de l'état d'avancement de la procédure de ZAC.

R 11 : Mme Dieras et M Barbou sont favorables à la cession de la parcelle n° 543 de 1 160 m² et demandent à recevoir de la terre pour boucher une carrière située à 500 m de la parcelle 543.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Comme je l'ai lu dans le mémoire en réponse, la commune de Hédé-Bazouges et l'aménageur ont bien noté la position favorable des propriétaires sur la cession de la parcelle cadastrée section 020 D n°543 comprise dans le périmètre de la ZAC de Hédé.

C17 : TERRAIN SERVICE Gérant M Dreyer : TERRAIN SERVICE a conclu une convention de rétrocession le 6 avril 2006 des espaces communs du lotissement du domaine de l'étang avec la commune de Hédé-Bazouges. La société s'engageait ainsi après réalisation des travaux et ouverture à la circulation à remettre lesdits espaces à la collectivité.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

L'étude du projet montre que la voirie en question est nécessaire au raccordement de la voirie principale de la ZAC à l'avenue Général GUILLAUDOT.

Je suis favorable à la reprise de cette partie de voirie indispensable à la réalisation du projet.

R3 : M Boucher espère que les procédures d'expropriation seront rapides pour que le paysage urbain prenne un autre visage avec la disparition d'alignements de garages disgracieux, la remise en état des voiries, la valorisation de l'enclave ZAC Est et l'arrêt de bus.

R 22 : M Rio (ancien Maire délégué de Bazouges sous Hédé) est favorable au nombre de terrains à acquérir.

R 25bis : M Gibet est favorable au projet. La commune étant restreinte en superficie, il reconnaît qu'il faut exproprier.

EP N°22 M Patrice Plet, ancien directeur de la Chambre régionale d'agriculture de Bretagne apprécie que le projet intègre le souci de préservation maximale de l'espace agricole en privilégiant l'extension de l'habitat en prolongement des espaces déjà construits et en favorisant sa densification autour du bourg. Par ailleurs, la zone d'emprise retenue, en bordure de zone humide concerne des terres agricoles qui de par leur nature de sols ne sont vraisemblablement pas des plus productives et aura donc un impact limité sur l'activité agricole locale.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

J'enregistre ces avis favorables à l'expropriation de parcelles nécessaires à la réalisation d'un projet cohérent. Je note en particulier l'avis d'un « expert », M Plet, sur la nature des terres agricoles concernées et l'impact sur l'activité agricole. Je mentionne également que ces parcelles agricoles destinées à être urbanisées depuis l'approbation du PLU le 12 Juillet 2006, étaient déjà classées en zone INA dans le POS de 1976.

6.3. LE PROJET

Les personnes ci-dessous sont favorables au projet dans son ensemble en développant tout ou partie des arguments suivants :

Il y a un plan d'ensemble cohérent, une vision à long terme sur l'évolution du centre bourg avec une qualité durable dans l'habitat, une réflexion sur l'optimisation des voies de communication, le respect des paysages et un développement harmonieux du bourg sans utiliser trop de terres agricoles. La durée de 15 ans est raisonnable.

Le projet va : dynamiser les commerces, créer des parkings, accueillir de nouveaux habitants, permettre le retour des bus, aménager une zone de commerces, avoir une construction programmée de logements, maintenir et développer les équipements publics, aménager le réseau routier et fluidifier le trafic.

C 11 : M et Mme Mouton ; R 8 : Mme Hayé ; R 25bis : M Gibet ; C 3 : Mme Baudouin ; C 8 : M et Mme Hallifax ; R 19 : M et Mme Feudé ; R 20 : M ou Mme Mouquenot ; R 22 : M Rio ; C 9 : Mme Thébault, Maire déléguée de Bazouges sous Hédé (1989 à 1995) ; EP N°11 M Rodolphe Benchétrit ; EP

N°14 M Jean-Paul COTTEREAU ; EP N°20 M Daniel Cueff Maire de Langouet ; EP N°21 Mme Elisabeth GOEHNER ; EP N°25bis Mme Aline LE FEON ; EP N°27 Mme Annie Moulin, Bibliothèque Hédé-Bazouges ; EP N°43 M Simon Boisvert ; EP N°45 M Mickael BENIS ; EP N°5 Mme Virginie FASSEL ; EP N°8 M Eric Deniau ; EP N°9 M Michel Simon ; EP N°37 Mme Beatrice Roisain ; EP N°4 Mme Anne Hayé ; EP N°38 M Robinault Thierry ; EP N°39 M Guy SARLAT ; EP N°42 M Alain BEAUDE ; EP N°48 M Cherré Hubert ; EP N°6 Mme Valerie Autissier ; EP N°22 M Patrice Plet, ancien directeur de la Chambre régionale d'agriculture de Bretagne

Les personnes ci-dessous sont favorables au projet en ayant développé des points particuliers.

R 4 : Sté NOTEA, M SCOUARNEC : Mentionne favorablement le développement de la commune d'Hédé-Bazouges, sous la forme d'une ZAC de deux secteurs. Le premier secteur permettra de densifier et de renouveler l'urbanisation en regroupant logements et commerces. Le deuxième secteur permettra une offre importante de logements dans le respect de l'environnement avec des aménagements sportifs et de loisirs et des liaisons variées avec le bourg. La Sté NOTEA est favorable à ces développements et au maintien du partenariat avec la commune. Elle souhaite s'y implanter.

R 17 : Le Docteur Bourges souligne une continuité dans l'esprit à l'origine de la création de la maison médicale et de son environnement. Le Docteur Bourges est certain que le projet sera exemplaire en terme de préservation de la biodiversité et du bien être de la population.

C2 : Mme Feudé, Maire de Hédé-Bazouges de mai 2005 à mars 2014 rappelle le vote à l'unanimité du 19 septembre 2012 pour le dossier de création de la ZAC, par « *les élus, majorité et opposition réunis* »

C 4 : M Tourenne, Sénateur d'Ille-et-Vilaine, rappelle le contenu du projet qui doit donner à Hédé « un centre, une âme, une vie, un cadre d'expression de sa vitalité culturelle, gastronomique, historique, éducative ». Selon lui le « projet de restructuration de l'agglomération s'impose » il est « parfaitement réfléchi, élaboré et porteur des meilleurs services rendus à la population » et « qu'aucune pièce ne saurait être distraite d'un puzzle bien rassemblé sauf à remettre en cause le projet lui-même et l'ambition qui le justifie ».

C 7 : Mme Roisain, conseillère municipale, est très favorable au projet qui apportera aux habitants le maintien de commerces et de services à la population, le confort de vie, la sécurité, des voies de liaisons entre les quartiers et le retour des bus. Mme Roisain souligne que le projet évite la construction anarchique de lotissements « qui demande après coup des solutions compliquées à la collectivité »

C 12 : M Lefeuvre, président de la Bretagne Romantique, apporte son soutien au projet de ZAC. Il s'inscrit dans le SCOT, le PLH et un arrêt de connexion intermodale est prévu dans le schéma départemental des transports 2011- 2019.

C 13 : M Roger, Vice-président Ille-et-vilaine de Bretagne Rurale et urbaine pour un développement durable souligne que le projet a été réalisé dans le cadre d'une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) et d'une vision transversale : mixité sociale, économie de foncier, renouvellement urbain, développement du commerce, organisation des déplacements, intégration des enjeux énergétiques, préservation du paysage et du patrimoine. Par ailleurs le périmètre de la ZAC (centre bourg et terres urbanisables) assure une cohérence globale au projet et permet de trouver un équilibre économique entre renouvellement urbain et extension urbaine contrôlée.

EP N°3 M BOURGOUIN HERVE : Le projet d'une zone d'aménagement concerté sur la commune de Hédé-Bazouges est une initiative heureuse tant il est souhaitable que le développement urbain soit envisagé de manière globale avec toutes les attentions pour l'ensemble des services à la population présente et future. La ville est un espace à vivre et vivre c'est se loger, se déplacer, choisir un cadre de vie qui en plus d'être agréable offre de multiples services de proximité.

EP N°35 Mme Anne Meyer : Réunion d'information : Nous en sommes ressortis non seulement rassurés (pas de barre d'immeuble ni de route à forte circulation!) mais aussi impressionnés par la qualité et le sérieux du projet, contents et avec le sentiment d'avoir fait le bon choix de vivre ici.

EP N° 46 Mme Catherine Saint-James Rostin, Conseillère Régionale, pense que le projet de ZAC est cohérent, voire vital, pour l'avenir de la commune de Hédé-Bazouges, qui est un "centre névralgique" des territoires Bretagne Romantique/Val d'ille. Elle soutient le projet de ZAC tel qu'il est proposé et mentionne qu'il est temps maintenant de passer à sa réalisation.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Le projet de ZAC a plusieurs objectifs tels que la réalisation de logements, la réalisation d'équipements publics ou des interventions sur l'environnement (restauration de la zone humide).

J'estime qu'avec ses objectifs, le projet a déjà une utilité sociale au profit de la population existante et à venir. La prise en compte de l'environnement est un point positif.

Il y a lieu de préciser qu'il n'y a pas deux ZAC mais une seule sur deux secteurs : le centre bourg en renouvellement urbain et la partie Est en extension urbaine. La partie en centre bourg va s'implanter sur les seuls terrains urbanisables (départ gendarmerie). A l'Est le projet s'implante sur des parcelles agricoles destinées à être urbanisées depuis l'approbation du PLU le 12 Juillet 2006. Ces parcelles sont, par ailleurs, majoritairement des terres de faible qualité (landes, prairies et quelques terres labourables. origine : base cadastrale).

Après l'analyse des documents et les visites sur le terrain (relief et géographie) je conclus que la commune n'a pas d'autres choix et terrains disponibles pour réaliser le projet dans son ensemble en lui conservant sa cohérence dans le temps. Je note que les deux terrains communaux disponibles au Nord de la ZAC sont destinés à accueillir de futurs équipements publics (sportif ou culturel).

J'estime que la commune n'a pas d'autres choix (ou disponibilités) que d'utiliser les terrains définis pour le projet.

S'agissant des logements et du rythme de construction, le projet de la ZAC envisage la réalisation d'environ 250 logements, au rythme d'une vingtaine par an, afin de conserver une certaine souplesse de gestion et garder des capacités pour les futurs équipements publics. Je note que les objectifs sont en accord avec les impératifs du PLH de la Bretagne Romantique.

J'ai noté favorablement que la densité minimale de 22 logements par hectare a pour but de limiter la consommation de terres agricoles.

Par ailleurs la ZAC comporte un programme d'équipements publics et le projet ne se limite pas à la seule réalisation de la halte multimodale. Il y a la réalisation des infrastructures nécessaires à la desserte des futures parcelles destinées à l'habitat, la réhabilitation de la zone humide et des abords de l'étang, le projet de rénovation urbaine au cœur du centre-bourg avec création d'un équipement public, d'un jardin public, de logements et commerces.

Je conclus que le projet répond à des impératifs de logements, qu'il est utile à la population et qu'il améliorera la situation actuelle en terme d'urbanisme en centre bourg et de services à la population.

Ces points sont développés ci-dessous en réponses à certaines observations du public.

6.4. LES CHOIX D'URBANISME

C 17 : Terrain Service, Gérant M Dreyer critique les choix d'urbanisme réalisé : densification horizontale pour exclure un maximum d'automobiles, maisons sans garages, manque de places de stationnement, accès des secours.

R 18 : M Courteille (?) est opposé au projet de réaménagement du secteur de la Gendarmerie et de la densification prévue. Il souligne que la hauteur des bâtiments n'est pas compatible avec le périmètre BdF.

EP N°8 M Eric Deniau : Le projet permettra la construction de logements neufs en centre bourg et en proche périphérie de celui-ci, la prise en compte des espaces communs, la création de nouveaux services de proximité ainsi qu'une refonte des liaisons entre les différentes parties du bourg. Ce projet est un moyen efficace de contribuer à la lutte contre la désertification progressive du centre bourg.

EP N°12 Mme Amande Gat : La ZAC donne la possibilité de prévoir des parcelles pour des habitats groupés ou semi-collectifs

EP N°16 Mme Fanny Pautremat apprécie tout particulièrement l'idée de revitaliser le cœur du bourg de cette commune de caractère.

EP N°17 Famille FAIVRE d'ARCIER est très favorable à la ZAC prévue en lieu et place de la Gendarmerie Nationale située juste en face de notre domicile.

EP N°18 M COTTEREAU Mathieu soutient pleinement le projet de ZAC qui intègre à la fois une extension urbaine accessible au plus grand nombre et une redynamisation du bourg par le biais de nouveaux commerces.

EP N°22 M Patrice Plet, ancien directeur de la Chambre régionale d'agriculture de Bretagne apprécie que le projet intègre le souci de préservation maximale de l'espace agricole en privilégiant l'extension de l'habitat en prolongement des espaces déjà construits et en favorisant sa densification autour du bourg. Par ailleurs, la zone d'emprise retenue, en bordure de zone humide concerne des terres agricoles qui de par leur nature de sols ne sont vraisemblablement pas des plus productives et aura donc un impact limité sur l'activité agricole locale.

EP N°24 M et Mme Mireille et Didier CADOU : Le projet de ZAC permet un développement harmonieux de la commune, qui ne peut se faire que vers l'Est du bourg, et une bonne organisation de l'urbanisation et des déplacements avec un centre-bourg regroupant commerces et services facilement accessibles à tous.

EP N°24 M et Mme Mireille et Didier CADOU : Le projet présenté évite que Hédé ne devienne une cité-dortoir pavillonnaire, sans âme et sans vie.

EP N°25bis Mme Aline LE FEON Ce projet permet de développer l'urbanisation de façon cohérente et réfléchie, tout en prévoyant de développer commerces de proximité, médiathèque, zones de promenades et jardins.

EP N°29 M LE GARZIC Georges : La ZAC permet d'harmoniser le bâti en définissant les gabarits suivant les secteurs, en bénéficiant du savoir-faire de l'architecte-urbaniste de la ZAC.

EP N°30 Mme Florence DENIAU : Le projet d'aménagement de la ZAC de Hédé permet d'avoir une vision à court, moyen et long terme de l'évolution de la commune et de repenser de façon globale les modes de déplacements et les mobilités dans le centre bourg.

