

LA HAYE-FOUASSIÈRE

Département de Loire Atlantique (44)



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°4

*Prescription de modification n°9 – Evolution du règlement 1AUs
Précisions sur les îlots collectifs*

P6 – SYNTHÈSE des avis et RÉPONSES de la commune
à l'issue de l'enquête publique

LA HAYE
FOUASSIÈRE

Décembre 2022

Version APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15/12/2022

DOCUMENT	
Titre	SYNTHESE des avis et REPONSES de la commune à l'issue de l'enquête publique <i>Modification n°4 du PLU - Prescription n°9 : évolution du zonage 1AUs</i> <i>Précisions sur les îlots collectifs - ZAC de la Sèvre</i>
Nombre de pages	<i>10 pages</i>
Annexes	<i>0</i>

REFERENCES DOCUMENT

Référence du document	Intitulé	Date validation
Synthese EP_modif4PLU_vappro	Le présent document est une compilation : - des avis et réponses des PPA et du public - de l'avis et réponses au commissaire enquêteur	15/12/2022

SIGNATURES

Rédacteurs		Vérificateur	Approbateur
Elodie MEUNIER Assistante Service Urbanisme	Loïc DUMONT Directeur des Services Techniques	Directeur Général des Services	Vincent MAGRÉ Maire

SOMMAIRE

Préambule	4
Avis et observations :	
des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) à l'issue de leur consultation et RÉPONSES apportées par la commune	5
du PUBLIC à l'issue de l'enquête publique et RÉPONSES apportées par la commune	6
Synthèse du commissaire enquêteur et RÉPONSES apportées par la commune	8

Préambule

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont fait l'objet d'une consultation sur le projet de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la Haye-Fouassière du 17 mai au 22 juin 2022 par mail ou par courrier selon les structures.

Le public a été consulté dans le cadre d'une enquête publique qui a eu lieu du 14 octobre au 16 novembre 2022. Un commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de Nantes et a tenu 4 permanences en mairie pour rencontrer le public.

Le présent dossier recense ainsi les avis des PPA à l'issue de leurs consultations et les remarques du public à l'issue de l'enquête publique. Enfin, un tableau de synthèse compile les réponses apportées par la collectivité sur la base des remarques du commissaire enquêteur.

Les pièces relatives à l'organisation et le déroulé de l'enquête publique sont rassemblées dans une pièce constitutive du dossier d'approbation en **P4**.

Remarques :

Le commissaire enquêteur et la commune ont classé les différents retours sous références afin de retrouver rapidement les avis pour lesquels une réponse a été formulée.

P : observations formulées par les PPA

R : observation issue du registre papier des avis lors de l'enquête publique

M : observation transmise par mail

Le **commissaire enquêteur émet un avis FAVORABLE avec une réserve et deux recommandations** dans son rapport d'enquête transmis le 09/12/2022 en mairie.

Les modifications apportées sont conformes à l'intérêt général et ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet.

Avis et observations des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) à l'issue de leur consultation et RÉPONSES apportées par la commune

Sur les 18 PPA consultées : **6 retours** nous sont parvenus dont **4 avis favorables**, **1 avis Favorable avec réserves** et **1 demande de compléments**.
L'ensemble des avis et les réponses apportées par la commune sont repris dans le tableau ci-dessous.

