

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*

P5 – RAPPORT d'enquête publique du commissaire

LA HAYE
FOUASSIÈRE

Décembre 2022

Version APPROBATION

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

COMMUNE DE LA HAYE FOUASSIERE

MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ORGANISEE

DU 14 OCTOBRE 2022 AU 16 NOVEMBRE 2022



Dossier N° E 22 000 131/44

AV

RAPPORT ET CONCLUSIONS D'ENQUETE ETABLI LE 8 DECEMBRE 2022

**MODIFICATION N° 4 DU PLU
DE LA COMMUNE DE LA HAYE FOUASSIERE**

=====

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – DOCUMENT N° 1 : RAPPORT D'ENQUETE

- 1) Objet de l'enquête, description du projet et des objectifs visés par la collectivité.
- 2) Cadre juridique et choix de procédure
- 3) Contenu du dossier
- 4) Organisation et déroulement de l'enquête publique
- 5) Synthèse des avis des personnes publiques
- 6) Synthèse de l'ensemble des observations et contributions
- 7) Analyse des observations formulées par les personnes publiques et les habitants
- 8) Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la Commune
- 9) Bilan de l'enquête

2^{ème} PARTIE – DOCUMENT N° 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 1) Conclusions concernant le déroulement de l'enquête et l'information du public
- 2) Conclusions sur le contenu du dossier soumis à enquête
- 3) Conclusions sur les avis des personnes publiques
- 4) Conclusions relatives aux observations et contributions recueillies et sur les réponses apportées par la Commune
- 5) Conclusion générale et avis motivé du Commissaire Enquêteur

1^{ère} PARTIE – DOCUMENT N° 1 : RAPPORT D'ENQUETE

1) Objet de l'enquête, description du projet et des objectifs visés par la collectivité.

Il s'agit de la modification N° 4 du PLU de la Commune de la Haye Fouassière, les modifications concernant le règlement de la zone 1AU et plus particulièrement le secteur 1AUs spécifiquement créé pour mettre en œuvre la ZAC de la Sèvre.

Ces modifications ont pour objectif d'augmenter la densité de la ZAC tout en conservant la qualité environnementale du projet, d'adapter les constructions à la topographie du site et aussi de limiter la place de la voiture dans l'opération par des actions règlementaires appropriées. Sont ainsi mises en œuvre 3 adaptations règlementaires du PLU soit :

- a) Modification de l'article 1AU10 dans le sous-secteur 1AUS avec un niveau supplémentaire pour les opérations groupées, soit 12 m au lieu de 9 m à l'égoût du toit ou R +3 + combles et R + 3 attique au lieu de R + 2 + combles, R + 2 + attique.
- b) Une nouvelle définition du seuil de référence ou point de référence en cas de bâtiments implantés dans des secteurs avec une topographie marquée (cf Article AU10 modifié).
- c) Modification de l'article 1 AU12 relatif au stationnement avec une diminution du nombre minimum exigé, soit 1 place pour les T1/T2, 1,5 place pour les T3/T4, 0,5 place pour les « Résidences jeunes actifs » et 1 place pour les logements à caractère social.

Cette modification du règlement vise donc à densifier le projet, à limiter la place de la voiture et à cela s'ajoutent des normes spécifiques de stationnement intérieurs pour les vélos dans les bâtiments collectifs.

Par cette modification, la Commune souhaite densifier la ZAC et optimiser la réalisation d'un projet programmé depuis de nombreuses années. Il s'agit d'augmenter la capacité d'accueil sur le site de la ZAC de la Sèvre et pour cela, le point a) permet de réaliser un niveau supplémentaire sur certains secteurs.

La Commune se projette ainsi dans l'objectif Z.A.N. en valorisant au maximum un foncier disponible et en limitant ainsi la consommation de terres agricoles ou naturelles.

Néanmoins, cette optimisation doit se faire dans le respect de l'environnement, des milieux naturels et du paysage et c'est dans cet objectif que le point b) vise à adapter les bâtiments au terrain en fonction de la topographie.

L'objectif est aussi de mener une démarche de développement durable et de concevoir un quartier avec un maximum de mobilités douces ; c'est en ce sens que le point c) a pour objectif de modifier les règles de stationnement en fonction du type de logement et de tenter ainsi de limiter la place de la voiture dans le nouveau quartier de la Sèvre.

2) Cadre juridique et choix de procédure

La ZAC du quartier de la Sèvre a déjà été créée et réalisée. Le plu approuvé a permis d'intégrer ce projet et de le doter d'un règlement adapté spécifique au secteur 1 AUs.

