

COMMUNE DE HÉDÉ-BAZOUGES
Département d'Ille et Vilaine

MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique du 8 novembre au 30 novembre 2019

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Gilles Lucas
Commissaire-Enquêteur

SOMMAIRE

I- RAPPEL DU PROJET	4
I.1- Nature et Objets de l'enquête.....	4
I.2- Commentaire concernant le dossier	5
II- RAPPEL CONCERNANT LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	6
III- EXAMEN DES OBJETS DE L'ENQUETE.....	7
IV- EXAMEN DES OBSERVATIONS SANS RAPPORT AVEC L'ENQUETE.....	11
V- CONCLUSIONS ET AVIS.....	13

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Hédé-Bazouges a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2006.

La présente enquête porte sur le projet de modification n°1 du PLU. Le Maître d'Ouvrage de cette modification est la Communauté de Communes de la BRETAGNE ROMANTIQUE

I- RAPPEL DU PROJET

I.1- NATURE ET OBJETS DE L'ENQUÊTE

❑ CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La modification du PLU est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Selon l'article L.153-31, une révision serait nécessaire s'il était projeté de :

- 1) Changer les orientations définies par le PADD ;
- 2) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3) Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Selon l'article L.153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunal ou du Maire qui établit le projet.

❑ OBJETS DE LA MODIFICATION

La modification projetée porte sur différents objets.

➤ Intégrer les évolutions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme dans le règlement littéral

- suppression de la notion de coefficient d'occupation des sols ;
- modification de la définition de l'emprise au sol;
- introduction de la surface de plancher au lieu et place de la surface hors d'oeuvre nette ;
- remplacement de « reconstruction après sinistre » par « reconstruction à l'identique »
- suppression de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

➤ Favoriser la densification des zones urbaines

- Modification des dispositions relatives aux zones urbaines
Il s'agit d'éviter de contrecarrer les objectifs de densification des tissus urbains existants énoncés par le Scot. Sont visés les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux

limites séparatives, les distances entre 2 constructions sur une même propriété, les emprises au sol, la hauteur des constructions.

- Intégration de 3 Orientations d'Aménagement.

Les 3 OA sont localisées à Bazouges-sous-Hédé. Elles ont pour but d'assurer une urbanisation respectueuse de l'environnement en imposant une densité minimale compatible avec les orientations du ScoT ainsi que l'élaboration de schémas d'aménagement d'ensemble et la réalisation de certaines études complémentaires en lien avec la proximité du site Natura 2000.

➤ **Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme**

Prise en compte de la généralisation des constructions à ossature bois.

Réduction de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures dans les zones U et AU.

Modification des règles alternatives relatives au stationnement dans les zones U et AU.

La MRAE a été consultée sur le projet et a conclu ainsi :

« au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification du plan local d'urbanisme de Hédé-Bazouges (35) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide :

Article 1^{er} *En application des dispositions du livre Ier, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification du plan local d'urbanisme de Hédé-Bazouges (35) n'est pas soumise à évaluation environnementale »*

I.2- COMMENTAIRE CONCERNANT LE DOSSIER

J'ai trouvé que le dossier était bien présenté et aussi clair que possible.

II- RAPPEL CONCERNANT LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le déroulé de l'enquête a été présenté dans le rapport faisant l'objet d'un fascicule séparé.

- Durant l'enquête publique il y a eu 5 visites lors des permanences et une hors permanence:
 - Mme Baudé et Mme Ruffle ont consulté le dossier sans faire d'observation ;
 - Mme Béguéret, Mr et Mme Balbous et Mr Blanchard ont déposé des courriers ;.
 - Mr Demoment a inscrit une observation sur le registre.

- Durant l'enquête, 1 courrier a été adressé au Commissaire-Enquêteur par Mr Gorre et 3 courriels par Mr Giron, Mr Balbous et Mr et Mme Gautier.

- Appréciation sur le déroulement de l'enquête**

Ce sont surtout les personnes concernées par les Oap qui sont intervenues. La disparition pendant quelques jours de certaines affiches ne me semble pas avoir eu d'influence sur l'information du public

III - EXAMEN DES OBJETS DE L'ENQUETE

III.1- Intégrer les évolutions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme dans le règlement littéral

Il n'y a pas eu d'observation du public à ce propos

III.2- Favoriser la densification des zones urbaines

En particulier par la création de 3 OAP

☐ Observations du public

- Mr et Mme Balbous sont propriétaires d'une parcelle composant l'OAP n°1. Ils demandent que leur parcelle A840 soit retirée de l'OAP en totalité ou en partie pour qu'ils puissent conserver les aménagements faits (jardin). Ils proposent également que l'OAP 1 soit scindée en 3 parties. Dans un autre courrier ils pointent la dégradation des affiches annonçant l'enquête publique.
Par ailleurs ils ne comprennent pas les raisons du choix des parcelles de l'OAP 1 car, à moins de 100m, il y a au moins 5 parcelles de superficie supérieure à 2000 m², dont une non bâtie.
- Mr et Mme Gautier (par courriel) estiment que la densité d'habitations prévue sur les OAP est beaucoup trop importante. Ils considèrent que le SCoT ne fait que donner des objectifs et qu'il ne fixe pas d'obligations.