Personnes Publiques Associées	Date de consultation	Date retour	Avis	Réf.	Thème abordé	Synthèse de l'observation	Réponse(s) à apporter
Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais	Par mail le 17/05/2022	Par courrier le 13/07/2022	Demande de compléments		Erreur matérielle dans Notice explicative	Cf Notice explicative : Article 10 : Signalement d'une erreur matérielle dans la notice : la composition d'un bâti de 12 m à l'égout de toit ou à l'acrotère correspondent à un rdc + <u>trois niveaux</u> + combles ou attiques.	Une correction sera apportée dans la notice
				P1	Stationnement	Remarque sur l'évolution des règles en matière de stationnement, les nouvelles dispositions pourraient entraîner un report de stationnement sur l'espace public...	Cf réponses p.8 à 10
Conseil Départemental de Loire-Atlantique	Par courrier le 17/05/2022	Par courrier le 29/06/2022	Favorable avec remarques	P2	Stationnement	Les dispositions de l'article 12 relatives au stationnement pourrait être complétées pour intégrer le stationnement des cycles, notamment pour les logements collectifs	Cf réponses p.8 à 10
					Remplacement d'un terme	Remplacer le terme « Conseil général » par « conseil départemental »	Une correction sera apportée dans le règlement
Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre & Maine	Par mail le 17/05/2022	Par mail le 11/08/2022	Favorable				
Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) de Loire-Atlantique	Par courrier le 17/05/2022	Par courrier le 10/06/2022	Favorable				
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique	Par courrier le 17/05/2022	Par courrier le 17/06/2022	Favorable				
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Pays de la Loire	Par courrier le 17/05/2022	Pas de retour					
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Loire-Atlantique	Par courrier et mail le 17/05/2022	Pas de retour					
Préfecture de Loire-Atlantique	Par courrier le 17/05/2022	Pas de retour					
Conseil Régional des Pays de la Loire	Par courrier le 17/05/2022	Pas de retour					
Communauté de Communes Sèvre et Loire	Par mail le 17/05/2022	Pas de retour					
Chambre d'Agriculture départementale	Par courrier le 17/05/2022	Pas de retour					
Unité Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (service Architectes des Bâtiments de France de la DRAC) de Loire-Atlantique	Par mail le 17/05/2022	Pas de retour					
Communes limitrophes							
Haute-Goulaine	Par mail le 30/03/2022	Par courrier le 31/05/2022	Favorable				
Le Pallet	Par mail le 30/03/2022	Pas de retour					
Saint-Fiacre sur Maine	Par mail le 30/03/2022	Pas de retour					
Vertou	Par mail le 30/03/2022	Pas de retour					
Maisdon-sur-Sèvre	Par mail le 30/03/2022	Pas de retour					
La Chapelle-Heulin	Par mail le 30/03/2022	Pas de retour					

Avis et observations du PUBLIC à l'issue de l'enquête publique et RÉPONSES apportées par la commune

A l'issue de l'enquête, les observations ont été classées en 2 catégories :

1. Les observations **HORS-SUJET de l'enquête** recensées par le commissaire enquêteur → n'amèneront pas de réponse de la part de la commune.
→ Elles sont mentionnées dans les tableaux ci-dessous mais n'amèneront pas de réponse
2. Les observations **liées à l'enquête** :
 - qui n'entraînent qu'une réponse basée sur des explications ou précisions complémentaires, en prenant compte l'avis du commissaire enquêteur.
 - qui nécessitent, si la commune l'envisage, une reformulation et/ou un réajustement du contenu du règlement concerné, en prenant compte l'avis du commissaire enquêteur.
→ Elles sont reprises dans les tableaux ci-après avec les réponses correspondantes apportées.

Certaines remarques des PPA et du public sont reprises dans les commentaires du commissaire enquêteur (3^{ème} tableau). Les réponses apportées sont alors mises en référence.