La volonté de densifier et d'optimiser le projet implique d'adapter le règlement du PLU en termes de hauteur, de niveaux et de stationnements. Ne présentant pas de graves risques de nuisances, cette adaptation ne relève pas de la révision, mais par contre, l'évolution des règles ayant un impact sur l'environnement et le paysage, le choix de la procédure de modification avec enquête publique est un choix logique par rapport à la problématique posée.

3) Contenu du dossier :

Le dossier présenté à l'enquête comporte une délibération de prescription, une notice explicative, un extrait du règlement modifié et une liste détaillée des avis des personnes publiques.

Lors des entretiens préalables, j'ai fait état du manque de clarté et de lisibilité de la notice explicative et du règlement modifié et des difficultés qui peuvent en résulter pour la compréhension du dossier par les habitants.

Suite à cet échange, le dossier a été complété s'agissant de la partie « justifications » de la notice et aussi de la présentation des aspects réglementaires, mais pour autant lors de l'enquête des remarques ont été faites sur les difficultés de compréhension et d'appropriation des objectifs du dossier. De plus il a été noté que l'analyse des impacts sur l'environnement du projet de modification du PLU n'est pas suffisamment développée dans la notice.

4) Organisation et déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée du 14 octobre 2022 à 9 H 00 au 16 novembre 2022 à 12 h 00, avec 4 permanences :

- * le vendredi 14 Octobre 2022 matin de 9h00 à 12h00.
- * le lundi 24 octobre 2022 matin de 9h00 à 12h00.
- * le samedi 5 novembre 2022 matin de 9h00 à 12h00.
- * et enfin le mercredi 16 novembre 2022 matin avec clôture à 12 H 00.

L'enquête s'est déroulée dans le calme et dans de bonnes conditions relationnelles et matérielles. Les habitants disposaient de différents modes d'accès au dossier avec le dépôt d'observations sur un registre papier en mairie, une adresse mail dédiée et la possibilité d'adresser des courriers et contributions en mairie à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Les habitants pouvaient disposer également d'un ordinateur en mairie pour la consultation du dossier ainsi que le dépôt des observations et contributions.

Les publicités préalables dans la presse ont été mises en œuvre dans 2 journaux locaux, conformément à la réglementation en vigueur, avec 2 insertions dans la presse (Ouest France et Presse Océan) 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les huit jours suivant le début de l'enquête.

L'affichage a été mis en place dans les conditions et les délais légaux avec des affiches au format légal implantées sur 5 endroits stratégiques et visibles, à savoir : le site de la ZAC, la mairie, le site du Port, le rond-point de l'Espace (entrée de ville) et le Centre Technique Municipal, proche de la gare.

Après constatation et visite des lieux, il est apparu l'intérêt de compléter le plan d'affichage en considérant la gare commune une entrée de ville et donc avec un affichage supplémentaire à l'entrée/sortie de la gare ; un certificat d'affichage complémentaire a été établi en date du 10 octobre 2022.

5) Synthèse des avis des personnes publiques :

Suite à une large consultation des personnes publiques (Services de l'Etat, Collectivités Locales, Syndicats Mixtes, Chambres Consulaires), 6 organismes ont répondu à cette consultation, soit :

- Le Conseil Départemental émet un avis favorable avec une remarque sur l'article 12 relatif au stationnement à compléter pour préciser le stationnement des cycles, notamment pour les logements collectifs.
- Le Syndicat Mixte du SCOT du Pays du Vignoble Nantais émet un avis favorable mais a noté une erreur matérielle à corriger page 24 de la notice. Le Syndicat Mixte se félicite également de l'augmentation de la hauteur maximale autorisée (9 m à 12 m) qui permet d'augmenter les capacités d'accueil en logement, d'optimiser le foncier disponible et donc d'aller dans le sens d'une gestion économe de l'espace.
- Enfin concernant l'évolution des règles en matière de stationnement, la Commission SCOT attire l'attention de la Commune sur le fait que les nouvelles dispositions (modification article 12) pourraient entraîner un report de stationnement sur l'espace public.

- La Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine émet un avis favorable sans réserve, en prenant acte et approuvant les modifications du règlement qui permettent de densifier le futur programme immobilier de la ZAC de la Sèvre.
- Enfin, la CCI Nantes -Saint Nazaire, la Chambre des Métiers et la Commune de Haute-Goulaine ont émis un avis favorable sans réserve.

6) Synthèse de l'ensemble des observations et contributions émises par les habitants dans le registre papier et par mail.

Observation n° 1 par mail / de Mme Roselyne BOULOT de la Haye Fouassière.