EP N°31 M Damien MEYER : Nous sommes avec cette ZAC dans un aménagement concerté comme son nom l'indique et ceci à différents niveaux : pas de lotissement mis « bout à bout » d'un autre sans réflexion par un lotisseur dont le but est purement mercantile. Mais au contraire avec une société d'économie mixte comme la SADIV qui garde en vue le souci d'aménagement communal global avec entre autres une voie structurante. La concertation se fait également au sein même du lotissement : réflexion sur les ombres portées, sur les vis-à-vis, sur l'orientation au sud dans un but d'économie énergétique.

EP N°35 Mme Anne Meyer : Le modèle de "lotissement" présenté par la SADIV à l'Est de la ZAC paraît très pertinent, tant pour le confort des futurs habitants (prise en compte, notamment, des ombres portées dans le positionnement des bâtiments donc optimisation des apports de chaleur; voies de circulation douces idéales dans des quartiers où il y a généralement beaucoup de jeunes enfants) que dans une optique de préservation de l'environnement (noues, protection de la zone humide). Je crains que ces considérations ne soient pas autant prises en compte par un lotisseur privé.

EP n°44 COCHOIS Gérald et Sylvie : Qu'est ce qui justifie le choix de la commune ?

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Pour le projet, les choix d'urbanisme sont dictés par les objectifs à atteindre (PLH) dans un cadre contraint (dispositions législatives et réglementaires en matière de limitation de la consommation de l'espace agricole).

La commune doit aussi répondre à la demande de certains ménages qui ne souhaitent pas investir dans du foncier et qui aspire pour diverses raisons à résider au cœur du centre-bourg (personne seule, famille monoparentale, personne âgée, etc).

La réponse passe par la réalisation de logements collectifs et semi-collectifs dans une proportion de 40 % du programme global des constructions.

En matière d'urbanisme, il faut rappeler que les programmes immobiliers feront l'objet d'un visa de l'architecte urbaniste de la ZAC. Pour le centre-bourg qui est dans un périmètre de protection des monuments historiques, le service départemental d'architecte et du patrimoine intervient.

En particulier, pour la hauteur des bâtiments, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hédé-Bazouges s'appliquent. (hauteur maximale est de 9 mètres à l'égout et 14 mètres au faitage). En centre-bourg les bâtiments sont en R+2+C pour les plus élevés. (compatibles avec les dispositions du PLU).

J'ai noté la volonté de conserver le caractère authentique de la Ville par la conservation des murets existants et du jardin dit « du couvent ».

Je constate que les choix de la collectivité après la concertation et la démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme) se sont traduits par les options présentées par le projet. La collectivité a retenu un aménageur qui a pour objectifs dans sa plaquette de présentation : *Concevoir des quartiers plus denses, intégrant des formes urbaines diversifiées afin de réduire la consommation d'énergie et l'étalement urbain ; Limiter les surfaces imperméables ; favoriser les modes de déplacements alternatifs.* Il n'est donc pas étonnant que le projet respecte ces objectifs, en phase avec la volonté de la collectivité.

J'ai étudié avec intérêt le n° 179 de janvier 2015 de la revue « le petit tacot » consacrée) l'habitat à Hédé-Bazouges. Elle est très instructive sur la vision de l'urbanisme par la collectivité et présente déjà en pages 30 et 31 la ZAC avec des réponses aux questions que se pose le public.

J'ai analysé les objectifs et les contraintes, j'ai étudié les solutions retenues au regard, en particulier, du PLU. J'estime que les choix d'urbanisme réalisés sont pertinents, adaptés au contexte local, patrimonial et environnemental. Ils respectent les conclusions de la concertation et de la démarche AEU. Je suis favorable au projet sur ce point.

6.5. LES LOGEMENTS, LA DENSITE ET LA DENSIFICATION

C 19 : GROUPE « HEDE-BAZOUGES AVEC VOUS » PETITION REMISE PAR M ROCHARD, MME DEPRESLE, M THEBAULT, MME GICQUEL mentionne le manque de clarté sur la densification, la répartition des logements dans la ZAC (collectifs), demande des précisions sur le PLH et la densité de logements à l'ha et la pertinence de réaliser des logements collectifs. Il dénonce la densification au détriment de la qualité de vie (peu d'espaces verts et absence d'aires de jeux pour les enfants)

R 18 : M Courteille (?) est opposé au projet de réaménagement du secteur de la Gendarmerie et de la densification prévue.

R2 : M Corniou mentionne que le nombre d'habitants devrait doubler, que la ville va perdre son caractère authentique et se transformer en ville dortoir.

R 12 : Mme Heude demande que le nombre de logements soit raisonnable

C 8 : M et Mme Hallifax le projet permet l'accès à des logements à des prix abordables. Il est multigénérationnel.

EP N°12 Mme Amande Gat : La ZAC permet une densité limitant l'emprise sur le foncier tout en permettant de créer des logements en milieu rural

EP N°14 M Jean-Paul COTTEREAU donne une cohérence au niveau de l'habitat futur.

EP N°15 M Alexis COTTEREAU adhère au projet de ZAC qui intègre à la fois une redynamisation du bourg par le biais de nouveaux commerces et une extension urbaine accessible au plus grand nombre.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

En préambule, j'observe que peu de biens sont disponibles sur la commune de Hédé-Bazouges et que le dernier lotissement communal s'est vendu très rapidement. La mairie m'a confirmé qu'elle reçoit de

nombreux appels de personnes recherchant des terrains sur la commune. Par ailleurs, les biens bâtis (anciens) ont également des délais de commercialisation courts. J'en conclus qu'il y a une forte pression foncière sur la commune.

Comme je l'ai rappelé ci-dessus, le projet vise à répondre à des besoins dans un cadre contraint. Il ne me semble pas anormal qu'il ait évolué dans la durée en fonction de différents facteurs, en particulier, pour la répartition du type de logements, entre le dossier de création et le dossier de réalisation de la ZAC. L'évolution est liée à différents facteurs : contexte du marché immobilier, contexte réglementaire, concertation menée avec la population, poursuite des études pré-opérationnelles, archéologie, etc. mais aussi grâce aux informations en possession de la commune portant sur la commercialisation de ce type de projet localement. La procédure d'urbanisme de ZAC permet ces adaptations.

On est passé de 255 logements à environ 250 logements (60% de logements individuels (libres et groupés) 40% de logements semi-collectifs et collectifs) pour une surface plancher globale d'environ 30 100m². La taille moyenne des lots individuels a diminué sur la partie Est.

J'estime que les évolutions, outre le fait qu'elles sont possibles dans une procédure ZAC, ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet ou l'atteint des objectifs. J'y suis donc favorable.

Le public a regretté de ne pas disposer de plan détaillé des implantations prévues pour les logements collectifs ou individuels. A ce stade du projet, seul un plan général des travaux et les caractéristiques des ouvrages les plus importants peuvent être présentés et aucun plan de masse d'exécution ne peut être fourni.

La densité des logements a fait l'objet d'une analyse critique du public.

La recherche de densité répond donc à une obligation règlementaire et législative dans un département qui accueille plus de 10 000 habitants par an, avec un taux de croissance de la population du double de la moyenne nationale.

En centre bourg (renouvellement urbain) il est prévu 60 logements collectifs, semi-collectifs et lots individuels denses, soit une densité supérieure à 45 logements par hectare.

Sur la partie extension, il est prévu environ 190 à 195 logements, avec environ 30% de logements collectifs/semi-collectifs et environ 70 % de logements individuels/denses/groupés. Soit, une densité d'environ 20 logements par hectare.

Je considère que ces objectifs de densification respectent le cadre des dispositions nationales (lois ALUR ,GRENELLE I et II) et locales (SCOT, PLH actuel et PLH en préparation qui augmente la densification) et PLU). Il s'agit de limiter l'étalement urbain en minimisant, en particulier, la consommation de l'espace agricole.

A ma connaissance, le SCOT du Pays de Saint Malo, en cours de révision, retient deux hypothèses qui varient entre 20 et 22 logements/ ha

J'ai également constaté qu'un lotissement privé récemment construit avait une densité inférieure au préconisation du PLH.

On ne peut pas critiquer, d'une part la consommation de terres agricoles, et d'autre part les mesures de densification qui réduisent cette consommation. J'approuve donc les taux de densité affichés à ce jour par le projet. Il y va de l'intérêt général.

Le calcul du nombre de logements à l'hectare nécessite d'étudier différents documents. Le nombre prévisionnel de logements créés au sein de la ZAC est bien 250. Le chiffre avancé est soit 22 log/ha, soit 24,5 log/ha en fonction d'hypothèses détaillées dans les documents soumis à enquête.

Toutefois, les services de l'Etat ne se sont pas prononcés dans le cadre du contrôle du dossier de réalisation et de son complément d'impact, sur l'option à retenir. A ce stade il est difficile d'arrêter définitivement une option.

Je constate que les deux chiffres avancés sont supérieurs à 19 log/ha (objectif PLH). J'y suis favorable.

6.6. L'ASPECT SOCIAL, LA MIXITE, LES PRIX DE VENTE

EP N°1 Mme Isabelle Clément-Vitoria : La ZAC permet la maîtrise du foncier avec un coût de vente raisonnable des terrains.

EP N°3 M BOURGOUIN HERVE : La ZAC permet un équilibre financier et l'acquisition progressive des terrains par la commune est essentielle à cet équilibre. Pas pour s'enrichir au détriment des propriétaires historiques mais bien pour préserver une décence immobilière avec des prix de marché abordables, favorisant la mixité sociale, tout en offrant un environnement de déplacements et de services performants.

EP N°5 Mme Virginie FASSEL : La dimension sociale d'une partie des logements créés est également une composante qui attire positivement mon attention, tout comme la dimension culturelle (médiathèque) ou l'aménagement d'espaces verts et de liaisons piétonnes et/ou cyclables.

EP N°6 Mme Valerie Autissier : La ZAC permet de proposer des terrains à des prix raisonnables, en mélangeant différents types d'habitat pour que chacun jeune couple et aînés puisse trouver le logement qui lui convient, en anticipant les besoins pour concevoir de nouveaux équipements publics.

EP N°7 Mme Sylvie Belan approuve le projet qui permet de créer une commune intercitoyenne, intergénérationnelle.

EP N°23 M Gueric Baranovsky Responsable de Communauté Emmaüs apprécie la ZAC pour son impact social. Les améliorations en termes de services, de mobilité, de logements adaptés et de dynamisme sont indéniables et devraient permettre encore un peu plus de lutter contre l'exclusion sous toutes ses formes.

EP N°24 M et mme Mireille et Didier CADOU : le projet permet de maintenir la mixité sociale.

EP N°26 Ecovita sarl, M Sébastien Deleine : La maîtrise d'ouvrage par la commune permet de maîtriser les coûts du foncier qui sont exponentiels depuis deux décennies. A défaut, les jeunes actifs continueront à s'exiler de plus en plus loin des centres urbains avec toutes les conséquences que cela entraîne (diminution des effectifs scolaires des communes concernées, utilisation outrageuse de véhicules émetteurs en gaz à effet de serre pour aller au travail, etc...).

EP N°29 M LE GARZIC Georges : La ZAC permet de maîtriser le coût des logements et assurer la mixité sociale

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je retiens de ces observations du public un certain nombre de mots clefs : maîtrise du foncier, coût de vente raisonnable, mixité sociale, dimension sociale du projet, dimension culturelle, mélange des types d'habitat, jeune couple, commune intercitoyenne et intergénérationnelle, lutte contre l'exclusion.

Je reprend les objectifs du PLH qui sont clairs : Maîtriser l'attractivité du territoire, favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements, requalifier le parc privé et public existant, favoriser un habitat et un urbanisme durables, anticiper les besoins liés au vieillissement de la population, développer une offre de logements adaptés aux besoins de population spécifiques.

Je considère que le projet tend vers tout ces objectifs de manière concrète et réfléchie.

Je suis conforté dans mon avis sur le bien fondé du projet qui doit profiter au plus grand nombre dans le respect des valeurs que souhaite porter la municipalité.

6.7. LES COMMERCES ET LES SERVICES

R 21 : M Ruaux remarque que l'implantation de commerces dans une cité « dortoir » est hypothétique.

R3 : M Boucher n'identifie pas beaucoup de commerçants (à part la supérette) susceptibles de venir s'installer dans la ZAC ouest. Il faudrait des certitudes plus que des espoirs.

C 6 : Mme Jubin demande une poissonnerie et EP N°28 Lecamus Cloé demande de la place pour un boucher, un fleuriste, la supérette et d'autres commerçants.

EP N°26 Ecovita sarl, M Sébastien Deleine : Dès 2010, M Deleine a demandé que la commune de Hédé-Bazouges puisse accueillir son entreprise. A cause de retards importants dans le projet, son entreprise a quitté la commune récemment. Il espère pour la commune que d'autres commerçants n'auront pas à suivre son exemple et que bientôt les habitants pourront bénéficier d'une boucherie, d'un fleuriste, d'une banque et de bien d'autres services nécessaires au quotidien qui font cruellement défaut à la commune.

Si le projet de ZAC aboutit dans des délais raisonnables, M Deleine n'exclut pas de relocaliser son entreprise au sein de cette ZAC.

Les personnes suivantes sont favorables au projet qui permettra de pérenniser et de développer des commerces de proximité, avec des facilités de stationnement ou d'accès piétons.

C 11 : M et Mme Mouton ; C2 : Mme Feudé, Maire de Hédé-Bazouges de mai 2005 à mars 2014 ; EP N°7 Mme Sylvie Belan ; EP N°11 M Rodolphe Benchétrit ; EP N°21 Mme Elisabeth GOEHNER ; EP N°40 Mme Christine Robinault ; EP N°41 Mme SARLAT Nadette ; EP N°32 M Sylvain Boisvert ; EP N°28 Mme Lecamus Cloé.

C 6 : Mme Jubin demande un relais poste.

C 8 : M et Mme Hallifax : le projet permettra de s'adapter aux besoins de la population et de développer des services de proximité.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Le dossier de réalisation de la ZAC (centre bourg) prévoit une surface-plancher de 1400 m² pour des activités commerciales, de bureaux ou de services.

De mes entretiens avec la municipalité, je retiens que les engagements des commerçants ne sont pas des engagements fermes. La demande en réimplantation de commerces/services de centre-bourg est apparue lors des études de création et notamment dans le cadre de la concertation. A ce jour, la principale demande identifiée concerne le transfert et l'extension de la supérette existante au sein de l'îlot gendarmerie et du programme d'habitat qui sera créée en lieu et place.