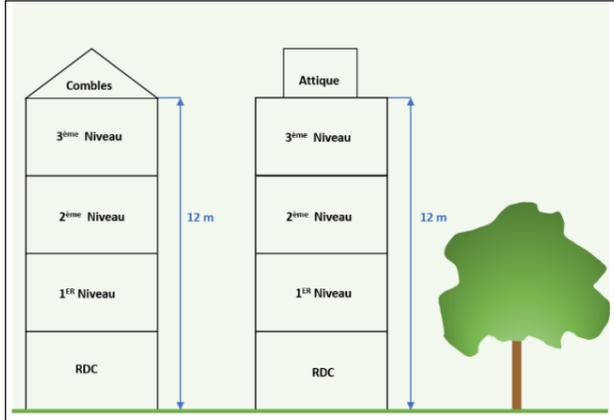
Identité du public	Date	Réf.	Thème abordé	Synthèse de l'observation	Réponse(s) à apporter
Mme Roselyne BOULET	14/10/2022		Nombre et loyer des logements seniors	Manque de logements pour les seniors sous forme de petites maisons ou appartements en rez-de-chaussée. Nécessité de loyers modérés car le niveau actuel des loyers empêche l'accès au logement.	HORS-SUJET → La place des logements à caractère social a été étudiée et le projet de ZAC répond aux prescriptions du Plan Local Habitat (PLH) du territoire.
M. Guillaume de ROSNAY	16/11/2022		Engagement initial avec la commune sur constructions	Quid de l' engagement initial des constructions avec la commune	HORS-SUJET → Le projet a, depuis son émergence en 2012, ainsi que son contexte, fortement évolué et les engagements tenus à l'oral à cette époque ont été revus voire renégociés.
			Clôture convenue	Engagement (avec mairie) d'édifier une clôture grillagée en limite du projet de la ZAC, le long du domaine de Rochefort (parcelle ZT8)	HORS-SUJET → Cette clôture mérite, dans sa composition, de s'intégrer au projet de façon optimale
		M1	Impacts visuels	Inquiétude sur l' impact visuel des nouvelles constructions vis-à-vis de la Maison Noble de Rochefort car massifs d'arbres à feuilles non persistantes (vis-à-vis directs potentiels) et crainte d'une dévalorisation des efforts faits sur ce site historique et paysager de grande qualité qui participe au développement économique et touristique de la commune : -> souhait de visualisation graphique du périmètre de protection de 500 mètres sur le projet de ZAC. -> souhait de rechercher une adaptation à la topographie du terrain avec de l'habitat individuel sur les points hauts et les programmes collectifs R + 2/R + 3 à implanter de préférence en partie basse.	Cf réponses p.8 à 10
M. Alain LECLAIR	24/10/2022	R1	Hauteur des constructions	En référence à la maison familiale limitrophe du projet de ZAC et limitrophe de l'îlot B2 collectif point haut : -> souhait que la hauteur maximum ne soit pas mise en œuvre sur ce secteur ou devrait être privilégiée pour les maisons individuelles. -> suggestion de repositionner l'îlot B2 dans un secteur à la topographie moins marquée, qui permette de mieux intégrer les constructions R+3+attique/comble avec une hauteur de 12 m maximum à l'égout.	Cf réponses p.8 à 10
M. Yves BRAUD	05/11/2022	R2	Respect de l'environnement Hauteur des constructions Impacts visuels Gestion des eaux pluviales	Rappel que la zone 1AUs se situe dans un milieu rural où la nature et la végétation sont primordiales -> limiter les constructions en hauteur, être vigilant à l'impact visuel et à la gestion des eaux pluviales	Cf réponses p.8 à 10
M. Thierry MAILLARD	05/11/2022		Respect de l'environnement	Nécessité de respecter l'environnement	L'ensemble du projet est a été étudié en respectant un maximum l'environnement et aborde de nombreux principes de développement durable

		R3	Hauteur des constructions Impact paysager	Inquiétude sur les hauteurs proposées vis-à-vis de la proximité avec le château de Rochefort	Cf réponses p.8 à 10
		R4	Densité / Stationnements / Sécurité	Interrogation sur la densité de population, le nombre d'infrastructures et des parkings nécessaires, la dangerosité du carrefour au débouché du projet sur la rue de la Sèvre -> souhait d'un projet à échelle humaine pour le bien de tous.	Cf réponses p.8 à 10
Mme Agnès PARAGOT		R5	Hauteur des constructions	Interrogation sur la hauteur maximum autorisée plus particulièrement en partie Nord du projet de ZAC	Cf réponses p.8 à 10
		R6	Impacts visuels et paysager	Interrogation sur l'impact visuel et paysager (notamment avec le domaine de Rochefort) -> suggestions d'illustrations (coupes, élévations ou autre plan)	Cf réponses p.8 à 10
			Respect de l'environnement	Maintien du caractère rural de la commune ? -> souhait de non-application à terme de ces règles modifiées à toutes les zones AU de la commune...	Actuellement, la commune n'envisage pas de modifier les autres zones AU
			Stationnements	Bâtiments prévus place Pirmil ? -> souhait de conservation en zone de stationnement	Actuellement, aucun projet n'est prévu place Pirmil à l'exception des petits projets d'installations (permanents et temporaires) déjà connus : marché, toilettes publiques, ...
		R7		Stationnements prévus dans la zone 1AUs estimés insuffisants au vu des habitudes actuelles et d'une pratique du vélo encore limitée	Cf réponses p.8 à 10
Mme Noëlle BERNARD	16/11/2022		Respect de l'environnement Impact paysager	Augmentation de la hauteur des bâtiments = plus de logements et donc un aspect plus urbain dans ce secteur proche de la Sèvre et du château de Rochefort	Cf réponses p.8 à 10
		R8	Stationnements	Possible effet de report du stationnement sur les zones limitrophes + domaine public	Cf réponses p.8 à 10
		R9	Densité / Sécurité	L'entrée de ville à sécuriser du à l'augmentation de la densité et du trafic	Cf réponses p.8 à 10