Mme Roselyne BOULOT attire l'attention sur le manque de logements pour les séniors sous forme de petites maisons ou appartements en rez-de-chaussée. Elle insiste aussi sur la nécessité de loyers modérés car le niveau actuel des loyers empêche l'accès au logement.

Observation n° 2 de M. Alain LECLAIR habitant impasse de Grandchamp.

M. LECLAIR fait référence à sa maison familiale limitrophe du projet de ZAC et donc limitrophe de l'îlot B2 collectif point haut du projet de ZAC.

Il demande que la hauteur maximum ne soit pas mise en œuvre sur ce secteur ou devraient plutôt être privilégiées des maisons individuelles.

Il suggère que l'îlot B2 soit repositionné dans un secteur à la topographie moins marquée, qui permette de mieux intégrer les constructions R + 3 + attique (ou combles) avec une hauteur de 12 m maximum à l'égout.

Observation n° 3 de M. Yves BRAUD, habitant de la Haye Fouassière.

M. BRAUD rappelle que la zone 1 AUs se situe dans un milieu rural où la nature et la végétation sont primordiales, qu'il ne faut pas construire trop haut, faire attention aux vis-à-vis et faire attention aux questions d'eaux pluviales dans l'étude du projet.

Observation n° 4 de M. Thierry MAILLARD

M. MAILLARD rappelle la nécessité de respecter l'environnement ;

La hauteur maximum à 12 m à l'égout lui pose question par rapport à la proximité du château de Rochefort et de son domaine (inscrit à l'inventaire MH). Il s'interroge sur la densité de population et le niveau d'infrastructures nécessaires, sur les parkings voitures nécessaires ainsi que sur la dangerosité du carrefour au débouché du projet sur la rue de la Sèvre.

Il souhaite que le projet reste à échelle humaine pour le bien de tous.

Observation n° 5 de Mme Agnès PARAGOT, habitante rue de la Noé Bureau à la Haye Fouassière

Mme PARAGOT s'interroge sur la hauteur maximum autorisée plus particulièrement en partie Nord du projet de ZAC. Elle regrette que ne figure dans le dossier aucune coupe, élévation ou plan permettant de se rendre compte de l'impact visuel et paysager lié à l'augmentation de la hauteur maximum.

En ce sens, elle attire l'attention sur les impacts possibles sur le domaine de Rochefort au vu du rayon de protection des 500 m et avec des cônes de vue dans les deux sens.

Tout en étant consciente des besoins de densification, elle s'interroge sur le maintien du caractère rural de la commune et sur le fait que les règles modifiées de la zone 1 AUs (hauteurs, stationnements...) ne se retrouvent pas reproduites à terme dans toutes les zones AU de la commune.

Elle considère également que les stationnements prévus dans la zone 1 AUs seront insuffisants au vu des habitudes actuelles et d'une pratique du vélo encore limitée. Elle fait référence au plan-guide de la commune qui semble prévoir des bâtiments place Pirmil alors que cette place devrait servir « d'exutoire » ou de réserve de stationnement s'il y a saturation dans la ZAC de la Sèvre.

Observation n° 6 de Mme Noëlle BERNARD, habitante allée des Sources à la Haye Fouassière

Mme BERNARD signale que l'augmentation de la hauteur des bâtiments implique plus de logements et donc un aspect plus urbain dans ce secteur proche de la Sèvre et du château de Rochefort.

La modification des règles de stationnement risque d'avoir un impact sur les zones limitrophes avec un effet de report du stationnement.

L'entrée de ville de la ZAC, côté rue de la Sèvre sera à sécuriser car le secteur sera très fréquenté et le trafic mélangé avec le passage des cars scolaires et des camions.

Observation n° 7 par mail de M. Guillaume de ROSNAY, propriétaire du domaine de Rochefort.

Mr de ROSNAY évoque plusieurs sujets incidents du projet telle la valorisation initiale de la vente des terrains en lien avec l'objectif initial basé sur des logements individuels et aussi l'engagement initial par l'acquéreur d'édifier une clôture grillagée en limite du projet de la ZAC, le long du domaine de Rochefort.

En termes d'environnement, il se félicite de la réalisation d'un projet qui va permettre de développer la commune et d'assainir, de nettoyer et dépolluer un secteur anciennement occupé par une déchetterie et une décharge à ciel ouvert.

S'agissant des incidences du projet, M. de ROSNAY s'inquiète de l'impact visuel des nouvelles constructions vis-à-vis de la Maison Noble de Rochefort.

M. de ROSNAY demande ainsi une superposition du périmètre de protection de 500 m avec le projet de ZAC et de limiter au maximum l'impact visuel entre les nouvelles constructions et le domaine de Rochefort.