☐ Avis des personnes publiques associées

➤ Avis de la Chambre d'Agriculture

*« Le projet vise à intégrer les évolutions législatives et réglementaires du Code de l'urbanisme, à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et à favoriser la densification du bourg par l'introduction d'orientations d'aménagement.
La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de modification du PLU de Hédé-Bazouges. »*

➤ Avis du PETR du Pays de Saint-Malo

« Le Comité de pays, après en avoir délibéré, décide de:

- *prendre acte du projet de modification n°1 du PLU de Hédé-Bazouges qui, au regard des orientations et objectifs du SCoT en vigueur en termes de gestion économe du foncier, appelle l'observation suivante :*
 - *le projet de modification, en permettant la densification de zones urbaines stratégiques, participe à répondre aux objectifs 4, 7 et 9 du DOO du SCoT en vigueur;-*
- *rappeler aux élus communaux qu'une démarche doit désormais être rapidement engagée pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT avant le 28 mars 2021, conformément à l'article L.131-6 du Code de l'urbanisme. »*

❑ Question du commissaire-enquêteur

- Je voudrait connaître les raisons du choix de l'OAP1 (limites)

❑ Mémoire en réponse de la communauté de communes

➤ *Raison du choix des limites de l'OAP ?*

Les terrains concernés par l'ajout d'OAP dans la présente modification sont actuellement constructibles (zone urbaine) et font, pour certains, l'objet de divisions parcellaires et d'une urbanisation au coup par coup qui ne tient pas compte des réalités environnementales, hydrauliques et paysagères.

Le projet de modification entend par l'ajout d'orientations d'aménagement assurer une urbanisation respectueuse de l'environnement en imposant :

- une densité minimale compatible avec les orientations du SCoT des communautés du pays de Saint-Malo
- l'élaboration de schémas d'aménagement d'ensemble
- la réalisation de certaines études complémentaires à la bonne insertion du bâti dans son environnement en lien avec la proximité du site Natura 2000.

L'objectif est de concevoir un projet opérationnel sur un périmètre foncier cohérent.

➤ *Réponse à Mr et Mme Balbous :*

A - demandent que la parcelle A840 comprise dans l'OAP 1 soit retirée de l'OAP en totalité ou en partie pour conserver les aménagements faits.

Afin de ne pas compromettre l'urbanisation du secteur et l'atteinte des densités préconisées par le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo, le périmètre de l'OAP est revu pour exclure les aménagements récemment réalisés. La notice de présentation, le zonage et les orientations d'aménagements seront modifiés en conséquence.



n° du site : 1

Nom de la zone : La Villeneuve

Superficie : 14 590 m²

Zonage PLU : UHm

B – proposent que l'OAP 1 soit scindée en 3 partie

Pour s'assurer de la cohérence et de la qualité de l'urbanisation, limiter l'urbanisation linéaire le long des voies publiques et la fragmentation des espaces agricoles et naturels, les orientations d'aménagement imposent l'élaboration de schémas d'aménagement d'ensemble et la réalisation de certaines études complémentaires. En l'état, les élus jugent nécessaire de conserver un seul périmètre d'Orientations d'Aménagement sur ces terrains.

C – Raisons du choix des parcelles de l'OAP 1 car à moins de 100 mètres, 5 parcelles de superficie supérieure à 2000m², dont une non bâtie

3 secteurs à Bazouges sont concernés par la mise en place d'Orientations d'aménagements. Ces secteurs ont la particularité d'être en zone urbaine ; directement desservis par la voie publique et les réseaux et d'une superficie supérieure à 2 500 m². Les autres parcelles non construites de moyenne superficie sont en arrière d'autres constructions et ne sont pas directement desservies par les réseaux.

Les Orientations d'Aménagement visent ainsi à limiter l'urbanisation linéaire de ces secteurs (qui handicape les possibilités d'urbanisation future du secteur en laissant de vastes cœurs d'îlots enclavés) et à favoriser un aménagement économe de l'espace.

➤ *Réponse à Mr et Mme Gautier estiment que la densité d'habitations prévue sur les OAP est trop importante*

Le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo s'applique dans un rapport de compatibilité aux PLU et non dans un rapport de conformité. L'obligation de compatibilité est une obligation de non-contrariété des objectifs du SCoT : une norme est jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle n'y contrevient pas.

Toutefois, un certain nombre de textes encadrant l'élaboration des documents d'urbanisme vise à assurer un contrôle effectif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- En luttant contre l'étalement urbain, grignotage progressif de l'habitat entraînant une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières ;
- En recherchant un aménagement économe de l'espace par la densification.