J'ai compris que le projet est complexe à monter et que la municipalité échange avec l'actuel propriétaire/gérant de la supérette pour définir ses besoins et ses capacités d'investissement.

Par la suite d'autres activités commerciales¹ pourront être accueillies (poissonnerie, boucherie, etc .)

J'ai constaté que l'arrivée (ou le retour) de certains commerces ou services est une demande forte du public. Je pense que les conditions sont réunies sur le papier pour que le centre bourg puisse être redynamisé par les cellules commerciales prévues. Il reviendra alors à la population d'adapter ses habitudes de consommation pour que la rentabilité de ces commerces soit assurée.

Je suis favorable au projet sur l'aspect création des conditions favorables à l'accueil de commerces et services. Il s'agit d'un volet qui profite au plus grand nombre.

6.8. LES ACTIVITES ARTISANALES

R 23 : Maître Bodic, notaire, demande si la ZAC ne pourrait pas intégrer pour 1/3 des activités de services et artisanales et compenser ce 1/3 manquant de logements en ayant une politique de rénovation de logements anciens.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

¹ Pour information, hors enquête, la commune m'a précisé qu'il y a une poissonnerie sur les deux marchés (mardi ou jeudi sur le secteur de Hédé-Bazouges et de Bazouges-sous-Hédé). Un relais poste existe aujourd'hui au sein de la supérette.

Je trouve que cette demande est intéressante mais je dois constater qu'elle n'est pas intégrée et intégrable au projet. Le programme prévisionnel des constructions est défini au stade du dossier de création approuvé par la collectivité. Il ne peut pas évoluer sans remettre en cause l'économie générale du projet.

Le dossier de réalisation de la ZAC de Hédé prévoit déjà une surface-plancher de 1400 m² destinés à l'accueil d'activités commerciales, bureaux ou de services dans le secteur en renouvellement urbain.

Enfin, dans le cadre de la loi Nôtre, seule la Communauté de communes aura la compétence économique à compter du 1^{er} janvier 2017.

Je constate que cette demande ne peut pas être prise en considération.

6.9. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

Je retiens de l'étude des dossiers et de mes entretiens avec les parties prenantes que le rythme de construction des logements tient compte de la capacité d'accueil des équipements publics existants en particulier, les écoles, la cantine ou la station d'épuration (STEP).

Par ailleurs, des participations financières seront reversées à la commune pour la réalisation de nouveaux équipements publics.

6.9.1. Les équipements publics et la médiathèque

R3 : M Boucher note que la commune ne dispose pas de « maison des associations », de bibliothèque accessible aux personnes à mobilité réduite ou de médiathèque. De ce fait il souhaite que la gendarmerie ne soit pas démolie mais transformée en « maison de services » : CCAS, services fiscaux, etc. ce qui éviterait des déplacements à Tinténiac ou à Combourg.

R3 : M Boucher relève que la construction de plus de 200 logements aura des impacts sur les services de la commune : école, STEP, voirie.

R 21 : M Ruaux : L'augmentation de la population va créer des besoins (école, station EPR, structures de loisirs et sportives, etc.),

C2 : Mme Feudé, Maire de Hédé-Bazouges de mai 2005 à mars 2014 : la ZAC permettra de répondre aux besoins d'équipements nouveaux

EP N°14 M Jean-Paul COTTEREAU : Le projet apportera du financement pour de nouveaux aménagements.

EP N°27 Mme Annie Moulin, Bibliothèque Hédé-Bazouges : Les équipements prévus, bibliothèque, commerces de proximité ne peuvent qu'améliorer le quotidien des habitants en limitant les déplacements.

EP N°31 M Damien MEYER : L'intérêt général prime, opposé à l'intérêt de certains particuliers, avec création d'équipements destinés au public financé en partie par cette ZAC (halte intermodale, réaménagement de l'îlot du centre-bourg)

EP N°32 M Sylvain Boisvert : La ZAC permet une nouvelle médiathèque,

EP N°34 M Baptiste Boisvert est favorable à ce projet en particulier pour la bibliothèque facilement accessible.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

La médiathèque

Le projet de la ZAC a été confié à un aménageur qui le réalisera à ses risques. La commune ne réalisera en tant que maître d'ouvrage que la future médiathèque, laquelle se concrétisera plutôt en fin d'opération vers 2025. (grange située derrière la mairie, facilement accessible depuis la place de la mairie, de l'école, de la maison de retraite et des autres équipements publics du centre bourg)

Le presbytère de Hédé-Bazouges est aujourd'hui occupé par la paroisse et par des membres d'une congrégation religieuse. Sa configuration et son emplacement éloigné du cœur de bourg ne sont pas adaptés au projet de médiathèque.

Selon moi, le choix du bâtiment pour réaliser une médiathèque ne relève pas de l'enquête de DUP. Je ne doute pas que la collectivité fera le meilleur choix, le moment venu.

Les services : les services publics dont le transfert ou la création relèvent de l'Etat ou du Département n'ont pas exprimé de besoins particuliers à ce jour.

La STEP : J'ai vérifié dans le dossier et je me suis fait confirmer que la STEP est bien dimensionnée pour accueillir les nouveaux habitants. Elle est dimensionnée pour une capacité de 2 500 équivalents habitants, avec un taux d'occupation actuel de 68 %.

6.9.2. Les écoles et la cantine

C 16 : M Pengrech se plaint de la qualité des abris de bus scolaires.

C 19 : GROUPE « HEDE-BAZOUGES AVEC VOUS » PETITION REMISE PAR M ROCHARD, MME DEPRESLE, M THEBAULT, MME GICQUEL note l'absence d'équipements publics alors que les habitants attendent une cantine.

R 10 : Mme Lelièvre : Projet aura un impact négatif sur les infrastructures scolaires qui sont insuffisantes.

C2 : Mme Feudé, Maire de Hédé-Bazouges de mai 2005 à mars 2014 mentionne que la commune est en capacité d'absorber les élèves pour l'école communale et que l'école privée a également le potentiel pour ouvrir des classes supplémentaires.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je mentionne à nouveau que la réalisation par tranches des logements du projet permet de réguler l'arrivée des habitants et donc des élèves en fonction des capacités d'accueil.

J'ai eu confirmation que les écoles avaient les capacités ou le potentiel nécessaires pour accueillir de nouveaux élèves.

Ecole publique : 10 classes, agrandie en 2012 (nouveau pôle maternelle et réhabilitation de classes primaires) avec possibilité de construire 2 autres classes. (Réserve foncière de plus 2000 m² parcelle cadastrée section 020 D02 n°1174).

Ecole privée "abbé Pierre" : 7 classes et dispose d'une capacité de 10 classes

Je suis donc favorable au projet sur l'aspect accueil de nouveaux élèves. La commune a anticipé les besoins futurs, preuve de son souci de répondre aux attentes de ses habitants et d'offrir des prestations adaptées. Il s'agit là d'un sujet d'intérêt général qui est bien traité.

6.9.3. Les équipements sportifs

C 19 : GROUPE « HEDE-BAZOUGES AVEC VOUS » PETITION REMISE PAR M ROCHARD, MME DEPRESLE, M THEBAULT, MME GICQUEL note l'absence d'équipements publics alors que les habitants attendent une salle polyvalente et des équipements sportifs.

R 9 : Anonyme : demande de l'avenir du cours de tennis derrière la Mairie et de son éventuel remplacement.

C2 : Mme Feudé, Maire de Hédé-Bazouges de mai 2005 à mars 2014 : La commune dispose de terrains pour créer d'autres équipements sportifs.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Les parcelles communales cadastrées section 020 D n° 294 et 295 ont vocation à accueillir de nouveaux équipements sportifs ou culturels en lien avec les terrains de foot existants. Lesquels équipements envisagés par la collectivité sont ciblées au titres des participations financières de la ZAC.

Pour le cours de tennis (qui semble peu utilisé car peu accessible) il est destiné à disparaître. La réalisation d'un nouveau cours de tennis est projetée dans le cadre de l'aménagement d'un espace sportif dédié.

6.9.4. L'entretien des infrastructures existantes

R 10 : Mme Lelièvre : le projet disproportionné aura un impact négatif sur les infrastructures communales qui sont insuffisantes.

R 12 : Mme Heude demande souligne que la communauté de communes dispose de moyens, mais que les routes sont mal entretenues à Hédé-Bazouges et que les travaux des eaux pluviales ne sont pas fait.

R 21 : M Ruaux note que le projet est trop ambitieux pour une commune sur-endettée et qui a bien du mal à entretenir les infrastructures existantes.

R3 : M Boucher : Qu'en est-il de l'impact financier pour les habitants ? (Sachant que la commune se dit incapable de financer une voirie « acceptable » exemple : rue du chemin des Horain)

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Certaines remarques du public ne relèvent pas de l'objet de la présente enquête. J'ai toutefois lu avec intérêt la revue « Le petit tacot » n° 82 du mois de juillet 2016. Cette revue est distribuée par la poste et chaque habitant est en mesure de la lire.

La commune m'a précisé qu'elle vient de lancer une consultation pour l'aménagement des rues des 4 frères Trotoux, du chemin-Horain, du Four, de l'abbaye, des douves, de Chauchill, ruelle de l'Hôpital et des impasses des Courtillets.

6.9.5. Les équipements supprimés

C 17 : Terrain Service, Gérant M Dreyer note que des aménagements ont disparus : Chaufferie bois et réseau chaleur.

C 19 : GROUPE « HEDE-BAZOUGES AVEC VOUS » PETITION REMISE PAR M ROCHARD, MME DEPRESLE, M THEBAULT, MME GICQUEL.

La suppression d'équipements initialement prévus dont le réseau de chaleur. Il reste la médiathèque et la halte multimodale.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

J'ai demandé à la commune de m'expliquer la raison de la suppression du réseau de chaleur, prévu pour l'EHPAD, l'école et la gendarmerie. Il en ressort qu'une étude complémentaire a mis en évidence son manque de rentabilité. Son abandon n'est pas lié à la procédure ZAC.

La procédure de réalisation de la ZAC, dans la durée et par tranches en fonction des conditions du moment, donne de la souplesse pour adapter les équipements publics aux besoins des habitants.

Par ailleurs, les participations financières de l'opération de la ZAC aux équipements publics communaux seront ajustées en fonction de l'avancement du projet.

Je pense que la démarche est prudente. Les équipements attendus du public sont inscrits. La commune aura la possibilité d'adapter ses plans en fonction de la situation dans les années à venir. Le fait qu'un équipement ne soit plus au programme ne remet pas en cause l'économie générale du projet et ne sera pas très pénalisant pour la population.

6.10. LE PLAN DE CIRCULATION ET LA SECURITE

6.10.1. La Circulation et la voie de contournement

C 15 : M et Mme The sont propriétaires des parcelles n° 724 et 725. Ils sont opposés à la création d'une voie nouvelle pour desservir le secteur 1 et la halte multimodale

C 16 : M Pengrech dénonce le plan actuel de circulation automobile et les stationnements.

R 10 : Mme Lelièvre note un impact négatif avec l'augmentation de la circulation automobile.

R 12 : Mme Heude demande que la circulation reste fluide et sécurisée.

R 13 : M Nicolas demande de ne pas oublier l'amélioration de la circulation et la sécurité.

R 21 : M Ruaux mentionne que la rue du Gal Guillaudot n'est pas prévue à l'origine pour supporter le trafic à venir.

EP N°44 M COCHOIS Gérald et Sylvie : Le seul accès à la ZAC se fera par la rue de l'Etang, seule voie d'accès au bourg. Cette rue ne semble pas devoir supporter l'augmentation énorme de circulation que la nouvelle voirie va induire.

R 16 : Mme Plantin, Directrice de l'EHPAD note favorablement la fluidité de circulation pour les personnes âgées vers et en provenance du bourg qui répond à la nécessité de déplacements sécurisés et aux facilités d'accès pour les résidents aux services et aux commerces. Mme Plantin note le fort besoin de transport pour conserver le lien social entre les résidents et les familles qui ne sont pas toutes autonomes en moyens de transports, ou qui ne sont pas en mesure de payer des taxis.

C2 : Mme Feudé, Maire de Hédé-Bazouges de mai 2005 à mars 2014 : la ZAC permettra d'organiser les déplacements au sein de l'agglomération

C2 : Mme Feudé, Maire de Hédé-Bazouges de mai 2005 à mars 2014 : la ZAC permettra de créer une voie de contournement sans traverser des zones d'habitas

C2 : Mme Feudé, Maire de Hédé-Bazouges de mai 2005 à mars 2014 : la ZAC permettra Pour les pompiers de rejoindre directement différentes directions grâce à la voie de contournement

EP N°3 M BOURGOUIN HERVE : La route de contournement du bourg ancien, par la route de Maufant, en plus de faciliter l'accès des nouveaux résidents à leurs maisons, permet de fluidifier le trafic routier sur l'ensemble du bourg. De plus cela facilitera les interventions futures sur les voies et places dont la condamnation momentanée est parfois nécessaire pour travaux, mais aussi des fermetures à la circulation pour des manifestations culturelles.

EP N°31 M Damien MEYER : Il faudra également obliger physiquement la réduction de vitesse des automobiles par la pose des chicanes et pas seulement par des panneaux qui ne sont pas suffisamment respectés.

EP N° 46 Mme Catherine Saint-James Rostin, Conseillère Régionale, déclare que le bureau d'études qui sera par la suite consulté pour les travaux de voirie des rues de Chemin Horain, des Douves, des 4 frères Trotoux devra bien prendre en compte le projet ZAC, pour aller dans la continuité de celui-ci. Il y a une attente forte des habitants en terme d'éclairage public la nuit et de sécurisation des liaisons douces.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Le gabarit des voiries : Les caractéristiques principales à retenir sont les suivantes :

- La majorité des voiries ne sera pas réalisée en impasse (problèmes de retournement des engins de secours et de répurgation).
- Les gabarits de voirie ont été étudiés en fonction des flux projetés de circulation sur chaque voie.
- Les gabarits de voirie ont été étudiés pour limiter les vitesses de circulation (sécurité), les émissions polluantes et l'imperméabilisation des sols.
- Ils visent à limiter la consommation du foncier.
- Le plus petit gabarit (5 mètres et non 4 comme affirmé par le public) correspond aux voiries mixtes « priorité piétons ».