Les massifs d'arbres étant à feuilles non persistantes, M. de ROSNAY fait état de vis-à-vis directs potentiels et donc de la nécessité 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.

M. de ROSNAY rappelle aussi la nouvelle dynamique lancée depuis 2018 sur le domaine de Rochefort avec l'appui de l'Etat, de la Région, du Département et aussi le soutien de la mission Stéphane BERN.

Il attire l'attention sur le risque que des constructions trop hautes et mal insérées viennent à l'encontre des efforts faits pour valoriser un site historique et paysager de grande qualité qui participe au développement économique et touristique de la commune.

7) Analyse des observations formulées par les personnes publiques et les habitants

L'analyse des observations formulées permet de mettre en évidence une série de thématiques reprises à plusieurs occasions, soit par thème :

- a) Prix d'acquisition des terrains et emprises restant à clôturer : observation n° 7
- b) Besoins en logements sur la commune : observation n° 1
- c) Diminution de la règle du stationnement et report sur espace public : Syndicat Mixte du SCOT et observations n° 4, 5 et 6
- d) Stationnement des cycles dans les bâtiments : Conseil Départemental
- e) Impacts visuels et paysagers du projet de ZAC : observations n° 2, 3, 4, 5 et 7
- f) Gestion des eaux pluviales : observation n° 3
- g) Densité de population du projet : observations n° 3, 4, 5 et 6
- h) Dangerosité du carrefour au débouché de la rue de Sèvre : observations n° 4 et 6.

Il convient tout d'abord de préciser le cadre de la modification qui correspond à des enjeux précis. Le PLU est approuvé et la ZAC déjà créée et donc le principe de l'urbanisation ne peut être remis en cause. Ainsi les thématiques c) d) e) g) et h) se situent dans le droit fil des enjeux majeurs de la modification et les autres thématiques sont plus générales et ne sont pas directement liées à la procédure de modification mais à l'élaboration du PLU et à la réalisation de la ZAC.

La modification du PLU, par son contenu, renvoie à des enjeux importants dont certains sont étroitement interdépendants. Ainsi, l'augmentation de la hauteur (9 m à 12 m) implique une augmentation du nombre de logements et donc une augmentation de la densité ainsi qu'un plus grand nombre de véhicules donc plus de circulation et de besoins en stationnement.

Corrélativement l'augmentation du nombre de véhicules influe sur le trafic et la dangerosité des accès au quartier. En outre, l'augmentation de hauteur a un impact

sur l'épannelage général du quartier et donc un impact sur le paysage et l'environnement (thématiques c, d, e, g, h).

Ainsi, les 3 sujets principaux de la modification, augmentation de hauteur, adaptation au terrain et diminution du nombre de stationnements exigés sont 3 thèmes interdépendants qui ont des impacts sur l'environnement, le paysage et le fonctionnement du quartier.

En ce sens, le rapport de présentation de la modification aurait dû être mieux étayé et illustré s'agissant des différents impacts environnementaux et paysagers engendrés par les points d'évolution du règlement.

8) Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la Commune :

Le procès-verbal de synthèse a été remis à la Commune le 22 novembre 2022 et dans ce procès-verbal j'ai posé quelques questions à la collectivité suite aux interrogations exprimées lors de l'enquête publique.

Ces 5 questions sont résumées ci-dessous :

1) En premier lieu, il convient de répondre aux observations concernant l'impact paysager et environnemental de la modification de hauteur. Des craintes ont été exprimées, s'agissant d'impacts visuels des bâtiments R + 3 + attique et de vues directes sur le domaine de Rochefort situé à moins de 500 m.

Pour cela, j'ai demandé des éléments de types coupes de niveau, axonométries ou perspectives qui permettent de répondre à ces questionnements et aussi de 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.

2) Il existe aussi des inquiétudes et des questionnements sur les capacités de stationnement en lien avec la diminution du ratio exigé et l'utilisation des modes alternatifs. J'ai donc demandé de produire des éléments qui précisent le nombre de places de stationnement publics dans la ZAC et limitrophes de la ZAC, avec notamment la confirmation d'une réserve de stationnement public sur la place de Pirmil. Cette question est soulevée par les habitants et aussi par le Syndicat Mixte du SCOT.

3) J'ai également demandé de 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.

4) J'ai aussi demandé que soit confirmé et expliqué le traitement sécuritaire des entrées de ZAC en lien avec l'augmentation du trafic, générée par l'augmentation de la densité.

5) Enfin j'ai demandé une réponse aux interrogations du Conseil Départemental en ce qui concerne le stationnement des cycles dans les bâtiments.

