ILLE et VILAINE

ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la mise en compatibilité du PLU

de la commune de Hede-Bazouges

(Projet d'aménagement de la ZAC de Hédé)

Réalisée du 20 juin au 22 juillet 2016

PREMIERE PARTIE

LE RAPPORT

Référence :
Enquête n° E16000125/35 du 06 mai 2016
Arrêté Préfectoral du 23 mai 2016
CE Bruno GOUGEON

intentionnellement blanc

SOMMAIRE

1. GENERALITES. 4

1.1. PREAMBULE. 4
1.2. L'OBJET DE L'ENQUETE. 4
1.3. LE CADRE JURIDIQUE. 4
1.4. LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE. 4
1.5. LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE 4
1.6. LES PIECES DIVERSES 4

2. LES OBJETS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 5

3. LA PRESENTATION DU SITE ET DU PROJET D'URBANISATION 5

3.1. DIAGNOSTIC ET ENJEUX : PRESENTATION DU SITE 5
3.2. LA PRESENTATION DU PROJET D'URBANISATION DE LA ZAC 5

4. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU : MODIFICATION DES PIECES 6

4.1. ANALYSE ET ADAPTATION DU PLAN DE ZONAGE : 6
4.2. L'ANALYSE ET ADAPTATION DU REGLEMENT 7
4.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 9

5. LA PROCEDURE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR : 10

5.1. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 10
5.2. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS DU PLH 10

6. ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 11

7. LA CONCERTATION. 11

8. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES. 11

9. L'ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 11

9.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR. 11
9.2. MODALITES DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX. 11
9.3. INFORMATION DU PUBLIC. 11
9.4. INCIDENTS ET CLIMAT DE L'ENQUETE. 12
9.5. CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES. 12

10. LA RELATION COMPTABLE ET EXAMEN DES OBSERVATIONS. 12

11. PV D'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE 12

12. CONCLUSION 12

LE RAPPORT

1. GENERALITES.

1.1. PREAMBULE.

La commune de Hédé se situe à une vingtaine de kilomètres au nord de Rennes, à proximité de la RD 137, voie express reliant Rennes à St Malo. Elle appartient à la communauté de communes de la « Bretagne Romantique »

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.

1.2. L'OBJET DE L'ENQUETE.

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 conjointe.

Le présent document traite de la mise en compatibilité de PLU.

1.3. LE CADRE JURIDIQUE.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E16000125/35 du 06 mai 2016.

Le préfet a pris un arrêté le 23 mai 2016.

1.4. LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE.

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 est réalisé par :

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

1.5. LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier est constitué des documents suivants :

Document	Intitulé	Pages	A4 portrait	A4 paysage	R/V
Pièce K	Notice de présentation	57	x		x
Pièce L	Pièces du PLU sur lesquelles porte la mise en compatibilité (règlement PLU)	24	x		x
Pièce M	Procès verbal d'examen conjoint	3	x		x

1.6. LES PIECES DIVERSES

Le commissaire enquêteur a demandé à consulter les documents suivants : Le SCOT, le PADD complet, les orientations d'aménagement complètes, le dossier d'élaboration du PLU.

2. LES OBJETS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Hédé-Bazouges, il s'agit d'apporter des modifications aux différentes pièces réglementaires du PLU (plan de zonage, règlement, orientations d'aménagement, PADD), afin de permettre la réalisation du projet de ZAC de Hédé situé sur des zones d'urbanisation future au cœur du bourg et sur sa façade Est.

3. LA PRESENTATION DU SITE ET DU PROJET D'URBANISATION

3.1. Diagnostic et enjeux : présentation du site

3.1.1. Localisation du site de la ZAC de Hédé

Le ZAC est 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 situés entre la route de Guipel (RD 221) au nord et l'étang de Hédé au sud, ainsi que la rue Duportal.
- au cœur de l'aire agglomérée, un îlot urbain comportant des espaces libres en cœur d'îlot, d'une superficie de 1,8 ha.

