

**ENQUETE PUBLIQUE**

relative à la

la mise en compatibilité du PLU

de la commune de Hédé-Bazouges

(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 GOUGEO

Enquête n° E16000125/35 du 06 mai 2016

DUP Conclusions

## SOMMAIRE

<b>1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>3</b>
1.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	3
1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	3
1.3. LE DOSSIER.....	3
<b>2. LA CONCERTATION.....</b>	<b>3</b>
<b>3. AVIS DES PPA .....</b>	<b>3</b>
<b>4. ANALYSES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR. ....</b>	<b>4</b>
4.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PLH.....	4
4.2. LE PLAN DE ZONAGE : .....	4
4.3. LE REGLEMENT .....	4
4.3.1. Zone AU21 (secteur est) .....	4
4.3.2. Zone IAU25 (secteur central) .....	5
4.4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	5
4.4.1. Secteur est (zone IAU21).....	5
4.4.2. Secteur central (zone IAU25) : .....	5
4.5. LE PADD (PLAN DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DURABLE) .....	6
<b>5. LES OBSERVATION DU PUBLIC .....</b>	<b>6</b>
<b>6. BILAN.....</b>	<b>8</b>
<b>7. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>8</b>

# LES CONCLUSIONS MOTIVEES

## 1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

### 1.1. Objet de l'enquête

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 PLU actuel de Hédé-Bazouges a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 12 juillet 2006. La commune a un projet d'urbanisation qui s'inscrit dans le cadre d'une ZAC composée de deux espaces continus :

- à l'Est du bourg, en « lisière » de l'urbanisation, un espace de 12,8 ha englobant les espaces agricoles.
- au cœur du bourg, un îlot urbain d'une superficie de 1,8 ha.

L'enquête unique préalable ouverte est relative à :

- La déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC de Hédé
- La mise en compatibilité de PLU de la commune
- La cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet

La DUP et la mise en conformité du PLU font l'objet d'une enquête unique, avec un registre unique. Le présent document traite de la mise en compatibilité de PLU.

### 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

Le dossier a été réalisé par :

SCP atelier du Canal 21, Bd Franklin Roosevelt CS 33 105 35031 RENNES CEDEX

Le dossier comportait toutes les pièces nécessaires pour répondre aux questions du public.

## 2. LA CONCERTATION.

La concertation sur le PLU a été la même que pour la DUP, puisque la mise en conformité du PLU découle du projet de ZAC. J'estime que la concertation a été bien menée. Avis favorable sur ce sujet.

## 3. AVIS DES PPA

Les avis sont globalement favorables avec des recommandations détaillées en 1° partie « Le Rapport » au § 8.

## **4. ANALYSES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

### **4.1. Compatibilité avec le SCOT et le PLH**

Le projet est compatible avec le SCOT actuel et même avec le nouveau SCOT en cours d'élaboration, en particulier pour la densité de logement à l'hectare.

Pour le PLH, le projet permet d'assurer la mixité sociale par l'intermédiaire d'un parcours résidentiel pour les résidents actuels et futurs de Hédé-Bazouges.

Rappel : La part attribuée à la commune de Hédé est de 180 logements, soit un rythme de 30 logements par an, dont une majorité produite par le projet de ZAC échelonné sur environ 10 ans (environ 25 logements/an produits par la ZAC).

Répartition pour les nouveaux logements pour la commune de Hédé Bazouges : 35% de locatif (libre ou aidé) et 65% d'accession (libre ou aidée) Pour les logements aidés, les pourcentages du parc total sont de 20 % pour le locatif (PLUS/PLAI) et 30 % pour l'accession aidée.

Le projet et la mise à jour des textes sont compatibles avec le PLH.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le projet est compatible avec ces deux textes de niveau supérieur. La modification du PLU, et des documents qui l'accompagnent, est donc compatible avec ces deux documents. Avis favorable.

### **4.2. Le plan de zonage :**

Plusieurs modifications sont apportées au plan de zonage pour tenir compte de la zone humide, de la modification du périmètre de la zone 1AU 21, du raccordement de la future voirie structurante de l'opération à la voie communale de Maufant, d'une bande d'une quinzaine de mètres de large en bordure de la rive de l'étang.