Rappel : Quand les voiries sont en impasse, elles ne nécessitent pas d'aire de retournement car elles sont inférieures à 60 mètres linéaires conformément à l'arrêté préfectoral portant approbation de l'instruction relative à la gestion de la Défense Extérieure contre l'incendie du 15/03/2012, mis à jour en 2014 et applicable en Ile et Vilaine.

Centre Bourg : Les principales sorties de véhicules de l'îlot du centre bourg se feront sur la rue des quatre frères Trotoux et la rue du Chemin Horain. Le projet ZAC donne une participation financière au réaménagement de la rue des quatre frères Trotoux et du chemin Horain (maîtrise d'ouvrage communale). J'ai lu dans les revues communales que la Mairie avait lancé une étude pour réaménager ces deux voies.

Rue de l'Etang : L'analyse des plans montre que le seul accès à la ZAC ne se fera pas par la seule rue de l'Etang. Elle sera desservie par un certain nombre de voies existantes ou à créer. La voie aménagée sur la rue de l'étang n'est pas en double sens sur toute sa longueur. Il y a une partie en sens unique pour limiter les flux de circulation.

L'Avenue Gal GUILLAUDOT : Le dossier stipule que cette avenue a été suffisamment dimensionnée, à l'époque de sa création, pour accueillir plus de flux routiers en vue d'une urbanisation future. Le lotissement de l'étang en est une première concrétisation. Elle ne nécessite donc aucun aménagement technique spécifique.

La circulation du bus : Il y a lieu de préciser que le bus circulera dans un seul sens. Il passera, à terme, l'avenue Général Guillaudot pour rejoindre la halte-multimodale puis sortira rue de l'Etang. La nouvelle voie créée ne sera desservie en double sens que pour les maisons riveraines et la propriété de la SCI THEBAULT IMMOBILIER (garages).

(Pour la SCI THEBAULT le schéma de faisabilité du dossier montre qu'il y a suffisamment de place sur un premier tronçon pour créer une voirie en double sens permettant de ne pas modifier les conditions d'accès aux garages de la SCI. En partie Sud de ce premier tronçon, une bande mixte piéton/cycle de 3 m permettra aux circulations douces de cohabiter en toute sécurité. Le reste de la voie, à partir de l'accès aux garages, sera en sens unique pour limiter le flux des véhicules. Les travaux réalisés tendront à améliorer l'accès par une voie carrossable de meilleure qualité que le chemin actuel en terre/pierre. Je pense que les résidents apprécieront un accès de qualité pour les piétons, les cycles et les voitures)

La collecte des déchets : L'option retenue est un regroupement des bacs ordures ménagères en différents points de la ZAC. Cela facilite la répurgation et évite les arrêts systématiques à chaque logement des engins de collecte. Ce principe de fonctionnement participe à minimiser les flux de gros véhicules au travers des quartiers d'habitat ainsi que par voie de conséquence, les nuisances sonores.

Je soutiens ce principe élaboré en phase de concertation et note ces impacts positifs pour la population.

Les vibrations : Elles pourront être occasionnées par le passage des cars. Leurs impacts seront limités par le fait que la plupart des habitations sont distantes de plusieurs mètres de la chaussée. L'absence de lien physique entre les bâtiments et la chaussée limitera le bruit solidien. La limitation de la vitesse réduira le niveau de bruit et de vibrations.

Je crois utile de rappeler que jusqu'en 2007, les bus passaient dans la rue principale, en double sens, au ras des maisons, dans des conditions de sécurité inexistantes, avec beaucoup de bruit, de pollution et de vibrations pour les maisons.

Je conclus que la ZAC prend en considération tous les impératifs nécessaires à la mise en place d'une circulation sécurisée, optimisée pour le but recherché et ayant des impacts limités sur les populations et l'environnement. Le projet devrait également contribuer à améliorer les conditions de circulation, de manière indirecte, en apportant une contribution financière indirecte. Je suis favorable aux options et solutions proposées.

6.10.2. La Route de Maufant et la route de Guipel

R 27 : M Baudé : L'absence d'informations est « suspecte » pour les habitants en particulier pour l'élargissement de la route de Maufant.

R 25 et R26 : Mme Aubrée, M Pinault, M et Mme Josset, M et Mme Vermeulen refusent l'élargissement de la voie communale 109 (route de Maufant) Le trafic sera de 749 véhicules (étude acoustique) par jour le long de leurs parcelles n° 1235, 1236 et 1237. Conséquences : bruit, pollution, perte de tranquillité, perte de valeur des biens.

EP N°31 M Damien MEYER : Par rapport au plan proposé, certains emplacements de voies seront à déplacer de quelques mètres afin d'élargir des voies douces et d'éloigner les sources de bruit des habitations. Exemple : La zone pavillonnaire du chemin de Maufant, où il faudra peut-être installer un mur végétal

EP N°10 Mme Pinault-Simon Monique : Le projet de la future route qui rejoindra la route de Guipel occasionnera certainement des nuisances pour les riverains (voie trop près des habitations)

EP N°36 Mme Laetitia Giron : Route de Guipel : la fréquentation de la route va-t-elle s'accroître ? Une réflexion approfondie devra être menée sur son aménagement car elle pose déjà de nombreux problèmes de sécurité. D'autant plus qu'elle sera l'accès privilégié des pompiers et des gendarmes au vue de l'implantation de leurs locaux.

EP N°9 M Michel Simon remarque que la création d'une voie principale pour relier la route de Guipel à partir de la rue du Gal Guillaudot passe beaucoup trop près des habitations de la route de Mauffant (on parle d'une voie sans issue calme qui deviendra une voie de circulation principale). Il me semble qu'il doit être possible de décaler cette voie de quelques mètres

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je comprends l'inquiétude des habitants riverains de la voie communale de Mauffant. Toutefois, je renvoie au périmètre de la ZAC qui ne s'étend pas à la voie communale de Mauffant. Les travaux exécutés sur cette voie ne relèvent pas de la présente enquête publique. Ils seront exécutés par la collectivité si elle devient une voie de contournement du centre-bourg.

S'agissant de la concertation, je rappelle la réunion publique sur le thème des déplacements du 26 avril 2016, en complément de la concertation réalisée en amont.

Enfin je note que l'opération participera financièrement à la réalisation de mesures compensatoires pour réduire les nuisances : limitation de la vitesse, création d'éléments paysagers, déport de la voie, etc.

J'estime que les observations des riverains de la voie de Mauffant sont fondées, mais la réponse sort du cadre de présente enquête, même si le projet de ZAC prévoit des financements pour limiter les impacts futurs.

6.10.3. L'accès des secours

C 17 : Terrain Service, Gérant M Dreyer critique les voies de circulation et les accès des secours.

C 19 : GROUPE « HEDE-BAZOUGES AVEC VOUS » PETITION REMISE PAR M ROCHARD, MME DEPRESLE, M THEBAULT, MME GICQUEL. Mentionne les problèmes de circulation.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je ne peux que mentionner le déroulement des procédures de réalisations qui ne relèvent pas de l'enquête.

Les projets respectent les prescriptions du SDIS en matière de défense incendie et du SMICTOM d'Ille et Rance en matière de gestion de déchets et des autres concessionnaires et syndicats intervenants sur le secteur. La concertation avec les différents intervenants intervient au stade des dossiers techniques de la ZAC qui leur sont transmis pour s'assurer de leur conformité avant engagement des travaux.

Pour mémoire : Les voiries en impasse ne nécessitent pas d'aire de retournement si elles présentent un linéaire inférieure à 60 mètres conformément à l'arrêté préfectoral portant approbation de l'instruction relative à la gestion de la Défense Extérieure contre l'incendie du 15/03/2012, mis à jour en 2014 et applicable en Ile et Vilaine.

Je n'imagine pas que l'aménageur puisse essayer de s'affranchir de la réglementation en matière de protection de biens et des personnes. De même pour le visa des concessionnaires de services. Je note que ces questions seront traitées au niveau du dossier de réalisation.

6.10.4. Les Places de stationnement

C 6 : Mme Jubin demande une aire de co-voiturage au sein de la ZAC.

C 16 : M Pengrech dénonce des problèmes de stationnement.

C 17 : Terrain Service, Gérant M Dreyer critique les choix d'urbanisme réalisé : maisons sans garages, manque de places de stationnement, accès des secours.

C 19 : GROUPE « HEDE-BAZOUGES AVEC VOUS » PETITION REMISE PAR M ROCHARD, MME DEPRESLE, M THEBAULT, MME GICQUEL. Note qu'il y aura une aggravation du problème du stationnement.

EP N°28 Mme Lecamus Cloé : Pour les zones d'habitation il serait bien de faire comme aux Courtils et que les voitures soient cachées par de la végétation ou, en tout cas que les parkings soient groupés.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Centre Bourg : Le projet prévoit la création d'un parking public d'environ 35-38 places en plus des places de stationnement qui seront créées au sein de chaque lot de construction privé. Par ailleurs la municipalité va réaménager, en particulier, la rues des 4 frères Trotoux et le chemin Orain.

Stationnements sur la ZAC: Je renvoie au dossier. Le plan général des travaux de la ZAC prévoit la réalisation de 170 places de stationnements « visiteurs » répartis dans tout le programme de ZAC dont environ 50 places autour de la halte multimodale destinée à la fois à ses utilisateurs et aux habitants du quartier.

Le positionnement de ces stationnements visiteurs en entrée de voie mixte a pour objectif de limiter le flux de véhicules au sein de la ZAC. En plus de ces stationnements visiteurs, il est prévu des stationnements privés.

Les logements locatifs sociaux collectif et semi-collectifs : la législation nationale impose que le nombre maximal de stationnement pouvant être imposé aux bailleurs est de 1 place de stationnement par logement locatif social.

Les logements collectifs et semi-collectifs : une moyenne d'environ 1,9 stationnement par logement (1,5 en centre-bourg et 2 en extension). Programme destiné à des personnes seules ou à des foyers de 2 ou 3 personnes.

Les lots libres et lots groupés : Minimum : 2 places de stationnement sur chaque lot. Pour les lots groupés (parcelle de taille plus réduite, la 2° place peut être comprise dans le volume bâti). Il y aura un minimum d'environ 450 places de stationnement privatif sur l'ensemble de la ZAC.

En conclusion, la possibilité de ne réaliser qu'une seule place de stationnement non couverte sur la parcelle privative ne concerne que les lots les plus denses qui représentent moins d'un quart du nombre total de lots.

Au total, il y aura 620 places de stationnement public et privé.

Je constate que le dossier s'attache à suivre la réglementation et propose des places de stationnement en nombre suffisant, en accord avec la politique urbaine définie et avec le mode de vie voulu par la collectivité en conclusion des phases de concertation. Je suis favorable au projet sur ce point.

6.10.5. Les pistes cyclables et la circulation dans la ZAC

L'article R110-2 du code de la route indique que dans toutes les zones de rencontre et les zones 30 :

" Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable "

Le classement des voies dans la ZAC devrait être :

- Les voies de desserte dite mixtes en zones 30.
- Les voies sans issues dites mixtes en zone de rencontre limitée à 20km/h priorité piétonne.

Ces voies sont décrites dans le document « caractéristiques des ouvrages » ; Il s'agit de la majorité des voies créés dans la ZAC. Ce qui justifie qu'il n'y a pas de pistes cyclables à coté de ces voies.

L'arrêté des classification des voiries de la ZAC et des vitesses correspondantes intervenant plus tard dans le projet (stade PRO pouvant être complété par la prise d'arrêté municipal lors de l'ouverture à la circulation une fois les travaux réalisés), ces éléments ne pouvaient pas être précisés / arrêtés au stade du dossier de DUP et de son plan de travaux.

Je suis favorable aux choix effectués qui sont cohérents avec les options retenues par la collectivité (démarche AEU)

6.11. LA HALTE MULTIMODALE

C 15 : M et Mme The sont propriétaires des parcelles n° 724 et 725. Ils sont opposés à la création d'une voie nouvelle pour desservir le secteur 1 et la halte multimodale

C 19 : GROUPE « HEDE-BAZOUGES AVEC VOUS » PETITION REMISE PAR M ROCHARD, MME DEPRESLE, M THEBAULT, MME GICQUEL : Observations sur le choix de la halte multimodale sur les sujets : temps de parcours allongés, prix à payer, taux de fréquentation des transports en commun et lieu d'implantation.

EP N°44 M COCHOIS Gérald et Sylvie demandent s'il est intéressant de dévier l'itinéraire du bus actuel qui va perdre énormément de temps et de carburant pour un nombre d'utilisateurs pas forcément intéressés par la nouvelle localisation de l'arrêt ? Les utilisateurs des autres communes verront leur temps de transport fortement modifié.

Les personnes ci-dessous sont favorables à la création de la halte multimodale en développant tout ou partie des arguments suivants :

Le retour des transports communs est indispensable à un dynamisme local et une démarche écologique, c'est un service important apporté à la population, les jeunes attendent impatiemment le retour du bus dans le bourg de Hédé, de nouveaux commerces pourront voir le jour, l'usage des transports collectifs s'inscrit dans les dispositions de la loi de la transition énergétique.

EP N°7 Mme Sylvie Belan ; EP N°12 Mme Amande Gat ; EP N°21 Mme Elisabeth GOEHNER ; EP N°34 M Baptiste Boisvert ; EP N°40 Mme Christine Robinault ; EP N°47 Mme April SAINT-JAMES ; C 8 : M et Mme Halifax ; EP N°24 M et Mme Mireille et Didier CADOU; EP N°30 Mme Florence DENIAU ; EP N°32 M Sylvain Boisvert ; EP N° 46 Mme Catherine Saint-James Rostin, Conseillère Régionale ;

Les personnes ci-dessous sont favorables à la création de la halte multimodale en ayant développé des points particuliers.

C2 : Mme Feudé, Maire de Hédé-Bazouges de mai 2005 à mars 2014 remet un dossier montrant les démarches effectuées pour obtenir une desserte de Hédé par les bus d'Illenoo.

R 16 : Mme Plantin, Directrice de l'EHPAD note le fort besoin de transport pour conserver le lien social entre les résidents et les familles qui ne sont pas toutes autonomes en moyens de transports, ou qui ne sont pas en mesure de payer des taxis.