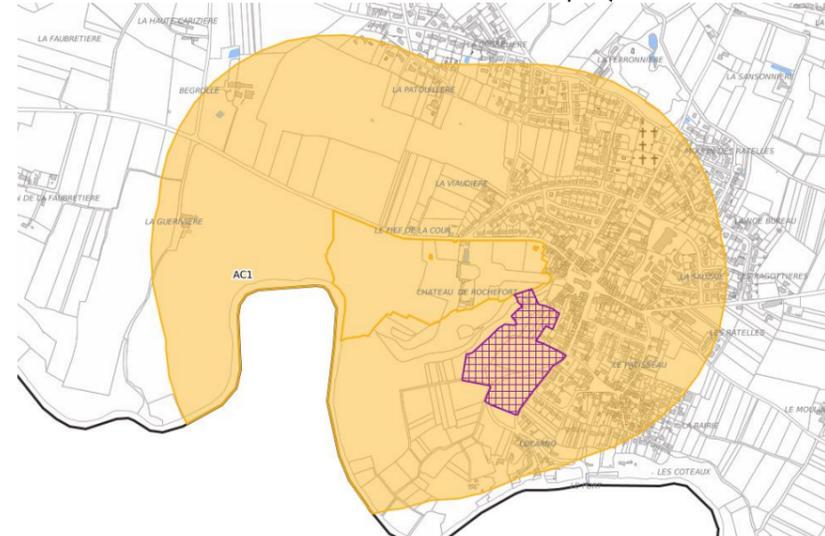
Synthèse du commissaire enquêteur et RÉPONSES apportées par la commune

Le tableau ci-dessous reprend :

- les remarques du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, reprenant les avis des PPA et du public, et suggère des modifications ou précisions à apporter au règlement
- les réponses définitives de la commune en la matière :