3.1.2. Présentation du site de la ZAC

Le périmètre de la ZAC s'étend sur une superficie totale de 14.6 ha. La partie Est (12,8 ha) est majoritairement occupée par des espaces agricoles ou naturels. Ce périmètre Est a été défini en fonction des zones constructibles du PLU (intégration de zones 1AU et UCm), mais aussi en intégrant la zone Nequ1 (zone naturelle pouvant accueillir des équipements), afin de garantir la préservation de la zone humide inventoriée.

La partie Ouest se compose d'un îlot urbain au nord de la rue des 4 Frères Trotoux. Cet îlot, outre la parcelle de la gendarmerie qui est appelée à se déplacer, est composé de grands espaces non urbanisés (jardins du couvent notamment), situés derrière la mairie. Cet îlot est à ce jour totalement enclavé, cerné par des propriétés bâties ou bien par des murs d'enceinte.

3.1.3. Eléments du diagnostic

Rappel des cinq éléments du diagnostic :

- Analyse de la trame végétale
- La présence de zones humides sur le site
- La proximité d'un site NATURA 2000 et la préservation totale des berges de l'étang avec 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 des conditions actuelles de marnage par la maitrise des volumes d'eau ruisselés
  - Préservation de la qualité des eaux au travers de la maitrise des ruissellements d'eau pluviale et des rejets d'eau usée
- La nature de l'occupation urbaine sur le site et sa périphérie
- Les déplacements

3.2. LA PRESENTATION DU PROJET D'URBANISATION DE LA ZAC

Le schéma de composition du dossier de création : Le projet se décompose en 2 parties complémentaires :

<u>Extension maîtrisée de la ville vers l'Est</u> : L'aménagement de la partie Est de l'opération représente une surface d'environ 12.8 ha, réalisée en grande partie sur des terres cultivées. Le schéma

d'orientation vise à structurer les relations entre l'existant et les secteurs de développement. Le projet présenté prévoit la réalisation d'environ 170 logements

Une opération de renouvellement urbain en cœur de bourg: L'aménagement de l'îlot est lié au départ de la gendarmerie. La ZAC vise à porter une opération de renouvellement urbain créant environ 90 logements en cœur de bourg, au plus près des équipements et des commerces.

Eléments de programmation du projet :

Affirmer la valeur paysagère et environnementale : Le projet prend en compte les enjeux paysagers en recomposant une trame verte et bleue avec des liaisons douces piétonnes et cyclables, et un système de gestion des eaux pluviales sous forme de fossés ou de noues en fond d'îlot ou en accompagnement des voiries.

Offrir un maillage de circulations : La ZAC est desservie par un maillage de voies hiérarchisé afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de faciliter le repérage. Le projet s'appuie sur les amorces de cheminements existants et développe un maillage de liaisons piétonnes et cyclables permettant d'encourager les déplacements doux inter et intraquartier, alternatives à la voiture, en accompagnement de la trame verte et bleue nouvellement créée.

Qualifier le développement urbain : Offrir une programmation adaptée : Le projet prolonge une morphologie urbaine de centre-bourg en relation avec l'existant, en structurant les entrées du quartier par de l'habitat plus dense au niveau de la future place des bus (plate-forme multimodale) et dans le prolongement de la rue Duportal. La programmation envisagée permet de varier l'offre en habitat : Réalisation d'environ 250 logements (60 % de logements individuels, 40 % de logements semi-collectifs et collectifs, 20 % de logements aidés en accession ou en locatif).

La proportion de collectifs/semi-collectifs est supérieure aux ratios du PLH, allant ainsi dans le sens des économies d'espace.

4. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU : MODIFICATION DES PIECES

4.1. ANALYSE ET ADAPTATION DU PLAN DE ZONAGE :

4.1.1. Présentation du plan de zonage actue l

Le périmètre du projet de ZAC est classé en zones 1AU21, UCm et NPeq pour la partie Est, et 1AU25 et UCa pour le cœur de bourg. D'autres indications graphiques apparaissent sur le plan de zonage : **Pour la partie Est** :

- plusieurs emplacements réservés :
- la zone humide repérée dans l'inventaire communal est cartographiée.
- le périmètre de 500 m autour du château classé en monument historique.
- une seule haie classée en Espace Boisé Classé,

Pour la partie centrale : Le périmètre de ZAC correspond majoritairement à la zone 1AU25, et intègre aussi quelques parcelles en zone UCa.