C 12 : M Lefeuvre, président de la Bretagne Romantique rappelle qu'un arrêt de connexion intermodale est prévu dans le schéma départemental des transports 2011- 2019.

C 9 : Mme Thébault, Maire déléguée de Bazouges sous Hédé (1989 à 1995), souligne l'intérêt de la halte multimodale et des liaisons douces. Les conditions sont idéales pour accueillir de nouvelles populations et la « réalisation de la ZAC est indispensable ».

EP N°31 M Damien MEYER considère que le retour des bus, grâce à une halte intermodale, est une bonne avancée pour les enfants qui doivent se rendre seuls sur la commune de Saint-Symphorien où se trouve l'arrêt Illenoo le plus proche, ceci en devant traverser une route (D80/D637) considérée comme dangereuse pour les piétons.

EP N°33 M Fabrice Réhel approuve le projet de zone de retournement de bus dans l'entrée du lotissement de l'étang.

EP N°35 Mme Anne Meyer : Son fils est scolarisé à Rennes et doit prendre son vélo très tôt le matin, donc souvent de nuit, jusqu'à l'arrêt de Saint-Symphorien. Ce parcours est jugé dangereux, aucune piste cyclable n'étant aménagée sur ce tronçon souvent emprunté par des camions et des camionnettes. La halte

intermodale sécuriserait grandement les choses et inciterait peut-être les gens à prendre davantage le car pour se rendre à Rennes.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Pérennité : L'Assemblée Départementale a alloué un budget annuel de 500 K € jusqu'en 2019 pour l'aide à la création d'arrêts de connexion intermodale. La compétence transport est, par ailleurs, transférée à la Région au 1^{er} janvier 2017.

La communauté de communes de la Bretagne Romantique a dans sa séance du 24 février 2014 donné son accord à l'intégration de la connexion intermodale au sein du périmètre de la ZAC de Hédé sur la commune de Hédé-Bazouges, tel qu'inscrit au schéma départemental de transport. L'Assemblée Départementale a alloué un budget annuel de 500 K € jusqu'en 2019 pour l'aide à la création d'arrêts de connexion intermodale.

Enfin, M Lefevre, président de la Bretagne Romantique rappelle dans son courrier qu'un arrêt de connexion intermodale est prévu dans le schéma départemental des transports 2011- 2019.

Implantation de la halte : Je suis allé voir l'arrêt de bus actuel le D80. Je l'estime à environ 1km du centre-bourg (mairie). J'ai constaté aux heures où j'ai vu les lieux (matin et soir) que la circulation est relativement importante sur cette route (D80). Je n'ai pas vu de facilité pour la descente ou la montée des passagers (quais). Je n'ai pas estimé que les conditions de sécurité étaient optimales, surtout pour des enfants.

J'estime le nouvel arrêt à environ 500 m du centre bourg (mairie). Sachant que les déplacements doux seront sécurisés, il me semble que son positionnement est optimisé pour desservir les nouveaux secteurs d'habitations de la ZAC. Je remarque qu'un local vélos sera à disposition.

Le positionnement de la Halte multimodale à proximité de la rue de l'Etang répond au souci de réduire le temps de trajet, d'être au cœur de futurs quartiers d'habitat et de minimiser les emprises de la voirie dans la ZAC.

Enfin je note que cette halte ne fait pas doublon avec « l'arrêt St Symphorien-Bel Air » qui ne peut pas être considéré comme un arrêt de connexion intermodale compte-tenu de son éloignement du parking de covoiturage(300m) et du non-respect des normes d'accessibilité (loi de 2015).

Aire de covoiturage : Le projet prévoit la réalisation d'une aire de co-voiturage de 50 places, situé à proximité de la rue de l'étang.

Temps de parcours : Il me semble qu'une partie du public n'a pas compris que le projet de halte au sein de la ZAC n'a pas pour objectif prioritaire de réduire les temps de transport mais répondre à un besoin des habitants existants ou des futurs habitants.

Fréquentation : Je constate qu'il est utile de préciser certains points : Seuls les scolaires collégiens/lycéens et non les élèves primaires fréquenteront cette halte.

Les dispositions prises pour assurer la sécurité des enfants du primaire ne sont pas modifiées et ne concernent pas le présent projet.

Je note que la Municipalité appelle à dissiper la confusion entre les dessertes du réseau ILLENOO et les bus scolaires au profit des primaires qui demeureront. (Question maintenue ans l'appel d'offres relative à l'aménagement du Chemin Orain).

L'arrêt de bus situé à Bel Air sur la commune de Saint Symphorien est actuellement fréquenté par une trentaine de jeunes scolaires dont plus des 2/3 résident sur la commune de Hédé-Bazouges. La halte permettra de diminuer le temps de trajet à pied sur un itinéraire plus sécurisé.

Difficultés pour réaliser la halte : J'ai consulté, à ma demande, toutes les démarches entreprises par la municipalité, depuis 2008, vers un propriétaire privé pour tenter de réaliser la halte multimodale. Au-delà de toutes considérations, il en ressort que le projet n'a pas pu être réalisé. J'en conclus que pour cette

halte l'intérêt général n'a pas pu l'emporter sur l'intérêt privé. Ce point conforte mon avis sur l'utilité de la DUP.

6.12. LES LIAISONS DOUCES PIETONS ET VELOS

R 15 : Mme Longwell et M Robillard habitent le bourg de Bazouge-sous-Hédé. Ils demandent une voie douce entre les deux bourgs.

C2 : Mme Feudé, Maire de Hédé-Bazouges de mai 2005 à mars 2014 : la ZAC permettra de créer un réseau de voies douces et la création d'un lien entre la Mairie, le centre historique et les nouveaux quartiers.

EP N°3 M BOURGOUIN HERVE : Les déplacements doux ne sont pas réservés à la halte des bus, mais constituent un véritable maillage sur l'ensemble de l'opération en se connectant avec les voies historiques. Par cette construction il se crée, certes des voies de déplacement, mais aussi des chemins de promenade propices à la flânerie et au lien social.

EP N°8 M Eric Deniau : Le développement de liaisons douces en centre bourg pourra ensuite naturellement s'étendre pour desservir les autres lieux de vie de la commune, comme le site des onze écluses, le bourg de Bazouges ainsi que les nombreux hameaux qui constituent la commune.

EP N°29 M LE GARZIC Georges : La ZAC permet de développer les liaisons "douces" avec le centre bourg

EP N°32 M Sylvain Boisvert : la ZAC permet la création de réseau en mobilité douce,

EP N° 46 Mme Catherine Saint-James Rostin, Conseillère Régionale, déclare qu'il y a une attente forte des habitants en terme d'éclairage public la nuit et de sécurisation des liaisons douces.

EP N° 46 Mme Catherine Saint-James Rostin, Conseillère Régionale, note que le territoire est extrêmement attractif en terme touristique, la fréquentation du canal par les cyclotouristes est en hausse, mais ces deux entités ne sont pas reliées pour l'instant. Avec l'arrivée de la LGV en 2017, une nouvelle porte d'entrée par Montreuil sur Ille (donc via le canal), va encore accroître cette fréquentation. C'est une donnée importante à garder dans le cahier des charges.

EP N°47 Mme April SAINT-JAMES le projet va permettre aussi de circuler à pied, à vélo, en skate... avec plus de sentiment de sécurité.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Les observations du public en faveur des liaisons douces sont favorables. Pour les piétons, il y aura la création d'un chemin piéton en cœur d'îlot, à travers le jardin, permettant aux habitants et écoliers de la rive Ouest de la commune de regagner plus facilement et de manière sécurisée le secteur des écoles et le pôle médical.

Pour les cycles, voir le § 1.10.5 ci-dessus.

Enfin, le programme général des travaux (soumis à enquête) ne concerne que le périmètre de la ZAC. La réalisation de liaisons douces entre les bourgs ou les hameaux ne relève pas de ce projet.

Je n'ai pas d'observation particulière à formuler sur ce sujet, si ce n'est de recommander la réalisation de liaisons douces entre les bourgs et les hameaux. Ceci répond à un souhait du public et reste dans la philosophie générale de gestion des déplacements prônée par la municipalité.

6.13. L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

C 17 : Terrain Service, Gérant M Dreyer conteste l'approche environnementale présentée : imperméabilisation des sols importante, densité de véhicules, pollution, manque d'aires de jeux pour les enfants.

R 20 : M ou Mme Mouquenot est particulièrement sensible au volet environnemental avec la préservation de la zone humide et la création de haies bocagères. Il/elle demande une vigilance particulière sur la nature des arbres plantés et les éclairages nocturnes (nuisances pour les chauves-souris).

EP N°12 Mme Amande Gat note une prise en compte importante de l'environnement et du paysage dans l'aménagement de la commune

EP N°19 Nicolas Hyon est animateur naturaliste bénévole à la LPO. Il est particulièrement sensible au respect de la biodiversité dans les aménagements proposés. Le projet de ZAC est, à ce titre, intéressant car il concilie le développement attendu de la commune (prévu par le SCOT) avec la présence de zones naturelles riches : étang, zone humide. Le souci de maintien d'une trame verte en bordure de la zone humide ainsi qu'à l'intérieur de la ZAC est très positif, même si on peut souhaiter une trame verte plus conséquente en proximité de l'étang. La protection de la zone humide est aussi un point positif de ce projet.

EP N°20 Daniel Cueff Maire de Langouet note que l'approche écologique est forte, en prolongement de celle qui a prévalu pour le lotissement des Courtils et reconnue comme exemplaire au niveau national (eco-quartiers).

EP N°22 Patrice Plet, ancien directeur de la Chambre régionale d'agriculture de Bretagne. La densification de l'habitat ne doit pas sacrifier la préservation de l'environnement et du cadre de vie que recherchent les nouveaux habitants en choisissant de venir résider à la campagne. Il observe que la trame verte située en bordure de zone humide contribuera fortement à répondre à cet objectif.

EP N°25bis Aline LE FEON note le respect de l'environnement naturel. La zone humide à proximité est préservée et pourrait même à terme, être valorisée (chemin sentier sur platelage, animations pédagogiques, observations naturalistes,...).

EP N°27 Annie Moulin, Bibliothèque Hédé-Bazouges : Le respect de l'habitat et de l'environnement à la base de ce projet est la touche nécessaire au bien vivre ensemble.

EP N°29 LE GARZIC Georges : La ZAC permet d'inciter à construire des logements économes en énergie,

EP N°32 Sylvain Boisvert : la ZAC permet la dynamisation des surfaces dans une logique respectueuse de l'environnement et des humains.

EP n°44 COCHOIS Gérald et Sylvie : Perte du côté campagnard et tranquille de la commune : pollution de l'air et la pollution par le bruit.

6.13.1. L'environnement : généralités

Je retiens de mes entretiens avec la Municipalité, mais aussi et surtout, avec le public, que l'aspect environnemental est très fort à Hédé-Bazouges. Je pense que l'eco-quartier de Bazouges n'est pas étranger à cette sensibilité. Je note aussi que la municipalité actuelle porte cet aspect écologique et en a fait un argument de campagne en son temps.

Je ne suis donc pas surpris de constater que les choix d'urbanisme ont tenté de répondre à des enjeux difficiles du point de vue environnemental.

Il n'est pas surprenant que le projet propose des alternatives à l'usage de la voiture (création de la Halte-multimodale), un maillage de liaisons douces cycles et piétons, de mieux répartir les flux de circulation, de limiter les nuisances sonores et olfactives notamment en centre-bourg, de restaurer et de préserver la zone humide à l'Est, de restaurer le jardin du couvent(patrimoine). Dans un autre registre, les choix des constructions (implantation du bâti, matériaux, orientation des rues etc.) visent également à réduire l'impact sur l'environnement.

Je pense que la Municipalité a fait de l'aspect environnement un point essentiel de son attractivité. Dès lors elle choisit des options dans ce sens et elle assume ses choix. Je suis tout à fait favorable à la présentation réalisée et aux choix retenus en matière de traitement des impacts écologiques et environnementaux du projet.

6.13.2. La zone humide

La zone humide (ZH) représente 2,5 hectares sein de la ZAC, soit 17% du projet. La préservation de la zone humide et des abords de l'étang et sa mise en valeur font partie pleinement du projet. L'aménageur procédera à son acquisition. Pour préserver la ZH, le projet n'intègre pas la réalisation de bassins tampons dans la zone humide.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je suis favorable à toute solution qui préserve une ZH, en particulier si aucun bassin tampon n'y est réalisé.

6.13.3. Les bords de l'étang, zone Natura 2000

Le périmètre de la ZAC n'intègre qu'une partie très infime des abords de l'étang. Il ne peut donc pas être envisagé un aménagement global dans ce cadre. Le parti d'aménagement retenu est plutôt de préserver ces abords immédiats afin de restaurer le milieu en excluant tous travaux d'aménagement. Toutefois, au sein de la ceinture verte qui protège la zone humide et la queue de l'étang, seront créées en retrait des liaisons douces.

En lien avec la zone NATURA 2000 le projet prévoit quatre dispositions majeures :

- Conservation et renforcement du caractère naturel des abords de l'étang.
- Préservation de tout impact direct lié à la fréquentation piétonne.
- Préservation de la qualité des eaux (ruissellements eau pluviale et rejets d'eau usée).
- Préservation du marnage actuel par la maîtrise des volumes d'eau ruisselés.

Pour préserver cet espace, il n'est pas prévu de cheminement piéton dans la zone humide mais en bordure. Cela permettra aux habitants de disposer d'un autre lieu de promenade conséquent tout en la préservant.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je comprends la déception du public qui ne verra de chemin piéton autour de l'étang. Car, d'une part car il n'est pas majoritairement sur la commune de Hédé-Bazouges et d'autre part le choix de préservation de l'environnement ne milite pas pour ce chemin.

Je suis favorable à l'option proposée et aux alternatives de cheminements du projet.

6.13.4. Les terres agricoles

J'ai relevé une densité minimale de 22 log/ha dans un souci de limiter la consommation de terres agricoles. Ces parcelles agricoles, classées urbanisables depuis l'approbation du PLU sont en limite de l'urbanisation actuelle. Ces parcelles sont, par ailleurs, majoritairement des terres de faible qualité. Le projet porte principalement sur des landes et des prairies, puis quelques terres labourables (base cadastrale).