En centre bourg, le plan est modifié pour tenir compte du périmètre de la ZAC, pour corriger une erreur correspondant à un élément du patrimoine.

Trame de protection des jardins : Une adaptation mineure du Plan Local d'Urbanisme concernant les limite Est et Ouest de la trame de protection existante est nécessaire afin de permettre l'implantation d'une construction avec une épaisseur suffisante à l'emplacement d'anciens garages.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Je suis favorable à ces modifications du plan de zonage qui traduisent sur les plans le périmètre du projet, les options retenues pour les modifications du règlement, en particulier pour le bâti, les voies de circulation ou l'environnement.

### **4.3. Le règlement**

#### **4.3.1. Zone AU21 (secteur est)**

Modification de l'article 3 : Définition de la largeur des voies

Modification de l'article 6 : Le retrait maximum de 9 m supprimé.

Modification de l'article 7 : La règle imposant un retrait de 4 m par rapport aux fonds de lot est supprimée.

Modification de l'article 9 : La règle limitant l'emprise des constructions à 70 % de la parcelle peut être conservée avec dérogation pour les parcelles constituées d'un garage privé déconnecté de la construction principale, où l'emprise doit alors être de 100 %.

Modification de l'article 12 : Modalités d'application de la règle permettant de réaliser les places de stationnement. Stationnement des deux roues est intégré.

Modification de l'article 13 : Règle imposant 20 % d'espaces verts à la parcelle conservée. Dérogation pour les parcelles constituées d'un garage privé déconnecté de la construction principale.

Le règlement de la zone 1AU21 est donc modifié sur six articles spécifiques, il est toutefois intégralement rédigé pour ne pas porter de confusion avec le règlement de la zone UCm qui reste inchangé.

#### **4.3.2. Zone 1AU25 (secteur central)**

Modification de l'article 3 (même principe que pour la zone 1AU 21) : La règle imposant une largeur minimale de 4 m est supprimée sur cette zone du PLU concernée par la ZAC.

Modification des articles 10 et 11 : Application des règles faisant référence à l'architecture traditionnelle aux constructions situées au contact des espaces publics extérieurs à l'îlot. Règle limitant les surfaces de toitures terrasses appliquée à la périphérie de l'opération avec exclusion de son application pour les constructions de types commerces ou équipements publics.

Modification de l'article 12 : Modalités d'application de la règle permettant de réaliser les places de stationnement. Stationnement des deux roues est intégré.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Je suis favorable a ces modifications du règlement qui précisent certains points ou adaptent le contenu des articles aux nouvelles formes d'urbanisme issues du projet de ZAC et en notant bien que l'aménageur ne peut pas s'affranchir des lois et des réglementations en matière de voies de circulation ou de stationnement.

#### **4.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

##### **4.4.1. Secteur est (zone 1AU21)**

Le projet respecte les orientations d'aménagements affichées dans le PLU, à savoir :

- la création de voiries à partir des piquages existants (rue Guillaudot),
- la préservation de la trame verte au nord du site.
- le principe de créer des cheminements piétonniers nord-sud et est-ouest.

Une modification de ces orientations est nécessaire pour supprimer le principe de liaison douce jusqu'à l'étang pour ne pas porter atteinte à la qualité écologique des berges de l'étang.

Modification des orientations d'aménagement : Un nouveau chapitre spécifique à la ZAC sera ajouté dans cette pièce du PLU, en substitution du chapitre existant. Orientations d'Aménagements : 1 AU 21 + NPeq

Programmation urbaine : L'ensemble du projet devra compter 20% de logement sociaux minimum. Au final, la programmation globale devra atteindre une densité nette minimale de 20 logements/ha.

Paysage et constructibilité : La structuration paysagère du projet s'appuiera sur une trame verte et bleue support des liaisons douces piétons/cycles et de la gestion des eaux pluviales sous forme de fossés ou de noues.

##### **4.4.2. Secteur central (zone 1AU25) :**

Le projet respecte l'ensemble des orientations d'aménagements affichées dans la zone 1AU25 du PLU.

Modification des orientations d'aménagement : Un nouveau chapitre spécifique à la ZAC sera ajouté dans cette pièce du PLU, en substitution du chapitre existant.