La Commune a remis son mémoire en réponse le 2 décembre 2022. Dans ce mémoire, la Commune apporte des réponses résumées ci-dessous, soit :

a) **S'agissant de la question N°1 et de l'impact de l'augmentation de hauteur maximum** la commune a répondu en joignant à son mémoire une axonométrie qui n'est pas orientée du coté demandé (soit depuis le côté Sud opposé au domaine de Rochefort) ainsi qu'un schéma où est reporté le périmètre de protection du domaine de Rochefort. Ce dernier schéma confirme bien que l'ensemble du projet de ZAC se situe dans ce périmètre de protection.

En outre dans le mémoire en réponse la commune reconnaît que l'îlot B2 est bien celui qui pose le plus de problèmes en termes d'impact et que cette préoccupation sera bien prise en compte dans la déclinaison du projet de ZAC.

En réponse à la question posée, la commune a précisé la définition de la hauteur maximum en indiquant que cette hauteur maximale des constructions devra prendre en compte la situation topographique, le paysage et l'environnement urbain.

De plus l'article 1AU10 est complété par un alinéa supplémentaire qui stipule « qu'une hauteur inférieure pourra être exigée permettant de limiter l'impact, notamment sur le secteur nord du site le plus en altitude, ou la hauteur pourra être limitée à un R+2 sans comble ou attique ».

La commune ajoute dans son mémoire une définition de la hauteur maximum comme « point le plus élevé du bâtiment » à l'égout avec une notion de « plafond qui n'est pas toujours atteint par les projets de construction dont les hauteurs sont généralement modulées ».

La commune propose également de compléter la définition de la hauteur en cas de topographie marquée avec une règle spécifique pour les opérations groupées.

b) Concernant la question des capacités de stationnement et des risques de report sur l'espace public, la commune rappelle les objectifs visés à savoir limiter la consommation d'espace liée aux aires de stationnement et encourager l'usage des transports collectifs et des modes actifs. Pour les opérations groupées, le nombre de stationnements sera déterminé au regard de la typologie des logements.

La commune prend comme référence le plan-guide qui interroge la place de l'automobile dans l'espace public. Dans ce contexte la modification est une opportunité pour la commune pour limiter l'emprise des stationnements sur une opération test.

Par rapport à la question posée, la commune confirme la prise en compte du risque de report des stationnements puisqu'il est prévu que le projet intégrera des stationnements collectifs répartis dans la ZAC. En outre la commune apporte un élément important en confirmant qu'il restera des possibilités de stationnement sur la Place Pirmil dont la vocation publique est confirmée.

c) Suite à la question relative à la densité, la commune a apporté des éléments d'information et d'appréciation qui faisaient défaut dans le dossier de modification initial. Ainsi d'après le mémoire en réponse, la densité brute basée sur le périmètre opérationnel se situe entre 26 et 28 logements/ha et la densité nette avec espaces verts structurants déduits (selon les règles de calcul du SCOT) se situe entre 35 et 40 logements/ha. Il s'agit d'éléments d'information importants pour la population afin de pouvoir évaluer la densité de ce quartier par rapport à celle d'autres quartiers sur la commune ou à proximité.

- d) Concernant le stationnement des cycles, la commune rappelle les dispositions de l'article 12 du règlement avec l'imposition de normes spécifiques relatives au stationnement intérieur pour les vélos dans les bâtiments collectifs. Cet article 12 vient en complément des dispositions de l'article R 111-14-7 du Code de la Construction et s'imposera donc aux constructeurs.
- e) Pour ce qui est du traitement sécuritaire des entrées de ZAC et dans une perspective d'augmentation du trafic, la commune confirme que les abords de la ZAC et en particulier l'accès à la RD 74 seront traités sous la forme d'un plateau permettant de réduire la vitesse aux entrées de la ZAC. Ces principes d'aménagement s'inscrivent bien dans une démarche de sécurisation des accès à la ZAC et de l'entrée de ville.

9) **Bilan de l'enquête :**

Aspects réglementaires :

L'enquête s'est déroulée régulièrement et dans le respect de toutes les dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur, que ce soit en matière de procédures, de publicité, d'affichage ou de constitution du dossier.

Aspects pratiques et déroulement de l'enquête :

Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions dans les locaux de la mairie de la Haye-Fouassière.

Les conditions d'accueil et d'accès du public ont été conformes à la réglementation et l'organisation matérielle adaptée pour la consultation du dossier et le dépôt d'observations, a bénéficié du soutien efficace des personnels municipaux.