Thème abordé	Réf. des observations concernées	Avis et propositions du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Réponse(s) de la COMMUNE	
			Prise en compte ou non des remarques et EXPLICATIONS	Contenu des MODIFICATIONS apportées au règlement (<i>rajouts post-enquête</i>)
Impact paysager et environnemental de la modification	M1 / R1 / R2 / R3 / R5 / R6 / R9	<p>Beaucoup de craintes sur les impacts visuels des bâtiments R+3+attique et de vues directes sur le domaine de Rochefort situé à moins de 500 m.</p> <p>⇒ produire des éléments de types coupes de niveau, axonométries ou perspectives qui permettent de répondre à ces questionnements, ⇒ matérialiser le périmètre de protection de 500 m sur le plan-projet et mettre en évidence la volonté de s'adapter à la topographie du site. Cela correspond au principe logique d'implantation des bâtiments les plus bas sur les points haut du site et concerne plus particulièrement les ilot B1 et B2 situés en partie Nord du projet de ZAC</p>	<p>La modification n°4 du PLU a pour objet de revoir les hauteurs afin de mettre en adéquation les intentions programmatiques sur les ilots A1-A2/B1-B2 et la partie réglementaire dans l'optique de répondre à l'ambition de la qualité environnementale et architectural sur le secteur. Il a été privilégié une approche par niveau avec le seuil d'entrée comme point de référence. La hauteur exprimée uniquement en niveaux présente un certain nombre d'inconvénients. Elle est difficilement contrôlable dans la mesure où les planchers ne figurent pas nécessairement dans la demande de permis de construire. Les impacts paysager et environnemental d'une telle règle pose également question car elle s'applique sur tout point topographique du site et sur la typologie des opérations groupées (Ilots A1/A2 et B1/B2). L'impact des constructions ne sera pas le même selon leur situation dans le périmètre. Des sous-secteurs auraient pu être établis pour gérer de manière différenciée les hauteurs, mais cela n'a pas été retenu.</p> <p>⇒ Pris en compte de la remarque</p> <p>La notion de hauteur maximale est structurante pour la morphologie urbaine. Elle agit sur la densité et surtout sur la qualité du paysage et d'ambiance urbaine d'un quartier de ville. Elle doit être adaptée au contexte urbain et aux ambitions de développement pour affirmer une centralité, valoriser un linéaire, mettre en valeur un patrimoine, assurer une transition ou encore préserver un ensoleillement. A ce jour l'ilot pouvant poser le plus de problème est l'ilot B2 du projet de ZAC. Mais le projet est en cours de définition et les premiers éléments en notre disposition indiquent que cette notion est prise en compte, puisqu'il est prévu un bâtiment en R+1 et R+2.</p> <p>⇒ Intégration de précisions sur la notion de hauteur maximale</p> <p><i>Extrait de l'étude de faisabilité octobre 2022</i></p>  <p>En ce qui concerne la prise en compte de la servitude d'utilité publique (SUP) « AC1 » concernant la Maison Noble de Rochefort (périmètre de 500 mètres autour du monument), elle fait l'objet d'une représentation sémiologique disponible et accessible pour tous via https://geo.clissonsevremaire.fr/plu/index.html. Cette SUP de protection des Monuments Historiques (MH) s'imposera à l'ensemble des autorisations d'urbanisme de la zone 1AUs (puisque totalement dans le périmètre) qui feront l'objet d'un avis conforme (à respecter impérativement) des Architectes des Bâtiments de France (ABF) si elles concernent des projets de construction en covisibilité avec le MH.</p>	<p>Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions Pour le sous-secteur 1AUs :</p> <p>Pour les opérations groupées la hauteur maximale des constructions qui devra prendre en compte la situation topographique, le paysage et l'environnement urbain, est limitée à 12 m à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à : un rez-de-chaussée + trois niveaux + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau. Une hauteur inférieure pourra être exigée permettant de limiter l'impact, notamment sur le secteur nord du site, le plus en « altitude », la hauteur pourra être limitée à un R+2 sans comble ou attique.</p>  <p>Précision sur la hauteur maximum :</p> <p>Il s'agit du « point le plus élevé du bâtiment » à l'égout. Il s'agit d'un « plafond » de hauteur, qui n'est pas toujours atteint par les projets de construction, dont les hauteurs sont généralement modulées.</p>

Extrait de la cartographie réglementaire localisant le **périmètre de protection** de la Maison Noble de Rochefort classé Monument Historique (avec **localisation de la ZAC**)



⇒ **Pas de modification apportée au règlement**

De façon générale, et ce, afin d'anticiper d'éventuelles difficultés, la ZAC bénéficie d'un Cahier de Conception et l'ensemble des permis de construire de la ZAC feront l'objet d'une vérification et d'un visa obligatoire par l'architecte urbaniste défini, qui pourra également apporter ses conseils sur les projets de construction individuels et collectifs, mais également accompagner les pétitionnaires dans le processus de conception et les aider à prendre conscience que le projet fait partie d'un ensemble. Il s'assurera ainsi que chaque projet respecte les différents documents qui composent le Cahier de Conception mais également les règles d'urbanisme et la SUP AC1.

Stationnements

R4 / R7 / R8

Inquiétudes et questionnements sur les capacités de stationnements en lien avec la diminution du ratio exigé et l'utilisation des modes alternatifs.

⇒ produire des éléments qui **précisent le nombre de places** de stationnement publics dans et limitrophes de la ZAC, avec notamment la confirmation d'une réserve de stationnement public sur la place Pirmil

Le sujet pose des problématiques en lien avec la mobilité et la place de l'automobile dans l'espace public. Les habitants peuvent voir la réduction ou le retrait des places de stationnement comme une mesure nuisible à leur qualité de vie. Les limitations posées au nouveau règlement visent :

- à limiter d'une part la consommation de l'espace destiné aux aires de stationnement
- à encourager l'usage des transports collectifs et des modes actifs.