Orientations d'Aménagements : 1 AU 25 : Nouvelle programmation urbaine, avec :

- Des espaces publics structurants permettant d'ouvrir l'îlot sur ces façades Est et sud,
- Trois îlots de logements majoritairement composés de logements collectifs.
- La réhabilitation de la grange située derrière la mairie en équipement public.

La conception architecturale et urbaine des futures constructions devra respecter le règlement de la zone. La programmation permettra d'assurer une certaine mixité sociale. L'offre de logements sur ce secteur devra compter 20% de logements sociaux minimum. Au final, la programmation globale devra atteindre une densité minimale de 25 logements/ha.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Je note que les orientations sont respectées, en particulier pages 7 et 11 ainsi que les plans des zones 1AU 20 Ucm et 1AU21 Ucm. Les paragraphes révisés ou créés portent sur la ZAC, la programmation urbaine, l'environnement, avec la zone humide à protéger, ou les réseaux d'eau de pluie.

Je suis favorable à ces modifications.

### **4.5. LE PADD (Plan de Développement et d'Aménagement Durable)**

Le projet urbain élaboré dans le cadre de la ZAC et les modifications du PLU qui découlent de ce projet répondent pleinement aux objectifs présentés.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Je note le respect des stratégies générales p 6 et p 9 ainsi que de la stratégie 5 en page 13 ou de la stratégie n°6 qui définit les objectifs d'aménagement des ZAC.

Je suis favorable à la modification du PADD

## **5. LES OBSERVATION DU PUBLIC**

Il n'y a que deux observations qui concernent directement la mise en conformité du PLU.

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

R 22 : M Rio (ancien Maire délégué de Bazouges sous Hédé) est favorable à la modification du PLU.

C 19 : Groupe « Hédé-Bazouges Avec Vous » Pétition remise par M Rochard, Mme Depresle, M Thébaud, Mme Gicquel Critique la modification du PLU pour les articles 12 et 3, ainsi que pour des terrains « trop petits ».

Art 12 : « *Suppression d'une place de parking par logement individuel ou groupé soit 60% de 255 logements ; ce qui implique la disparition de 153 places de stationnement privatifs sans compensation. Suppression de l'obligation d'emplacement de stationnement pour les constructions à usage commercial.* »

Art 3 : Largeur des voies d'accès, accès des secours et services de ramassage ordures. Sécurité des habitants.

### **Article 12**

Je trouve une réponse à cette observation dans la notice en p 43 où on trouve la mise à jour suivante : « *Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris)* ».

Dans le cadre du projet de la ZAC, il est systématiquement prévu deux places de stationnement dans l'entrée de chaque lot privé. Pour les lots groupés (parcelle de taille plus réduite), le pétitionnaire peut prévoir en fonction de ses besoins que la deuxième place peut être comprise dans le volume bâti (garage). Pour les autres lots, ces deux places de stationnement pourront être complétées par un garage.

L'aménageur communique le fait qu'en concertation avec la collectivité (présentation en commission d'urbanisme du 3 juin 2014, en présence de M. Rochard et de M. GOMEZ, Service Départemental Architecture et Patrimoine), il a été choisi d'assouplir le PLU pour régler de manière plus fine la question du stationnement en fonction du type de lot et de leur surface dans le cahier des charges de cession de terrains et son annexe, le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.

### **Les places de stationnement**

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.

Rappel de la réglementation : Les logements locatifs sociaux collectifs 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<sup>o</sup> 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.

#### Stationnement pour les commerces.

La suppression de la place de stationnement pour les commerces s'explique par le fait que le parking public créé sera assez grand pour accueillir tous les véhicules en journée et qu'une politique de mutualisation des places de stationnement est recherchée.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

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.

#### **Article 3**

Suppression d'une partie de l'article 3.3 :

~~« Des voies d'une largeur de 4 m. minimum sont nécessaires. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. »~~

Des explications détaillées sont données dans le dossier et par l'aménageur dans son mémoire en réponse :

Le plus petit gabarit de voie correspond aux voiries mixtes « priorité piétons » qui ont un gabarit minimal de 5 mètres de largeur sur la partie extension et non 4m comme il peut être affirmé dans le courrier. Elles correspondent aux voiries en impasse desservant un nombre limité de lots.

Sur le secteur centre-bourg, la suppression de cette règle est justifiée par la desserte d'un îlot dont le gabarit d'une voie pourrait être inférieur à 4 mètres. Il s'agirait d'une voie en tout ou partie privative pour un nombre limité de logements.