Entre le Plan biodiversité du Gouvernement qui vise à renforcer la préservation de la biodiversité et à mobiliser des leviers pour la restaurer lorsqu'elle est dégradée, l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et Equilibré des Territoires qui vise un « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2040 et l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, tous les indicateurs tendent à une réduction des surfaces artificialisées et une augmentation des densités résidentielles.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Je considère que le projet présenté favorise la densification des zones urbanisées et a donc bien intégré la nécessité d'une gestion économe du foncier. Les réponses apportées par le mémoire en réponse me semblent satisfaisantes en particulier concernant l'OAP 1, la modification des limites permettant d'éviter un blocage qui irait à l'encontre des objectifs recherchés ;

Par ailleurs, la création d'OAP en imposant la mise en place de schémas d'aménagement d'ensemble et d'études complémentaire permettra de tenir compte de la proximité d'un site Natura 2000.

III.3-Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

Les dispositions prévues à ce propos n'ont fait l'objet d'aucune observation et n'appellent pas de remarques de ma part.

IV - EXAMEN DES OBSERVATIONS SANS RAPPORT AVEC L'ENQUETE

Plusieurs observations portent sur des points qui ne font pas l'objet de l'enquête : je les présente ci-après ainsi que la réponse de la communauté de communes mais je ne ferai aucun commentaire à leur sujet.

- Madame Bégueret ne comprend pas pourquoi sa parcelle A310, située dans le bourg de Hédé n'est pas constructible..

Réponse de la communauté de communes :

La parcelle A310 est visée par une prescription « jardin inconstructible » qui avait été demandée par l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'élaboration du PLU en 2006.

La réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites ou des paysages nécessite une procédure de révision du document d'urbanisme. La Communauté de communes élabore un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui entraîne la révision des documents d'urbanisme communaux. Ce document devrait être approuvé en 2022. Cette question pourra être traitée par les élus dans ce cadre.

- Monsieur Gorre voudrait que sa parcelle 020C n°489 devienne constructible.

Réponse de la communauté de communes :

Cette demande ne concerne pas l'objet de la modification du PLU. La réduction d'une zone agricole ou naturelle nécessite une procédure de révision du document d'urbanisme. La Communauté de communes élabore un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui entraîne la révision des documents d'urbanisme communaux. Ce document devrait être approuvé en 2022.

Sans préjuger des choix d'aménagements effectués par les élus, il est à noter que la loi Alur (2014) a réaffirmé l'inconstructibilité des terres des zones naturelles et agricoles des documents d'urbanisme et que la loi assigne désormais, aux communes, la mission de lutter contre l'étalement urbain, grignotage progressif de l'habitat, entraînant une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières.

- Mr Blanchard s'interroge sur le non-constructibilité des parcelles 133, 77, 461 et 646 (Bazouges)

Réponse de la communauté de communes :

Cette demande ne concerne pas l'objet de la modification du PLU. La réduction d'une zone agricole ou naturelle nécessite une procédure de révision du document d'urbanisme. La Communauté de communes élabore un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui entraîne la révision des documents d'urbanisme communaux. Ce document devrait être approuvé en 2022.

Sans préjuger des choix d'aménagements effectués par les élus, il est à noter que la loi Alur (2014) a réaffirmé l'inconstructibilité des terres des zones naturelles et agricoles des documents d'urbanisme et que la loi assigne désormais aux communes la mission de lutter contre l'étalement urbain, grignotage progressif de l'habitat entraînant une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières.

- Mr Demoment demande des aménagements concernant la circulation sur Bazouges car il considère que l'augmentation du nombre d'habitants du fait des OAP va créer des nuisances.

Réponse de la communauté de communes :

La gestion de la circulation ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, cette route est départementale : le conseil départemental a déjà été sollicité sur la question. Des comptages ont été réalisés et les résultats des contrôles de vitesse étaient conformes à 80%.

- Mr Giron (par courriel) demande que son habitation (11 la Ville Allée) soit zonée en UHp comme les maisons voisines et non en Uha.

Réponse de la communauté de communes :

Cette demande ne concerne pas l'objet de la modification du PLU.

Lors de l'élaboration du PLU de 2006, un zonage fin a été mis en place pour respecter au mieux les qualités du tissu ancien ou récent. Ainsi, les secteurs UHa correspondent au bâti ancien et les secteurs UHp correspondent au tissu mixte.

La Communauté de communes élabore un Plan d'urbanisme intercommunal qui devrait être approuvé en 2022. Cette question pourra être traitée par les élus dans ce cadre.

V - CONCLUSIONS ET AVIS

Après avoir pris connaissance du dossier, visité les lieux, reçu le public et interrogé la communauté de communes je considère que :

- Le projet a intégré les évolutions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme ;
- En modifiant des règles concernant l'implantation des constructions le projet évite de contrecarrer les objectifs de densification des zones urbaines énoncés par le SCoT ;
- En mettant en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation le projet limite la consommation foncière et permet, par l'obligation de réaliser des études complémentaires, de tenir compte de l'environnement et, en particulier, de la présence d'une zone Natura 2000 ;
- En modifiant certaines règles (constructions en bois, clôtures, stationnement) l'instruction de certaines autorisations d'urbanisme sera facilitée ;

Je donne donc un **AVIS FAVORABLE** sans réserve au projet de modification n°1 du PLU de HEDE-BAZOUGES.

Fait à Chantepie le 26 décembre 2019



Gilles LUCAS
Commissaire-Enquêteur