Je ne peux pas ignorer l'impact négatif qu'a toujours une perte de terre agricole, même si cet impact est réduit du fait que deux exploitations ne sont pas menacées dans leur activité et que la troisième, qui est majoritairement impactée, est en cessation d'activité. Il y a un impact social réel qui est compensé par des mesures financières.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je reconnais un impact négatif sur la perte de terre agricole qui sont, de longue date, prévue pour être urbanisée.

6.13.5. L'impact visuel

C 18 : La SCI Thébault, (M Thébault JP, Mme Ruelland MJ, Thébault D) mentionne l'impact visuel négatif des voies d'accès à la ZAC.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Il est prévu en mesure compensatoire un talus planté au sein de la propriété. La propriété bâtie a une majorité de ses ouvertures et les terrasses sur la partie Sud orientée vers l'étang, coupée visuellement de la future halte et à une distance supérieure en moyenne à plus de 15 mètres de la limite de propriété future.

Je constate que l'aménageur a fait plusieurs propositions de rencontre à la SCI THEBAULT IMMOBILIER qui n'a pas donné suite.

6.13.6. Les arbres centenaires

C 18 : La SCI Thébault, (M Thébault JP, Mme Ruelland MJ, Thébault D) critique l'étude d'impact (destruction d'arbres centenaires)

EP N°44 COCHOIS Gérald et Sylvie : Ecologiquement, on va détruire une végétation, dont des arbres centenaires. Sur la commune, des destructions de ce type ont entraîné des procès.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je n'ai pas noté d'EBC (espace boisé classé) pour les arbres mentionnés. J'ai constaté que le projet conservait les plus beaux sujets. Par ailleurs je note qu'il est prévu une compensation sur le parking public adossé à la halte intermodale.

Je ne relève pas d'atteinte à un EBC. Le projet prévoit de compenser la perte de sujets les moins remarquables. J'émet un avis favorable sur ce point.

6.13.7. La phase travaux

C15 : M. et Mme THE sont propriétaires des parcelles n° 724 et 725. Ils devront subir les nuisances des chantiers.

L'aménageur s'attachera dans le cadre de la démarche AEU initiée pour l'opération de la ZAC à créer les conditions favorables au déroulement d'un chantier respectueux de l'environnement : « Chantier vert ». Cet objectif se décline à partir des 3 points suivants :

- La maîtrise des consommations,
- La maîtrise des nuisances de chantier,
- La gestion et le tri des déchets sur chantier.

Ces préconisations pourront être étendues aux chantiers individuels qui restent toutefois sous la responsabilité de leur maître d'ouvrage.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Il appartient à l'aménageur de prévoir toutes les dispositions utiles dans les appels d'offres.

6.14. LES ESPACES VERTS ET LES AIRES DE JEUX

C 19 : GROUPE « HEDE-BAZOUGES AVEC VOUS » PETITION REMISE PAR M ROCHARD, MME DEPRESLE, M THEBAULT, MME GICQUEL note la densification au détriment de la qualité de vie (peu d'espaces verts et absence d'aires de jeux pour les enfants)

R3 : M Boucher Il regrette que le projet ne soit pas l'occasion d'aménager la totalité des bords de l'étang en circuit pédestre à vocation touristique, à l'instar de ce qui s'est fait à Combourg. Il estime que c'est « un gros loupé »

R 12 : Mme Heude demande que la parcelle n° 110 rue des frères Trotoux soit transformée en espace vert et non en parking.

R 13 : M Nicolas : Il ne faut pas oublier les espaces verts et les promenades (bord de l'étang)

EP N°41 Mme SARLAT Nadette est ravie à l'idée d'avoir des jardins publics, espaces verts dont les familles pourront profiter pleinement lors de leurs loisirs.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Les espaces verts : Il sera créé une bande d'espaces verts servant de tampon entre la zone humide et l'urbanisation. Cette bande sera un lieu de promenade (avec liaisons douces) et assurera la gestion des eaux pluviales du projet.

L'absence de multiplication des espaces verts sur le secteur en extension se justifie par la proportion majoritaire de lots libres qui disposent par principe d'un espace de jardin, par la présence d'un maillage de liaisons douces paysagées, par la nécessité de densifier sans toutefois pouvoir proposer des logements collectifs, par la présence de lieux de convivialité au Nord de la ZAC et en centre-bourg et par le souci de limiter la charge et le coût de l'entretien de ces espaces verts par la collectivité à terme.

En centre-bourg, le jardin dit du couvent sera réhabilité et ouvert public. Son positionnement à proximité des équipements publics (mairie, école, future médiathèque), en fera un espace de respiration pour les futurs habitants de la ZAC mais également pour l'ensemble des habitants du centre-bourg.

La municipalité et l'aménageur travaillent sur le volume et l'entretien des espaces verts créés dans la ZAC afin de limiter les espaces résiduels consommateurs de foncier et coûteux en entretien.

Je constate que les choix de la collectivité après la concertation et la démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme) se sont traduits par les options présentées par le projet. J'y adhère.

Les aires de jeux : Le secteur en extension est à dominante individuelle, les habitants disposeront de jardin dans leur propriété privée. Toutefois, pour répondre au besoin des familles au souhait de créer des liens inter-quartiers, une ou des aires de jeux pour la petite enfance pourront être aménagées.

Parcelle n° 110 rue des frères Trotoux : Cette parcelle est située hors périmètre de la ZAC. Ce point ne relève pas de la présente enquête publique. L'aménageur indique que des contacts ont été pris pour faciliter les démarches de M.Mme VAN SCHOORISSE dans le cadre de l'étude portant sur la réalisation d'un nouveau garage attenant à leur propriété suite à sa déconstruction envisagée.

Ce point est hors enquête.

6.15. LES NUISANCES SONORES

C 15 : M et Mme The : Le calme de leur propriété sera dégradé du fait des logements collectifs et des nouvelles voies de circulation.

C 16 : M Pengrech signale qu'il aura une augmentation de la pollution en centre bourg

C 18 : La SCI Thébault, (M Thébault JP, Mme Ruelland MJ, Thébault D) critique l'étude acoustique. Elle note que le nombre de bus prévu est supérieur à ce qui est prévu dans l'étude acoustique (fiche horaire à l'appui) Elle mentionne le fait qu'une maison (répertoriée B sur un plan joint) soit ignorée des mesures d'impact acoustique.

C 19 : GROUPE « HEDE-BAZOUGES AVEC VOUS » PETITION REMISE PAR M ROCHARD, MME DEPRESLE, M THEBAULT, MME GICQUEL La réalisation de l'étude acoustique : absence de mesures dans certains secteurs, absence de prise en compte d'augmentation de trafic.

R 21 : M Ruaux signale que la halte multimodale va entraîner pour les riverains des pollutions sonores et olfactives.

R 21 : M Ruaux Les gênes occasionnées n'étaient pas prévisibles lorsque M Ruaux a acheté les parcelles 896 et 897. Il s'inquiète en particulier des vibrations qui seront occasionnées par le passage des cars de plus de 15 tonnes.

R 25 et R26 : Mme Aubrée, M Pinault, M et Mme Josset, M et Mme Vermeulen refusent l'élargissement de la voie communale 109 (route de Maufant) Le trafic sera de 749 véhicules (étude acoustique) par jour le long de leurs parcelles n° 1235, 1236 et 1237. Conséquences : bruit, pollution, perte de tranquillité, perte de valeur des biens.

EP N°44 M COCHOIS Gérald et Sylvie : Il est à noter que les habitants actuels de Hédé ont opté pour cette commune pour le côté campagnard et tranquille qu'elle offre. Pour certains quartiers, la pollution de l'air et la pollution par le bruit que va entraîner cette circulation, (passage des bus, les arrêts impératifs des véhicules au stop), va être énorme. Réponse du projet sur ces questions d'environnement ?

Analyse et avis du commissaire enquêteur

La rue Jean Boucher et le centre Bourg : Les mesures prises aux numéros 10 et 20 de la rue Jean Boucher en heure de pointe révèlent un niveau acoustique existant d'environ 60-65 dB(A) en lien avec le fort trafic. Ces habitations sont donc situées à cette période en zone très bruyante.

Le trafic dans cette rue va diminuer (environ – 100 véhicules/jour) grâce à la création de voiries structurantes au sein de la ZAC (contournement du centre-bourg). Le niveau acoustique de la rue Jean Boucher sera stable ou en diminution.

Le trafic prévisionnel généré par le centre-bourg est estimé à 240 véhicules/jour commerces et médiathèque inclus. Il sera compensé par la diminution du trafic de transit se dirigeant vers la route de Guipel ou vers les équipements au Nord de l'agglomération.

Enfin, la majorité des sorties de véhicules du centre-bourg se fera soit sur la rue du chemin Horain ou soit sur la rue des quatre frères Trottoux évitant ainsi un report systématique sur la rue Jean Boucher

Le secteur de l'Ille : Aucune mesure acoustique n'a été réalisée car le diagnostic initial sur ce secteur aurait été similaire aux points n°5 (propriété SCI THEBAULT IMMOBILIER) – n°6 (extrémité Avenue Gal GUILLAUDOT) classant ces secteurs en « zone très calme ». L'étude ne fait pas figurer le trafic prévisionnel sur cette voie qui ne devrait pas augmenter.

La SCI Thébault : J'ai lu dans l'étude ACOUSTIBEL que l'impact sonore est estimé à + 5 dBA au niveau des logements les plus exposés, côté futur espace public. Je note que les terrasses et la majorité des ouvertures sont situées à l'opposé du projet de halte multimodale, la construction faisant office partiellement de « rempart » en termes sonores.

Le flux sur la future voie de liaison avec la rue de l'étang sera principalement constitué des bus et des sorties de véhicules de la partie Sud-Ouest de la ZAC. Ce flux est estimé à 200 véhicules /jour avec les bus. *(Le chiffre de 625 véhicules /jour sur un plan de l'étude est une erreur matérielle qui a induit en erreur le public et je déplore sa découverte tardive. Je considère qu'elle ne remet pas en cause le projet, le public ayant au contraire pu s'interroger utilement et avoir une réponse plutôt rassurante, l'estimation correcte étant inférieure au chiffre affiché)*

La vitesse limitée à 30 km/h permettra de faire baisser l'impact sonore de -3 dBA. Les plantations projetées et contribueront également à limiter les nuisances sonores.

La cadence des bus ne peut être précisée à l'heure actuelle car elle tient compte évidemment de la fréquentation de la ligne actuelle et à venir. Pour mémoire, l'arrêt Bel Air est desservi plus d'une vingtaine de fois par jour en période scolaire (un bus toutes les 30 minutes en période de pointe). Cadence qui sera moindre dans l'opération.

J'admets que projeter des mesures de bruit actuelles pour les adapter à un projet futur n'est pas un exercice facile. Il est évident que le bruit va légèrement augmenter sur certains axes. En revanche, les mesures proposées par le projet (voie de contournement, plan de circulation, largeur des voies, etc.) visent à répondre aux attentes et aux craintes de la population avec un niveau de bruit maintenu à un seuil acceptable ou en diminution sur certaines voies. Avis favorable sur ce point.

6.16. LA PROCEDURE ZAC ET LE CHOIX DE L'AMENAGEUR

C 16 : M Pengrech émet des doutes sur la SADIV

C 17 : Terrain Service, Gérant M Dreyer mentionne la fragilité financière de la SADIV.

C 14 : M Tardif soutient le projet. Il est favorable à un aménageur comme la SADIV plutôt qu'un privé et développe un argumentaire dans ce sens.

EP N°1 Mme Isabelle Clément-Vitoria : La ZAC permettra le développement d'un nouveau quartier avec la participation de l'aménageur à de futurs équipements publics (rues, voies douces, médiathèque, city park...)

EP N°2 Mme Béatrice ERCKSEN La ZAC permet de dessiner la commune de demain, de fixer ses limites géographiques, d'anticiper et d'étaler l'arrivée de nouvelles populations, de gérer au mieux les structures existantes : écoles, équipements sportifs et culturels...ce que n'autorise pas un urbanisme non maîtrisé, laissé au bon vouloir des propriétaires terriens et aux intérêts particuliers. Une ZAC est le contraire de l'anarchie et des intérêts particuliers.

EP N°3 M BOURGOUIN HERVE : Les opérations immobilières doivent s'inscrire dans un ensemble cohérent et il apparaît que cette cohérence est plus affirmée dans un dispositif de zone d'aménagement concerté.

EP N°6 Mme Valerie Autissier : La ZAC est la seule solution qui garantisse une maîtrise de l'urbanisation car la commune devient alors maître d'ouvrage et donc décisionnaire du projet, contrairement à la vente des terrains à des lotisseurs privés qui ne se soucieront ni des équipements publics, ni des voies de circulation alternatives à la voiture, ni de permettre à de jeunes ménages de s'acheter un logement à un prix raisonnable.

EP N°13 Mme Sylvaine Cottereau : Sans cet aménagement concerté, notre commune deviendrait une succession de lotissements plaqués les uns à côté des autres au seul profit de quelques vendeurs de terrains. La création de nouveaux commerces serait inenvisageable et le cœur du bourg mourrait peu à peu.

EP N°13 Mme Sylvaine Cottereau est favorable au projet réalisé avec l'appui d'un aménageur public reconnu qui participera au financement d'aménagements comme une halte inter modale ou l'aménagement de routes.

EP N°24 Mme Mireille et Didier CADOU : La procédure de la ZAC a le grand mérite de prévoir les services publics correspondant au développement de la commune, sans grever les finances communales.

EP N°26 Ecovita sarl, M Sébastien Deleine : Il semble très appréciable que la commune conserve la maîtrise d'ouvrage du projet afin d'être décisionnaire des choix à effectuer dans l'intérêt des habitants, notamment pour maîtriser les choix architecturaux. (exemple : lotissement Les Courtils qui s'avère avoir été une belle réussite). La maîtrise d'ouvrage par la commune permet surtout de maîtriser les coûts du foncier qui sont exponentiels depuis deux décennies. A défaut, les jeunes actifs continueront à s'exiler de plus en plus loin des centres urbains avec toutes les conséquences que cela entraîne (diminution des effectifs scolaires des communes concernées, utilisation outrageuse de véhicules émetteurs en gaz à effet de serre pour aller au travail, etc...).