- plusieurs emplacements réservés :
- un site repéré pour sa valeur patrimoniale : numéro 54 :
- une trame de protection sur les jardins du couvent

4.1.2. Analyse de la compatibilité et modification du plan de zonage

Plusieurs modifications sont apportées au plan de zonage.

Pour la partie Est :

- zone humide : nouvelle délimitation. La superficie passe ainsi de 1,2 à 2,5 ha
- modification du périmètre de la zone 1AU 21: le périmètre de la zone 1AU 21 évolue sur plusieurs secteurs pour des raisons spécifiques
- à l'est, la nouvelle délimitation de la zone humide

- au nord-est, la zone 1AU21 est prolongée sur la zone NPeq jusqu'à la Voie communale n°109 pour permettre le raccordement de la future voirie structurante de l'opération à la voie communale de Maufant

- au sud-est, une bande d'une quinzaine de mètres de large en bordure de la rive de l'étang passe de la zone 1AU21 à la zone NPeq1 (bande inconstructible le long de l'étang)

- au sud-ouest, la zone 1AU21 est prolongée sur la zone Ucm pour suivre le périmètre de la ZAC

- à l'ouest, au débouché de la rue du Général Guillaudot, le zonage est modifié pour tenir compte du périmètre du lotissement et de la délimitation de la ZAC.

Pour la partie centrale :

- modification du périmètre de la zone 1AU 25: il est proposé de modifier le périmètre de la zone 1AU25 pour s'appuyer sur le périmètre de création.

- élément de patrimoine n° 54 repéré au titre de l'article L123-1-5 7° (Traces – vestiges de la Chapelle des Ursulines). Une erreur semble avoir été commise dans le PLU. L'astérisque sur le plan de zonage est repositionné exactement à l'endroit correspondant à l'élément de patrimoine.

- ER 28 (accueil d'installations d'intérêt général) : Il déborde du périmètre de ZAC, bloquant ainsi l'urbanisation des parcelles périphériques.

- ER 28b (futur équipement public) à proximité de la mairie. Cet emplacement réservé est conservé.

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.

4.2. L'ANALYSE ET ADAPTATION DU REGLEMENT

4.2.1. Présentation du règlement actuel de la zone 1AU21 (secteur Est) et analyse de la compatibilité avec la ZAC

Le règlement de la zone 1AU21 se réfère au règlement UCm pour les articles 1 à 14.

L'article 2 fait toutefois l'objet d'une rédaction particulière pour chaque zone 1AU. Pour la zone 1AU21, cet article 2 définit certaines obligations. Le fait de définir des prescriptions particulières dans le règlement peut poser des problèmes d'interprétation et d'application. Ces dispositions définissant des principes de cheminement piéton sont trop imprécises lorsqu'elles sont définies littérales, et trop précises quand elles sont reportées sur le document graphique sous forme de courbes sinusoides.

Le chapitre concernant les réseaux, et notamment les passages imposant des renforcements de réseaux à la charge du promoteur, est supprimé puisque la procédure de ZAC fait porter la charge de la viabilisation des terrains à l'aménageur et non aux promoteurs.

Il est donc proposé de supprimer l'ensemble de ces dispositions du règlement, et de les retraduire dans les nouvelles OAP du PLU.

Modification de l'article 3

La règle imposant une largeur minimale de 4 m vise à garantir la création de voiries suffisamment larges sur tout le territoire communal est supprimée sur cette zone du PLU concernée par la ZAC. La deuxième règle imposant la création d'une placette de retournement pour les voies en impasse (Diamètre de 18 m mini) est supprimée.