L'opération se situe à proximité immédiate du centre-bourg et à environ 1,5 km de la gare. Le nouveau règlement (à l'article 1AU 12 – Stationnement) précise : *Pour les opérations groupées, le nombre de stationnements est déterminé au regard de la typologie des logements :*

Typologie de logement	Nombre de places par logement
T1/T2	1 place
T3/T4	1,5 places
Résidence Jeunes Actifs	0,5 places
Logements à caractère social	1 place

Ces typologies ont pour objectifs de limiter d'une part la consommation de l'espace destiné aux aires de stationnement et à encourager l'usage des transports collectifs et des modes actifs. La commune mène actuellement un plan guide qui interroge la place de l'automobile dans l'espace public (circulation stationnement). Dans ce contexte, cette modification est une opportunité pour limiter l'emprise des stationnements. Cependant le report sur l'espace public a été pris en compte car l'opération intègre des stationnements collectifs répartis dans la ZAC. Il faut également prendre en compte les possibilités de stationnement sur la place Pirmil.

⇒ **Pas de modification apportée au règlement**

		<p>⇒ stationnement des cycles dans les bâtiments</p>	<p>Les dispositions de l'article 12 relatives au stationnement pourraient être complétées pour intégrer le stationnement des cycles, notamment pour les logements collectifs.</p> <p>Le Cahier de Conception établi pour l'accompagnement des acquéreurs dans leurs projets de construction (soumis à VISA) précise que « <i>la question de l'usage du vélo s'anticipe également dès la conception. Prévoir un lieu abrité et protégé et facilement accessible permet un usage facilité au quotidien. En effet, un vélo rangé au fond d'un garage ou d'une annexe est peu pratique et donc souvent dissuasif...</i> » Cela constitue un élément de sensibilisation.</p> <p>Depuis le règlement modifié de 2021, à l'article 12 arbore déjà cette disposition : « <i>En complément des dispositions de l'article R111-14-7 du code de la construction, des normes spécifiques de stationnements intérieurs pour les vélos seront à respecter notamment pour les bâtiments collectifs</i> ».</p> <p>En ce qui concerne plus particulièrement les ilots collectifs et intermédiaires, le nouveau règlement propose déjà de donner la précision suivante : « <i>L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements. Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée. L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.</i> »</p>	<p>⇒ Pas de modification apportée au règlement</p>
Densité	R4 / R9	<p>⇒ préciser la densité moyenne par hectare du projet, après modification du PLU, comparée à la densité moyenne par hectare des autres quartiers de la commune</p>	<p>La question de la densité ne peut apparaître dans les pièces réglementaires constituant la modification n°4 du PLU. Cependant elle aurait pu être indiquée dans la notice si nous avions au moment de sa réalisation les données du programme et son capacitaire. A ce jour, nous avons une première approche qui permet de donner les éléments suivants sur la densité globale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - considérant la superficie du périmètre opérationnel, la densité se situe entre 26 et 28 logts/ha. - considérant la superficie hors espaces verts structurants (conformément aux bases de calcul et dispositions du SCoT du Pays du Vignoble en vigueur) la densité se situe entre 35 et 40 logements/ha. 	<p>⇒ Pas de modification apportée au règlement</p>
Sécurité / Circulation	R4 / R9	<p>⇒ préciser le traitement sécuritaire des entrées de la ZAC en lien avec l'augmentation du trafic, généré par l'augmentation de la densité.</p>	<p>Cette remarque concerne le projet proprement dit de la ZAC et plus particulièrement les dossiers de création et de réalisation qui ont fait l'objet d'une enquête publique en 2018. Cependant le plan masse engage une prise de position forte sur le projet en matière de développement d'un habitat diversifié jalonné d'espaces publics partagés et circulants dans une perspective de cohabitation harmonieuse de voisinage. Il vise aussi à créer une nouvelle séquence d'entrée de bourg. Les abords de la ZAC, et en particulier l'accès à la RD74, sont traités sous la forme d'un plateau permettant de réduire la vitesse aux entrées de la ZAC. Il y aura effectivement un rapport entre densité et augmentation du trafic, car probablement plus de véhicules sur le territoire communal.</p> <p>Les aménagements de la ZAC cherchent à faciliter les déplacements doux. L'opération se situe à proximité immédiate du centre-bourg et à environ 1,5 km de la gare. La commune mène actuellement un plan guide qui interroge la place de l'automobile dans l'espace public (circulation stationnement). La commune devra mener des actions de réaménagements tant pour sécuriser l'ensemble des séquences de la RD, poursuivre le déploiement du plan des liaisons douces et limiter la place de l'automobile dans l'espace public.</p>	<p>⇒ Pas de modification apportée au règlement</p>