EP N°29 M LE GARZIC Georges : Une commune ne doit plus aujourd'hui s'agrandir par la création de lotissements privés avec des lots libres, qui rapportent beaucoup d'argent au promoteur, qui laissent trop de liberté aux constructeurs pour au final aboutir à quelque chose de disgracieux, sans aucun rapport avec le bâti de la commune, sans penser aux réseaux piétons et cycles nécessaire pour une commune.

EP N°29 M LE GARZIC Georges : Sans l'outil ZAC, le développement de la commune ne peut être qu'anarchique. La ZAC permet de maîtriser le développement de la commune sur un certain nombre d'années

EP N°30 Mme Florence DENIAU : Le projet de la ZAC de Hédé a la spécificité d'intervenir en centre bourg et en extension urbaine. Ce type d'opération d'aménagement en centre bourg est de part sa complexité et son coût très peu prisée par les aménageurs privés. Aussi, il est indispensable d'avoir une intervention publique pour conduire ce type d'opération qui relève le défi de lutter contre la désaffection des centres bourgs.

EP N°31 M Damien MEYER : Nous sommes avec cette ZAC dans un aménagement concerté comme son nom l'indique et ceci à différents niveaux : pas de lotissement mis « bout à bout » d'un autre sans réflexion par un lotisseur dont le but est purement mercantile. Mais au contraire avec une société d'économie mixte comme la Sadiv qui garde en vue le souci d'aménagement communal global avec entre autres une voie structurante. La concertation se fait également au sein même du lotissement : réflexion sur les ombres portées, sur les vis-à-vis, sur l'orientation au sud dans un but d'économie énergétique.

EP N°32 M Sylvain Boisvert : Le développeur SADIV est sérieux et responsable.

EP N°35 Mme Anne Meyer : Le fait que la Sadiv s'occupe de l'aménagement de la ZAC permettra également à la commune de récupérer une somme d'argent non négligeable, qui servira à financer des projets utiles à tous, ce qui ne sera pas le cas avec un opérateur privé. Ceci est d'autant plus important dans un contexte de baisse des dotations de l'Etat aux collectivités locales.

EP N°35 Mme Anne Meyer : se dit avoir été choquée par les mensonges distillés par certaines personnes ayant un intérêt financier à ce qu'un opérateur privé se charge de l'aménagement de la zone située à l'Est de la ZAC, afin de discréditer ce projet de ZAC auprès des habitants et de leur faire peur. Mme Meyer espère que le sens de l'intérêt général l'emportera.

EP N°40 Mme Christine Robinault : La ZAC garantit la fréquence des constructions en accord avec l'aménageur.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je rappelle que l'enquête porte sur l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de Hédé-Bazouges, et non sur la procédure ZAC. Toutefois les interrogations du public sont compréhensibles, et ses avis favorables sont un soutien pour la Municipalité.

La procédure de ZAC est un outil de planification qui permet à la commune de disposer d'une vision à long terme de son développement (besoins à satisfaire et réponses à apporter: capacité d'accueil des nouveaux habitants, gestion des équipements publics, services et commerces, etc), de son urbanisation (organisation spatiale: cohérence et communication entre quartiers, etc.) et de sa capacité à rester attractive. La procédure permet également d'aménager plusieurs sites.

Cette procédure évite la multiplication de lotissements réalisés dans un but de profit par des investisseurs privés en réponse à des intérêts particuliers, sans vision stratégique à long terme de l'urbanisation, des équipements publics à réaliser, etc.

Je suis favorable a cette procédure.

Je rappelle également que l'enquête ne porte pas sur les conditions d'attribution du marché à l'aménageur, ni sur son compte de résultat. Le projet ne pénalise pas la collectivité et sa capacité à investir dans d'autres projets puisque c'est l'aménageur qui réalise le projet à ses propres risques. L'opération de la ZAC participera au financement de nouveaux équipements publics ou à l'entretien des existants.

6.17. L'ASPECT FINANCIER

C 17 : Terrain Service, Gérant M Dreyer réalise une analyse financière dont la conclusion est : « *soit le périmètre de la ZAC est faux, soit le bilan de la SADIV est faux !* » Par conséquent, le bilan du dossier de DUP est également faux.

C 19 : GROUPE « HEDE-BAZOUGES AVEC VOUS » Pétition (et dossier de presse sur la SADIV) remise par M ROCHARD, MME DEPRESLE, M THEBAULT, MME GICQUEL critique l'aspect budgétaire de l'opération et la santé financière de l'aménageur (suppression de la clause d'obligation de fin de travaux et cautionnement des prêts)

R3 : M Boucher demande quel sera l'impact financier pour les habitants ? (Sachant que la commune se dit incapable de financer une voirie « acceptable » exemple : rue du chemin des Horain)

R 21 : M Ruau note que le projet est trop ambitieux pour une commune sur-endettée et qui a bien du mal à entretenir les infrastructures existantes.

R 27 : M Baudé est opposé au projet pour une commune endettée.

EP N°3 M BOURGOUIN HERVE : La ZAC permet un équilibre financier et l'acquisition progressive des terrains par la commune est essentielle à cet équilibre. Pas pour s'enrichir au détriment des propriétaires historiques mais bien pour préserver une décence immobilière avec des prix de marché abordables, favorisant la mixité sociale, tout en offrant un environnement de déplacements et de services performants.

EP N°5 Mme Virginie FASSEL : D'un point de vue budgétaire, et dans un contexte de baisse des financements publics, l'autofinancement du projet par la vente des terrains est une garantie supplémentaire pour les habitants.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je renvoie, en préambule, une partie du public vers la revue « le petit tacot » n° 82 du mois de juillet 2016, revue distribuée par la poste et donc accessible à tous les foyers de la commune. J'y ai trouvé un article sur le budget 2016, un autre sur l'endettement de la commune (question souvent posée) et un article sur l'explication de l'augmentation des taxes. Beaucoup d'interrogations du public trouvent là une réponse.

Il convient de redire que le projet de ZAC initié par la commune de Hédé-Bazouges a été confié à un aménageur qui le réalisera à ses risques. La commune ne réalisera en tant que maître d'ouvrage que la future médiathèque, vers 2025 (Date à laquelle la collectivité trouvera une capacité d'endettement supplémentaire acceptable suite à l'expiration de contrats de prêts).

Le dossier d'enquête doit comporter l'appréciation sommaire des dépenses du projet soumis à déclaration d'Utilité Publique. L'enquête publique ne porte pas sur les recettes attendues du projet. Le détail du bilan financier de la ZAC est présenté et actualisé chaque année au conseil municipal. Il s'équilibre entre les dépenses projetées et les recettes escomptées.

Acquisitions : Part de la commune : Le coût des acquisitions par la commune de Hédé-Bazouges et par l'EPCI est intégré au poste des acquisitions du document soumis à enquête.

Je sais que le montant des indemnités relève du juge des expropriations dans une phase ultérieure de la procédure. Toutefois j'ai souhaité apprécier le montant du poste « Acquisitions foncières et indemnités ». J'ai consulté le site de la SAFER pour avoir le prix des terres agricoles : <http://www.safer.fr/prix-des-terres-france-internet.asp> qui renvoie au site : <http://www.le-prix-des-terres.fr/evolution-des-prix/prix-des-terres-et-pres>. J'ai trouvé une valeur moyenne de 4740 €/ha. A l'Est du bourg il y a environ 13 ha de terres agricoles, soit 61 620 € d'acquisition pour cette partie. En centre bourg il y a 1,8 ha, avec en particulier un grand jardin. Si le prix est plus difficile à apprécier, il reste une marge de 1 365 000 € - 61 620 €, soit plus de 1,3 M€ pour cette acquisition.

J'ai conscience que les valeurs que je donne sont sujettes à discussion, et ne saurait en aucun cas être prises en référence. Mais je pense que le montant affiché est cohérent.

L'aménageur acquiert tous les biens qui seront ensuite cédés à la commune ou à l'EPCI pour la réalisation de leur projet dont elle conserve la maîtrise d'ouvrage.

Participations financières : La commune percevra des participations financières de l'opération de la ZAC pour la réalisation ou l'entretien d'un certain nombre d'équipements publics dont la liste est fixée dans le cadre du traité de concession qui lie les deux parties. Un avenant au contrat fixera l'échéancier de paiement.

L'échelonnement du versement du fonds de concours, fait référence à des pièces qui ne composent pas le dossier d'utilité publique ou d'enquête parcellaire mais le contrat de concession de la ZAC et le Compte-rendu annuel à la collectivité (CRACL).

Les participations financières telles que prévues au traité de concession ont, par ailleurs, été rappelées à l'occasion de l'approbation du CRACL 2015 qui présente un bilan financier équilibré par le conseil municipal le 1er juillet 2016 et n'ont pas été modifiées à ce jour.

Il est précisé que l'aménageur versera sous forme de participation financière à la commune de Hédé-Bazouges au titre de la réalisation de la médiathèque et de la halte multimodale une somme d'un montant de 210 000 €. (Le fonds de concours relatif à la halte intermodale est prévu en 2018 au CRACL au 31/12/2015, date de sa mise en service prévisionnelle et de l'arrivée des premiers habitants potentiels utilisateurs de cet équipement).

La clause d'obligation de fin de travaux : C'est est une clause relevant de la procédure de permis d'aménager et non de la procédure de ZAC. L'aménageur ne peut accepter une telle clause dans le cadre d'un contrat de concession conclu à ses risques.

La caution des prêts : C'est une possibilité offerte par la commune dans le cadre du traité de concession. Cette caution ne peut se faire qu'au regard des capacités d'endettement de la commune.

Garantie d'emprunt de la collectivité : Le traité de concession prévoit que la commune peut garantir les emprunts sollicités par l'aménageur mais n'est pas obligée de s'engager.

Le budget de la commune et l'endettement de la commune : j'ai débattu de ce sujet important avec Monsieur le Maire et Madame la 1^o adjointe. La commune est endettée mais cet endettement est maîtrisé. Je relève que ce n'est pas un « surendettement » selon la définition des finances publiques. Je constate que si l'endettement est fort en 2017 et 2018, il redevient moyen en 2019, avec un nouvel emprunt en 2017.

Le budget est équilibré et la municipalité m'a confirmé que les excédents de fonctionnement du budget communal couvrent les annuités de remboursement du capital des emprunts existants.

Je suis convaincu que les dépenses communales sont bien gérées, les investissements réfléchis et les dettes maîtrisées par les excédents. Je conclus que le projet de ZAC, réalisé aux risques de l'aménageur ne remet pas en cause les finances communales.

6.18. LES TAXES ET IMPOTS

C 16 : M Pengrech trouve inapproprié les augmentations des taxes d'habitation et foncières.

R 10 : Mme Lelièvre note un risque d'augmentation des impôts locaux.

R 12 : Mme Heude note que les impôts sont plus faibles dans les communes de St Gondran, St Brieux- les-Iffs, St Symphorien.

R 25bis : M Gibet est favorable au projet. Il souhaite que les taxes foncières n'augmentent pas.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je constate que les taux d'imposition n'avaient augmenté depuis 2010. L'étude des documents montre que l'augmentation des « impôts » n'est pas due à la ZAC mais bien à des travaux d'entretien des voiries qui selon moi auraient été réalisés, avec ou sans la ZAC.

L'augmentation des impôts n'est pas liée à la ZAC.

6.19. LA CONCERTATION

C 16 : M Pengrech souhaite que le projet soit « réalisé en participation avec les habitants »

R 27 : M Baudé s'oppose au projet du fait de l'absence de concertation. L'absence d'informations est « suspecte » pour les habitants.

R 25 et R26 : Mme Aubrée, M Pinault, M et Mme Josset, M et Mme Vermeulen refusent l'élargissement de la voie communale 109 (route de Maufant). Ils déclarent que cette information n'a jamais été donnée aux acquéreurs des terrains.

EP N°2 Mme Béatrice ERCKSEN : La ZAC permet de mettre le bien-être des futurs habitants au coeur des préoccupations : en travaillant sur l'implantation et l'orientation des logements, sur leurs matériaux, sur leurs modes de chauffage, sur la gestion de l'eau et des déchets, sur les déplacements doux, sur la place de la voiture, les élus et les membres des groupes de travail (habitants, commerçants, agriculteurs) créés au début de la réflexion ont affiché leur volonté de prendre en compte le confort, la santé, le budget des futurs Hédéens.

EP N°6 Mme Valerie Autissier : Concertation : L'équipe en place travaille activement depuis plusieurs années sur ce projet avec la participation des habitants à la phase initiale du projet, par des réunions publiques, par une enquête des besoins des nouveaux habitants et le concours de bureaux d'études spécialisés et d'un aménageur reconnu.

Analyse et avis du commissaire enquêteur

J'ai étudié toute la partie concertation dans le document du dossier d'enquête, j'ai lu les autres documents que j'ai demandés sur ce sujet et j'ai écouté. Au bilan j'ai été surpris par la qualité de la concertation, par les capacités d'écoute de l'équipe en charge du projet (révision réfléchie du projet en centre bourg suite à l'intervention des habitants), démarche AEU, réunions publiques, expositions, etc.

J'estime que la concertation a été bien réalisée, dans la durée, avec une bonne écoute des habitants (qui y ont participé)

7. LES CONTRE PROPOSITIONS

Dans l'ensemble des observations du public, dans les mémoires remis ou dans la pétition, je n'ai pas identifié de contre-proposition cohérente directement comparable au projet soumis à enquête. Toutefois je mentionne :

Les documents remis par (C 16) M Pengrech qui préside un collectif d'habitants. Le dossier remis date de 2015. Il explique les démarches entreprises envers la Mairie pour les points suivants : circulation automobile, stationnement, éclairage public, pollution en centre bourg et abris de bus scolaires.

Je considère que ce dossier même s'il propose des sens de circulations et des modifications du stationnement, a été traité en son temps par la Municipalité. Je rappelle la réunion du 26 avril 2016 dont le sujet était précisément la circulation.

Terrain Service, Gérant M Dreyer. (C 17) : a remis un dossier de 35 pages plus un document (non daté non signé) « consultation pour le choix d'un aménageur de la ZAC de Hédé » M Dreyer signale que la halte multimodale pourrait être implantée sur une réserve foncière de la commune Parcelle 20 D 294 pour 5 950 m² et 20 D 295 pour 5 810 m².