Modification de l'article 6

L'article 6 du PLU actuel n'est pas compatible avec le projet. La définition d'un retrait maximum de 9 m ne permet pas de réaliser le projet tel qu'il est présenté sur l'esquisse illustrative, où certaines constructions sont implantées à plus de 9 m en retrait sur des terrains de taille limitée. Cette disposition est supprimée.

Modification de l'article 7

La règle imposant un retrait de 4 m par rapport aux fonds de lot est supprimée car certaines parcelles de superficie limitée nécessitent une plus grande souplesse réglementaire pour permettre des implantations proches des fonds de lots, permettant ainsi d'aménager un jardin plus grand exposé au sud par exemple.

Modification de l'article 9

La règle limitant l'emprise des constructions à 70 % de la parcelle est conservée, ce pourcentage est suffisant pour l'ensemble des parcelles du projet, y compris les plus petites. Cette règle générale doit toutefois être complétée par une 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

Une précision est tout d'abord apportée sur les modalités d'application de la règle, permettant de réaliser les places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain proche, situé à moins de 200 m de la construction. Le stationnement des deux roues est intégré.

Modification de l'article 13

La règle imposant 20 % d'espaces verts à la parcelle peut être conservée, ce pourcentage est adapté à l'ensemble des parcelles du projet, y compris les plus petites. Cette règle générale doit toutefois être complétée par une 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.

4.2.2. Présentation du règlement actuel de la zone 1AU25 (secteur central) et analyse de la compatibilité avec la ZAC :

Le règlement de la zone 1AU25 se réfère au règlement UCa pour les articles 1 à 14. L'article 2 fait toutefois l'objet d'une rédaction particulière pour chaque zone 1AU. Pour la zone 1AU22, cet article 2 liste les dispositions particulières. Il est donc proposé de supprimer ces dispositions du règlement et de les retranscrire dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Le règlement du PLU est modifié en appliquant les règles faisant spécifiquement référence à l'architecture traditionnelle aux constructions situées au contact des espaces publics extérieurs à l'îlot (rue Jean Boucher et rue du Chemin Horain). La rue des 4 Frères Trotoux n'est pas concernée car le bâti qui la borde est assez disparate, et l'espace de la ZAC au contact de cette rue très restreint. Cette sectorisation de la réglementation concerne certaines règles de l'article 11, mais aussi la règle de l'article 10 concernant les toitures terrasses. La règle limitant les surfaces de toitures terrasses est donc seulement appliquée à la périphérie de l'opération, elle est aussi modifiée en ne les autorisant que pour assurer une transition entre des volumes de toiture traditionnelle, et en excluant de son application les constructions de types commerces ou équipements publics.

Modification de l'article 12

Une précision est tout d'abord apportée sur les modalités d'application de la règle, permettant de réaliser les places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain proche, situé à moins de 200 m de la construction. Le stationnement des deux roues est ajouté.

4.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.3.1. 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, même si le tracé des OAP n'est pas repris tel quel dans le projet.

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.

Même si le projet respecte en grande partie ces OAP, il est proposé de les modifier en rédigeant un nouveau chapitre permettant d'intégrer des éléments programmatiques tels que la structuration urbaine du projet, notamment en terme de densité urbaine et de typologie de logements. Cette nouvelle rédaction conserve toutefois une grande part des principes précédents, en modifiant parfois leur représentation spatiale.

Modification des orientations d'aménagement :
Un nouveau chapitre spécifique à la ZAC sera donc 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 :
- aux liaisons douces piétons/cycles
- à la gestion des eaux pluviales sous forme de fossés ou de noues.

Pour l'ensemble du site, il s'agit de respecter un principe d'urbanisation en peigne, avec des constructions orientées dans le sens est-ouest, favorisant les apports énergétiques solaires. Une attention particulière sera également apportée pour limiter les impacts du projet sur les constructions voisines en terme d'ombres portées. Une interface végétale sera aménagée entre les zones d'urbanisation future et la campagne environnante (façades sud et ouest), sous la forme d'espaces verts supports de liaisons piétonnes puis d'un espace protégé de préservation de la zone humide.