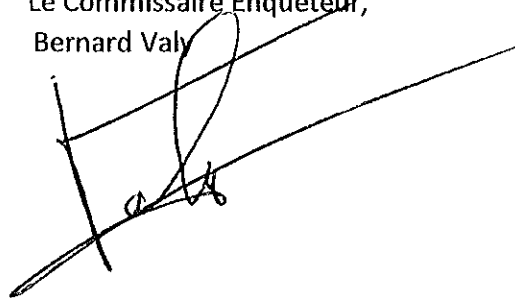
S'agissant du contenu du dossier, suite à l'enquête, il a été fait état, dans certains avis, du manque de clarté et de pédagogie de ce dossier et donc, la commune a apporté des éléments complémentaires dans son mémoire en réponse.

Ainsi, au vu de l'ensemble des informations recueillies (avis, observations, contributions...) par le biais du registre, des permanences et des entretiens ainsi que du mémoire en réponse de la commune, j'ai été en mesure d'établir le présent rapport et je dispose donc d'éléments suffisants pour conclure et formuler un avis sur le projet de modification N° 4 du PLU de la Haye-Fouassière.

Conclusions et avis font l'objet d'un document séparé en deuxième partie.

Fait à NANTES, le 9 décembre 2022

Le Commissaire Enquêteur,
Bernard Valy

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Valy', is written over a diagonal line that extends from the bottom left towards the top right. The signature is somewhat stylized and overlaps the line.

2^{ème} PARTIE – DOCUMENT N° 2 :
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) **Conclusions concernant l'objet de l'enquête, son déroulement et l'information du public :**

L'enquête concerne une modification du PLU avec 3 points principaux, soit la modification de la hauteur maximum (+ 1 niveau en 1 AUs), la redéfinition du seuil de référence et la modification des règles de stationnement, avec une diminution des seuils minimums.

L'objet de l'enquête était bien identifié et délimité mais néanmoins cet objet correspond à des aspects très règlementaires du PLU qui peuvent apparaître complexes pour un néophyte et dont les impacts sont difficiles à appréhender. Ainsi, le contenu du dossier aurait dû inclure plus de schémas et de commentaires, avec une approche plus pédagogique permettant d'apprécier les impacts de la modification de hauteur dans l'environnement immédiat.

En ce sens, les explications données lors des permanences ainsi que les réponses apportées par la commune au procès-verbal de synthèse ont permis de clarifier et expliciter les objectifs et les enjeux de la modification.

Au vu des éléments du rapport, je peux conclure sur la bonne organisation de l'enquête et des mesures d'information suffisantes. Ainsi, les mesures de publicité, soit 2 avis avant et après l'enquête, ont été faites conformément à la réglementation (cf Articles R 123-1 du Code de l'Environnement), et l'affichage a permis une bonne information de la population.

En effet, j'ai pu constater un affichage en mairie, un sur site et 3 affichages aux entrées de ville dont un affichage aux abords de la gare qui constitue une entrée de ville à part entière.

S'agissant de l'expression de la population, celle-ci s'est faite dans de bonnes conditions grâce au registre en mairie et aussi par mail à l'adresse internet dédiée, voire par courrier, chacun pouvant ainsi choisir le mode d'expression qui lui est le plus adapté.

Je conclus donc favorablement concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête ainsi que sur les mesures d'affichage et d'information du public, le dialogue et les modalités d'expression de la population.

2) **Conclusions sur le contenu du dossier soumis à enquête :**

Dans le rapport en 1^{ère} partie, j'ai fait état d'une insuffisance du dossier de modification s'agissant de l'analyse des impacts sur l'environnement et le paysage, impacts liés à la densification de manière générale et à l'augmentation de la hauteur maximum en particulier.

Ainsi, lors des permanences, des habitants ont évoqué le manque de pédagogie et la difficulté de compréhension du dossier et de ses impacts.

Dans le procès-verbal de synthèse, j'ai demandé au point n° 1 que la notice de présentation, qui vaut notice d'impact, soit complétée avec des éléments de types coupes de niveau, axonométries, perspectives, images de synthèse ou plans d'épannelage qui permettent d'apprécier les impacts sur l'environnement immédiat. J'ai aussi demandé de matérialiser le périmètre de protection autour du Domaine de Rochefort.

Dans son mémoire en réponse, la commune a bien reporté le périmètre sur un plan mais n'a fourni qu'une seule axonométrie prise sur un seul angle et qui n'est pas représentative de la réalité et de la globalité des impacts.

Par conséquent, je constate que le contenu du dossier mis à l'enquête n'a pas été complété selon ma demande.

Ainsi j'en conclus que, malgré mes demandes, le dossier ne comporte pas suffisamment d'éléments d'analyse des impacts sur l'environnement et le paysage du fait de l'augmentation de la hauteur des constructions sur l'ensemble du projet.