Je mentionne que le dossier d'enquête n'évoque pas ces parcelles qui sont hors périmètre de la ZAC.

J'ai pris des renseignements sur ces deux réserves. Il en ressort que la parcelle 293 (12 960 m²) est déjà utilisée à hauteur d'environ 1 500 m² par le SDIS. Sur la surface restante, il est prévu l'installation de la nouvelle gendarmerie (locaux techniques + habitations) sur une surface totale de 9 825 m² divisée en deux tranches opérationnelles: une première tranche "ferme" de 6 825 m² et une seconde tranche conditionnelle (extension zone d'habitation) de 3 000 m².

Le résiduel de cette parcelle et les parcelles 294 (5 950 m²) et 295 (5 810 m²) sont des réserves foncières communales pour des équipements publics de type sportif ou autre.

J'en conclus que cette proposition n'est pas viable.

8. LE PLU

Les observations portant sur le PLU sont traitées dans les documents « Rapport » et « Conclusions » de l'enquête relative à la mise en conformité du PLU.

9. BILAN

OBJET	AvisCE	UP	Observations
LES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPERIEUR	F		
	SCOT, PLH, PLU, PADD, OA	F	Projet compatible avec les documents pouvant l'encadrer: SCOT, PLU PLH
L'ETAT INITIAL	F		Etat initial complet
LA SAGE ET LE SDAGE	F		Pas de dossier loi sur l'eau. Les mesures mentionnées respectent les orientations de ces documents
LES IMPACTS ET LES MESURES ERC	F		Impacts bien identifiés et mesures adaptées.
EXPROPRIATION, PARCELLAIRE, PERIMETRE DE LA ZAC	F	D	L'expropriation est toujours un élément défavorable dans la balance pour l'examen d'une DUP. Toutefois, je suis favorable à l'expropriation de parcelles nécessaires à la réalisation d'un projet cohérent. Je note l'impact sur l'activité agricole qui est un aspect défavorable en terme d'UP. Je note que ces parcelles, "urbanisables" depuis l'approbation du PLU le 12 Juillet 2006, étaient déjà classées en zone 1NA dans le POS de 1976, de plus leur qualité est faible. J'estime que la commune n'a pas d'autres choix (ou disponibilités) que d'utiliser les terrains définis pour le projet.
LE PROJET	F	O	J'estime qu'avec ses objectifs, le projet a déjà une utilité sociale au profit de la population existante et à venir. La prise en compte de l'environnement est un point positif. Le projet répond à des impératifs de logements, il est utile à la population et il améliorera la situation actuelle en terme d'urbanisme en centre bourg et de services à la population
LES CHOIX D'URBANISME	F		J'ai analysé les objectifs et les contraintes, j'ai étudié les solutions retenues au regard, en particulier, du PLU. J'estime que les choix d'urbanisme réalisés sont pertinents, adaptés au contexte local, patrimonial et environnemental. Ils respectent les conclusions de la concertation et de la démarche AEU.
LES LOGEMENTS, LA DENSITE ET LA DENSIFICATION	F	O	On ne peut pas critiquer, d'une part la consommation de terres agricoles, et d'autre part les mesures de densification qui réduisent cette consommation. J'approuve donc les taux (22 ou 24 supérieurs au PLH) de densité affichés à ce jour par le projet. Il y a de l'intérêt général.
L'ASPECT SOCIAL, LA MIXITE, LES PRIX DE VENTE	F	O	Les objectifs du projet : maîtrise du foncier, coût de vente raisonnable, mixité sociale, dimension sociale du projet, dimension culturelle, mélange des types d'habitat, jeune couple, commune intercitoyenne et intergénérationnelle, lutte contre l'exclusion reçoivent un accord sans réserve de ma part.
LES COMMERCES ET LES SERVICES	F	O	Je suis favorable à la création des conditions favorables à l'accueil de commerces et services. Il s'agit d'un volet qui profite au plus grand nombre.

OBJET	AvisCE	UP	Observations
LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES			
Les équipements publics et la médiathèque	F	O	La commune réalisera en tant que maître d'ouvrage la médiathèque qui ne relève pas de l'enquête de DUP. La STEP peut accueillir de nouveaux habitants.
Les écoles et la cantine	F	O	Je suis donc favorable au projet sur l'aspect accueil de nouveaux élèves. La commune a anticipé les besoins futurs pour répondre aux attentes de ses habitants et d'offrir des prestations adaptées. Il s'agit là d'un sujet d'intérêt général qui est bien traité.
Les équipements sportifs	F	O	Ils seront réaménager sous maîtrise d'œuvre communale.
L'entretien des infrastructures existantes	F	O	Les infrastructures existantes ne sont pas oubliées.
Les équipements supprimés	S/O		Les équipements attendus du public sont inscrits. La commune aura la possibilité d'adapter ses plans en fonction de la situation dans les années à venir.
LE PLAN DE CIRCULATION ET LA SECURITE			
La Circulation et la voie de contournement	F	O	La ZAC prend en considération tous les impératifs nécessaires à la mise en place d'une circulation sécurisée et optimisée avec des impacts limités sur les populations et l'environnement.
L'accès des secours	F	O	L'aménageur ne pourra pas s'affranchir de la réglementation en matière de protection de biens et des personnes. De même pour le visa des concessionnaires de services.
Les Places de stationnement	F	O	Le projet respecte la réglementation et propose des places de stationnement en nombre suffisant, en accord avec la politique urbaine définie et avec le mode de vie voulu par la collectivité en conclusion des phases de concertation.
Les pistes cyclables et la circulation dans la ZAC	F	O	Les choix effectués qui sont cohérents avec les options retenues par la collectivité (démarche AEU)
LA HALTE MULTIMODALE	F	O	La halte n'est pas le seul élément porteur du projet mais elle en est un des points structurants. Elle est demandée, utile à la population, elle sécurisera le déplacement des passagers (élèves) et sera plus proche du centre bourg.
LES LIAISONS DOUCES PIETONS ET VELOS	F	O	Elles sont développées et adaptées au choix de la collectivité. Elles méritent d'être étendues entre les bourgs.

OBJET	AvisCE	UP	Observations
L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE			
L'environnement : généralités	F	O	La Municipalité a fait de l'aspect environnement un point essentiel de son attractivité. Dès lors elle choisit des options dans ce sens et elle assume ses choix. Avis favorable à la présentation réalisée et aux choix retenus en matière de traitement des impacts écologiques et environnementaux du projet.
La zone humide	F	O	La solution préserve la ZH, en particulier aucun bassin tampon n'y est réalisé.
Les bords de l'étang, zone Natura 2000	F		Il n'y a pas de chemin piéton autour de l'étang car, d'une part car il n'est pas majoritairement sur la commune de Hédé-Bazouges et d'autre part le choix de préservation de l'environnement ne milite pas pour ce chemin.
Les terres agricoles	F		Voir ci-dessus la rubrique expropriation, parcellaire
L'impact visuel	F		Il est pris en compte par le projet.
Les arbres centenaires	F		Pas d'EBC. Les compensations sont bien prévues.
La phase travaux	F		Engagement de l'aménageur de réaliser des "chantiers verts" en phase avec la démarche AEU.
LES ESPACES VERTS ET LES AIRES DE JEUX	F		Les options du projet correspondent aux choix de la collectivité après la concertation et la démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme).
LES NUISANCES SONORES	D		Le bruit va légèrement augmenter sur certains axes. Les mesures proposées par le projet (voie de contournement, plan de circulation, largeur des voies, etc.) visent à maintenir un niveau d bruit acceptable pour une agglomération comme Hédé-Bazouges.
LA PROCEDURE ZAC ET LE CHOIX DE L'AMENAGEUR	F	O	La procédure de ZAC est un outil de planification qui permet à la commune de disposer d'une vision à long terme de son développement, de son urbanisation et de sa capacité à rester attractive. La procédure permet également d'aménager plusieurs sites. Elle évite la multiplication de lotissements réalisés par des investisseurs privés en réponse à des intérêts particuliers, sans vision stratégique à long terme de l'urbanisation. L'enquête ne porte pas sur les conditions d'attribution du marché à l'aménageur, ni sur son compte de résultat.
L'ASPECT FINANCIER	F		Les dépenses communales sont bien gérées, les investissements réfléchis et les dettes maîtrisées par les excédents. Le projet de ZAC, réalisé aux risques de l'aménageur ne remet pas en cause les finances communales.
LES TAXES ET IMPOTS			L'augmentation des impôts n'est pas liée à la ZAC.
LA CONCERTATION	F		Concertation particulièrement bien réalisée, dans la durée, avec une bonne écoute des habitants.

UP: utilité publique O: OUI N: NON

F: Favorable et/ou présente un avantage D: Défavorable et/ou présente un inconvénient

Le tableau ci-dessus présente le bilan que j'ai dressé. Je donne mon avis sur chaque objet identifié (Favorable ou Défavorable) et je me prononce sur son caractère d'utilité Publique. Ce bilan est favorable à la DUP pour les raisons suivantes.

LE PROJET ET L'INTERET GENERAL

De mon point de vue, le projet est justifié, et il répond à une nécessité avérée. Il contribuera nettement à améliorer la situation existante pour la commune de Hédé-Bazouges.

- La concertation préalable a été de qualité, longue, avec une bonne écoute du public.
- Les démarches relatives à l'expropriation font l'objet d'une enquête concomitante.
- Le projet a bien été déclaré et tous les documents mis à disposition du public mettent en évidence une étude d'impact (état initial, impacts et mesures ERC) de qualité.
- L'aspect environnemental est bien traité. Le cadre réglementaire est respecté, le projet est compatible avec les textes l'encadrant.
- Les avis des PPA et bien sûr de l'AE ont été requis à deux reprises.
- La publicité a été complète et bien faite de manière officielle et surtout remarquable au niveau local.
- La période d'enquête n'a pas nuit à la participation du public comme le montrent les observations reçues, les mémoires et la pétition déposée.
- Le dossier d'enquête a mis à disposition du public tous les éléments nécessaires pour l'informer.
- La procédure de ZAC est un outil de planification qui permet à la commune de disposer d'une vision à long terme de son développement ; Elle permet également d'aménager plusieurs sites.
- La procédure de ZAC évite la multiplication de lotissements réalisés dans un but de profit par des investisseurs privés en réponse à des intérêts particuliers, en dehors de tout intérêt général.
- Les risques financiers pour une commune sont limités. Les estimations de dépenses (l'aménageur réalise le projet à ses risques) me semblent cohérentes.

Je peux conclure que ce projet d'aménagement est complet et présente toutes les caractéristiques requises pour être déclaré d'Intérêt Général.

EXPROPRIATION

Un aspect négatif/inconvénient de la DUP est bien l'atteinte à la propriété privée, avec l'expropriation de terres agricoles, en soulignant que ces parcelles agricoles, destinées à être urbanisées depuis l'approbation du PLU le 12 Juillet 2006, étaient déjà classées en zone INA dans le POS de 1976. Selon l'avis d'un « expert », ces terres ne sont pas de la meilleure qualité.

Cet aspect négatif est limité pour deux exploitations, et beaucoup plus marqué pour une troisième qui est en cours de cessation d'activité (référence : le dossier). Il y a des compensations financières et l'optimisation du phasage de l'urbanisation visera à ne pas déséquilibrer cette exploitation.

Sur ce point, je pense que ces inconvénients d'ordre social ne sont pas de nature à remettre en cause la DUP.

La procédure d'expropriation est justifiée. En effet, la commune ne dispose pas d'autres terrains équivalents.

Elle est limitée au nord et à l'ouest par la configuration des lieux (reliefs) et au sud par l'étang et la limite communale avec Saint-symphorien. Il ne reste, à proximité du bourg, que les terres concernées par l'expropriation, comme l'avaient bien vu « les anciens » lors de la mise en place du POS. La commune n'a pas pu acquérir de terrains, par négociation, dans des délais compatibles avec la réalisation du projet.

10. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au cours de cette enquête j'ai acquis la conviction que la commune de Hédé-Bazouges était arrivée à un tournant de son développement, avec deux choix : soit péricliter, continuer à perdre des commerces et de l'attractivité, soit évoluer de manière raisonnée pour s'ouvrir à de nouveaux habitants dans le respect de ses valeurs « écologiques » et des textes de référence.

Après plusieurs tentatives avortées pour des raisons qui ne relèvent pas de cette enquête, je considère que ce projet a réuni toutes les conditions du succès, comme je le montre dans mes analyses et mon bilan, avec en particulier une bonne anticipation, une démarche AEU et une concertation de qualité.

La commune de Hédé-Bazouges a un véritable projet urbain, tant en centre bourg qu'en périphérie Est. Elle veut mettre en œuvre une politique locale de l'habitat adaptée à sa taille, à ses ambitions raisonnées, avec le souci de la mixité sociale et le respect des impératifs du PLH.

Elle souhaite maintenir des commerces et favoriser le retour et l'implantation de nouvelles activités commerciales en centre bourg, avec la possibilité de créer des emplois.

Le plan de circulation crée une voie de contournement du centre et des conditions adaptées aux piétons. Il y a une amélioration des conditions de sécurité pour les déplacements. La création de la halte multimodale (retour des transports publics) concourt également à la réalisation de cet objectif.

Elle a programmé, en fonction de l'avancement du projet de ZAC, la réalisation d'équipements de loisirs et d'équipements collectifs.

Son projet intègre une partie de renouvellement urbain en centre bourg et contribue à mettre en valeur du patrimoine bâti (un bâtiment derrière la Mairie et les murs du jardin du couvent). Il préserve, voire restaure, des espaces naturels comme le jardin du centre bourg, la zone humide de Maufant ou l'étang.

La procédure d'expropriation est nécessaire pour atteindre les objectifs du projet, faute, en particulier, de terrains disponibles par ailleurs. La commune est limitée au nord et à l'ouest par la configuration des lieux (reliefs) et au sud par l'étang et la limite communale avec Saint-Symphorien. Il ne reste, à proximité du bourg, que les terres concernées par l'expropriation.

Enfin, le projet de ZAC réalisé aux risques de l'aménageur, ne remet pas en cause les finances communales.

Je conclus que le bilan coûts/avantages est favorable à la DUP.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je suis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de Hédé-Bazouges.

Pleurduit, le 22 août 2016

Le commissaire enquêteur,
Bruno Gougeon