Accès :
Desserte automobile : Le projet sera principalement desservi par la rue Guillaudot, qui jouera le rôle de voie inter-quartiers permettant de relier la rue de l'Etang à la route de Guipel.
Desserte douce et accès aux transports en commun : Le projet devra s'appuyer sur les amorces de cheminements existants et développer un maillage de liaisons piétonnes et cyclables permettant d'encourager les déplacements doux inter et intra-quartier.En outre, le projet devra proposer des axes directs en site propre vers les équipements et le centre-bourg et ses commerces/services, ainsi que vers un futur arrêt de bus (plate-forme multimodale).

4.3.2. Secteur central (zone 1AU25) :

Le projet respecte l'ensemble des orientations d'aménagements affichées dans la zone 1AU25 du PLU, à savoir :
- la trame de protection des jardins du couvent est respectée, le projet devant peut être en réduire une surface limitée à l'est pour aménager l'entrée Est dans l'îlot.
- la création de 2 accès à l'est et au sud, et une liaison piétonne est-ouest.
- un parking planté dans l'îlot.

Même si le projet respecte en grande partie ces OAP, il est proposé de les modifier en rédigeant un nouveau chapitre permettant d'intégrer des éléments programmatiques tels que la structuration urbaine

du projet, notamment en terme de densité urbaine et de typologie de logements. Cette nouvelle rédaction conserve toutefois les grands principes initialement inscrits dans les OAP 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 : Le déplacement de la gendarmerie permet une nouvelle programmation urbaine à l'échelle d'un îlot central plus large englobant aussi le jardin d'un ancien presbytère. Cet aménagement d'ensemble doit permettre d'ouvrir cet îlot sur le reste du bourg et ainsi servir d'espace d'échanges entre les quartiers anciens et les zones de développement à l'Est. Le projet doit tenir compte de l'environnement urbain et paysager existant tout en permettant une constructibilité supplémentaire important au regard du caractère central du site, c'est pourquoi l'orientation d'aménagement distingue :

- 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 (médiathèque).

La conception architecturale et urbaine des futures constructions devra respecter le règlement de la zone :

Cette programmation d'ensemble permettra d'assurer une certaine mixité sociale par l'intermédiaire d'un parcours résidentiel pour les résidents actuels et futurs de Hédé. Ainsi l'ensemble de 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.

5. LA PROCEDURE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR :

5.1. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

En préambule, le PADD définit des objectifs généraux. Les objectifs d'aménagement propres aux zones d'urbanisation de la ZAC sont énumérés dans la stratégie n°6 :

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. L'aménagement de l'îlot de la gendarmerie a notamment été élaboré pour répondre à cette volonté de conforter le cœur de ville mais aussi favoriser sa connexion avec les quartiers d'habitat existants ou futurs de la partie est du bourg. L'organisation du quartier en extension de la ville applique concrètement les prescriptions inscrites dans le PADD (projet urbain diversifié en matière de logements et économe en matière de consommation foncière).

5.2. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS DU 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 : Le Programme Local de l'Habitat (PLH) demande d'adopter des objectifs de densité résidentielle et de diversité de logements, modulés selon les secteurs de la Communauté de Communes. La modulation de densité s'effectue selon la typologie des logements de l'opération avec environ 70% d'individuels / individuels groupés et 30% minimum de collectifs/semi-collectifs.

En terme de production de logements et de rythme, 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).

Afin de relancer la production de logements locatifs aidés, le PLH fixe des ratios de répartition pour les nouveaux logements, entre l'accession et la location, avec un pourcentage de logements aidés dans chaque cas. 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.

6. ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A l'issue de la procédure de modification, les pièces suivantes du PLU pourront être modifiés suivant les propositions présentées précédemment.

- 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.

7. LA CONCERTATION.

La concertation a été simultanée avec celle pour le projet d'aménagement qui fait l'objet d'une enquête conjointe pour la déclaration de DUP.

8. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie : Analyse favorable avec recommandations : accessibilité pour les non-résidents, signalétique spécifique, places de stationnement près des commerces.

Monsieur le Président de la communauté de communes de la Bretagne Romantique : Avis favorable : remarque sur largeur des voies de circulation pour les bus.