Quand les voiries sont en impasse, elles 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.

La réalisation de voirie moins large est faite également dans une perspective de limitation de la vitesse des véhicules, de la limitation des émissions polluantes par voie de conséquence et de priorité donnée aux piétons.

D'une manière générale, le projet à ses différents stades respectera 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 concessionnaires et syndicats intervient au stade des dossiers techniques de la ZAC qui leur sont transmis pour s'assurer de leur conformité avant engagement des travaux.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Ces points relèvent de l'application de règlements complexes à comprendre pour le public non averti. Les questions posées sont pertinentes et trouvent leur réponse dans les précisions apportées par un spécialiste, en la personne de l'aménageur. Les explications données sont exhaustives et selon moi rationnelles.

Je pense que les choix effectués sont en accord avec la politique d'urbanisation voulue par la collectivité et la priorité accordée aux piétons dans certaines zones. Ces mesures de limitation de voies concourent également à limiter la vitesse, réduire la pollution et augmenter la sécurité des habitants.

Je suis favorable à la modification des articles 3 et 12.

## **6. BILAN**

La mise en conformité du PLU entraîne la modification des pièces suivantes :

- Rapport de présentation.
- Documents graphiques du PLU : Modification du zonage pour les zones 1AU21, 1AU25 et Npeq1.
- Règlement littéral du PLU :
  - Modification des articles 2,3,6,7,9,12 et 13 de la zone 1AU21.
  - Modification des articles 2,3,10,11,12 de la zone 1AU25.
- Orientations d'aménagement :
  - Actualisation des orientations d'aménagement sur les deux zones 1AU21 et 1AU25.

Je me suis appuyé sur le dossier et le mémoire en réponse pour réaliser des analyses personnelles de chaque modification proposée. Les documents mis à jour sont déjà anciens pour certains et une nouvelle écriture en lien avec la nouvelle réalité de la ZAC est, d'une part obligatoire, et d'autre part, utile pour redéfinir et préciser le cadre dans lequel la commune de Hédé-Bazouges souhaite se développer.

## **7. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **La mise en conformité du PLU (règlement littéral et graphique) et des OAP**

La mise en conformité du PLU traduit les choix d'urbanisme qui sont dictés, entre autres, par les objectifs à atteindre (PLH) Ces choix sont visés par l'architecte urbaniste de la ZAC et par le service départemental d'architecte et du patrimoine en centre bourg. (Hauteur, bâtiment rénové, jardin du couvent). Ils sont réalistes, rationnels et cohérents avec le projet.

La mise en conformité du PLU en matière de circulation prend en considération tous les impératifs nécessaires à la mise en place d'une circulation sécurisée, optimisée pour les objectifs à atteindre et ayant des impacts limités sur les populations et l'environnement.(Hiérarchisation des voies, voies « partagées »)

Le règlement tient compte des impératifs de la réglementation en matière de protection des biens et des personnes ou des impératifs requis par les concessionnaires de services. (Largeur des voies, accès secours et services)

Les textes modifiés tiennent compte des liaisons douces (Maillage de liaisons entre le bourg, la ZAC, etc.).

### **Le PADD**

La mise en conformité du PADD intègre la ZAC, mais ce texte mérite également d'être remis à jour pour affirmer les choix de la Municipalité en terme d'environnement qui est un point essentiel de son attractivité.



Je me suis prononcé favorablement sur les choix d'urbanisme du projet, issus de la concertation et de la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme). Je suis donc en accord avec la mise à jour du PLU, du PADD et des OAP, textes déjà anciens, pour les adapter à une évolution réfléchie de la ville et à la mise en œuvre du projet de ZAC.

Enfin, j'estime que la rédaction précise des articles du règlement du PLU afin de limiter les interprétations et les difficultés d'application, limite les risques d'éventuels recours et de contentieux.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Je suis favorable à la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Héhdé-Bazouges.**

**Je suis favorable à la mise en conformité du rapport de présentation, du règlement littéral, du règlement graphique, des Orientations d'Aménagements et de Programmation et du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.**

Pleurtuit, le 22 août 2016  
Le commissaire enquêteur,  
Bruno Gougeon