3) **Conclusions relatives aux observations des personnes publiques :**

Le bilan des avis des personnes publiques établi dans la partie « Rapport » fait état des observations majeures suivantes :

Le Conseil Départemental a formulé une remarque sur le stationnement des cycles et notamment leur intégration dans les projets de logements collectifs.

Dans son mémoire en réponse, la commune met en avant la rédaction de l'article 12 du règlement modifié en 2021, avec notamment des dispositions spécifiques en

faveur des déplacements doux et des 2 roues en particulier, cette rédaction de l'article 12 venant en complément du Code de la Construction , article R111-14-7.

Les éléments apportés par la commune répondent ainsi aux préoccupations du Conseil Départemental.

Le Syndicat Mixte du SCOT a émis un avis dans lequel il approuve le projet dans une optique de gestion économe de l'espace mais par contre formule une observation sur les risques de report de stationnement sur l'espace public au vu de la réduction des rations incluse dans la modification.

La commune apporte des éléments de réponse dans le point n° 2 de son mémoire en réponse avec des engagements sur du stationnement collectif qui sera intégré dans le projet de ZAC et aussi qui continuera à exister en zone limitrophe place Pirmil dont la vocation publique est ainsi confirmée.

Au vu de ces réponses et vu les avis favorables des autres personnes publiques, je conclus que des réponses satisfaisantes et cohérentes ont été apportées aux personnes publiques suite à leurs avis respectifs.

4) Conclusions relatives aux observations et contributions recueillies auprès de la population et tenant compte des réponses apportées par la Commune dans son mémoire en réponse :

La synthèse des observations et contributions recueillies pendant l'enquête et présentée dans la partie « rapport » fait état de 4 thématiques majeures, à savoir : les impacts de l'augmentation de hauteur (1), les risques de report de stationnement hors ZAC (2), l'augmentation de densité (3), le traitement sécuritaire des entrées de la ZAC (4).

En premier lieu, il est à noter que la thématique n° 2 sur le **risque de report de stationnement** a été soulevée à la fois par une personne publique (syndicat mixte du SCOT) et par les habitants et la réponse de la commune a été commentée dans le paragraphe précédent.

Cette réponse sous forme d'engagement vaut également pour les questionnements des habitants et permet de conclure favorablement, tout en considérant qu'il s'agit d'un point de vigilance qui fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.

S'agissant des points (3) et (4), la commune apporte des éléments concrets dans son mémoire en réponse. Sur le point (3), elle apporte des éléments chiffrés qui sont de nature à permettre d'évaluer, et proportionner le niveau de cette densité par rapport au reste du territoire et au centre-ville. Ces éléments répondent à la demande formulée.

Concernant le point (4), la commune apporte aussi des éléments concrets sur le **traitement sécuritaire des entrées de la ZAC** et reconnaît, dans son mémoire, le lien avec le projet de modification puisque l'augmentation de densité constitue un paramètre d'accroissement des flux de véhicules même si le programme de la ZAC prévoit de limiter la places des véhicules dans le projet.

Vu que ce traitement sécuritaire sera de surcroît étudié et réalisé en lien avec le Conseil Départemental, je conclus favorablement sur ce point tout en conservant **un point de vigilance au sujet du calendrier de réalisation de ce traitement sécuritaire qui devra être réalisé en amont du projet de ZAC et fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.**

S'agissant de la thématique n° 1 **sur l'augmentation de la hauteur**, la commune apporte des éléments dans son mémoire en réponse mais ces éléments ne sont pas suffisants pour deux raisons principales :

- Il n'y a pas d'éléments descriptifs ou visuels tels que demandés (cf coupes, perspectives, axonométries, photo-montages ou images de synthèse) permettant d'apprécier les réels impacts sur l'environnement immédiat de l'augmentation de la hauteur, et ce, plus particulièrement depuis le domaine de Rochefort, le centre-ville ou la vallée de la Sèvre. Ces éléments visuels auraient pu être produits à partir de la représentation d'un épannelage théorique basé sur les hauteurs maximums du projet.
- Les adaptations et compléments rédactionnels du règlement du PLU proposés dans le mémoire en réponse prouvent que la commune a pris conscience des impacts réels de la hauteur maximum. Mais, néanmoins, les modifications rédactionnelles proposées ne sont pas de nature à constituer des réponses concluantes. En effet, la rédaction du type « une hauteur inférieure pourra être exigée » relève du pouvoir discrétionnaire de la collectivité mais ne s'imposent pas aux constructeurs. Le cahier des recommandations et prescriptions de la ZAC doit être pris en compte par les constructeurs mais ne peut pas imposer des règles différentes du PLU. Certes, la hauteur maximum ne constitue pas un objectif à atteindre mais rien n'empêche un constructeur d'utiliser cette possibilité pour réaliser l'ensemble de son programme.