Monsieur le Directeur Régional des affaires culturelles (STAP) :Avis favorable sous réserve de suppression d'une phrase de l'art 10 de la zone 1AU25 : *« Cette règle ne concerne pas les constructions de type commerces ou équipements publics »* afin de préserver la bonne qualité architecturale et l'insertion satisfaisante du projet d'implantation d'une surface commerciale.

Madame la Directrice de l'Agence Régionale de Santé :Avis favorable sous réserve : d'une mise à jour du zonage d'assainissement et d'un ajout à l'art 11.3 « clôtures » du règlement pour limiter les plantations qui produisent des pollens ou des graines allergisantes.

Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer SEHVC

Avis favorable.

Les autres personnes publiques associées consultées ne se sont pas prononcées.

9. L'ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

9.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E16000125/35 du 06 mai 2016.

9.2. MODALITES DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX.

Les modalités administratives pour le déroulement de l'enquête ont été fixées par échanges téléphoniques et courriers électroniques et finalisées lors de la visite des lieux.

Le Commissaire Enquêteur a effectué une visite des lieux le 07 juin 2016.

9.3. INFORMATION DU PUBLIC.

Affichage : Il est réalisé par affiches jaunes au format A2. L'affichage est présent en ville et en particulier, sur chaque voie d'accès au futur site de la ZAC, soit huit points d'affichage plus un dans le bourg de Bazouges. L'avis d'enquête est présent dans le tableau d'affichage de la Mairie, à l'extérieur.

Avis dans la presse :

Journal « OUEST FRANCE 35 » en annonces légales, éditions du 26 mai 2016 et du 22 juin 2016.

Journal « 7 jours Petites affiches » édition du 27-28 mai 2016. et du 24-25 juin 2016.

Autres moyens de publicité :

L'avis d'enquête a été publié sur le site Internet de la Préfecture (http:/www.ille-et-vilaine.gouv.fr) et sur le site de la ville de Hédé (www.hede-bazouges.fr)

Les lettres mensuelles de la municipalité n° 169 de juin 2016 et n° 170 de juillet/août ont mentionné l'enquête, c'est à dire deux semaines avant le début de celle-ci puis pendant toute sa durée.

Enfin la revue « Le petit tacot » n° 82 de juillet 2016 avait un dossier sur « habiter à Hédé-Bazouges », une annonce de l'enquête publique avec un plan de la ZAC et un article sur le budget de la commune.

La SADIV a missionné un huissier pour assurer le contrôle de l'affichage et le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage, par sondage, à chaque permanence.

9.4. INCIDENTS ET CLIMAT DE L'ENQUETE.

Aucun incident n'est relevé lors de cette enquête.

9.5. CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES.

L'enquête est clôturée le 22 juillet 2016. Les dossiers d'enquête, les registres et les pièces jointes ont été emportés par le commissaire Enquêteur.

10. LA RELATION COMPTABLE ET EXAMEN DES OBSERVATIONS.

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

La mise en conformité du PLU a recueilli 2 observations : une de la pétition du Groupe « Hédé-Bazouges Avec Vous » et une favorable de M Rio (ancien Maire délégué de Bazouges sous Hédé)

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 Thébault, Mme Gicquel Critique la modification du PLU pour les articles 12 et 3.

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.

Les questions/observations sont analysées en deuxième partie : Conclusions.

11. PV D'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE.

Le PV d'enquête a été remis le 29 juillet 2016 à la SADIV. Le mémoire en réponse a été remis le 10 août par la SADIV. Ces deux pièces sont en annexes au Rapport d'enquête sur la DUP.

12. CONCLUSION

La publicité ne pouvait pas laisser le public dans l'ignorance de cette enquête. Il a été nombreux à se manifester.

Le dossier mis à disposition a permis d'informer le public sur le PLU.

Les remarques du public et la réponse de la SADIV au PV d'enquête, ont fourni tous les éléments nécessaires au commissaire enquêteur pour la rédaction de ses conclusions motivées.

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