En conclusion, je dois rappeler que la volonté de la collectivité de réaliser une opération d'habitat dense proche du centre-ville constitue un choix qui doit être valorisé car il va dans le sens d'une économie d'espace sur un foncier qui doit être optimisé et ce, dans le droit fil des textes en vigueur depuis la loi SRU et jusqu'à la loi Climat et Résilience promulguée en 2021.

Néanmoins, dans le cas particulier de la ZAC de la Sèvre, il y a un équilibre à trouver entre la protection du patrimoine et le développement de la commune à moyen et long terme. C'est pourquoi, la proximité du domaine de Rochefort, les vues depuis la vallée de la Sèvre et aussi le centre-ville, impliquent d'être mesuré concernant les hauteurs et ne pas dépasser un niveau acceptable pour l'environnement immédiat.

In fine la volonté communale de densifier le nouveau quartier et de répondre ainsi aux objectifs d'économie d'espace m'amène à conclure favorablement mais l'absence d'éléments écrits et visuels concluants relatifs aux impacts de la hauteur maximum sur l'environnement et le paysage m'amènent à appliquer le principe de précaution et à assortir mon avis d'une réserve concernant ce point particulier.

5) Conclusion générale et avis du Commissaire Enquêteur :

Considérant que l'ensemble des formalités de publicité et d'affichage a bien été effectué, que le dossier a pu être consulté dans de bonnes conditions par la population,

Considérant le contenu du procès-verbal de synthèse et les réponses apportées par la collectivité dans son mémoire en réponse,

Considérant que le projet ne remet pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, présente un caractère d'intérêt général et concrétise des objectifs concomitants d'économie d'espace et de politique de l'habitat,

J'émet un avis favorable au dossier de modification n° 4 du PLU de la Commune de la Haye-Fouassière, assorti d'une réserve et de deux recommandations, soit :

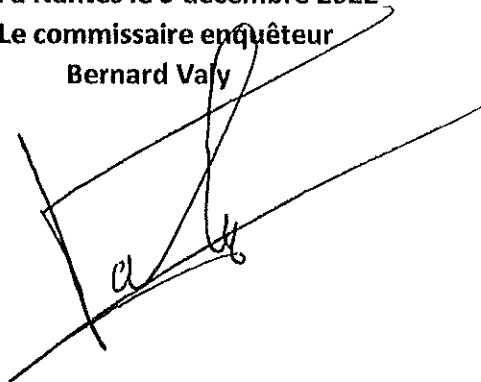
- 1) **Une réserve concernant l'application de la hauteur maximum avec un niveau supplémentaire qui ne doit pas s'appliquer sur la partie Nord la plus haute du projet de ZAC de la Sèvre et donc la mise en place d'un sous-secteur limité à R+2 incluant les ilots B1 et B2 du projet, proches du domaine de Rochefort et où la topographie est la plus forte. Dans le sous-secteur Sud ou pourra s'appliquer le niveau supplémentaire ainsi que dans le secteur Nord limité à R+2, il est demandé à la commune une attention particulière portée à l'impact et l'insertion dans l'environnement des projets collectifs. Cette réserve est en cohérence avec la création d'un front urbain d'entrée de ville en partie sud du projet et une urbanisation plus modérée et « intégrée » à proximité immédiate du domaine de Rochefort avec son château inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques et des espaces naturels et paysagers qui l'entourent.**

- 2) **Une première recommandation** concernant le stationnement des véhicules qui suggère à la commune de prévoir suffisamment de places de stationnement privé et public dans la ZAC et aussi à proximité immédiate notamment Place Pirmil, quitte à faire évoluer ces places après réalisation des logements si l'évolution des pratiques avec une diminution du nombre de véhicules se confirmait durablement.
- 3) **Une deuxième recommandation** concernant le traitement sécuritaire des entrées de ZAC qui doit être réalisé en amont du projet de ZAC soit avant la livraison des logements, ceci afin de tenir compte du cumul des flux locaux et de transit. Cette recommandation vise plus particulièrement les accès à la ZAC depuis la RD 74 qui se situent dans une courbe très marquée et donc dangereuse.

Fait à Nantes le 9 décembre 2022

Le commissaire enquêteur

Bernard Valy

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bernard Valy', is written over the printed name. The signature is stylized and somewhat cursive, with a large loop at the end. It is positioned over the printed name and extends slightly to the left and right.