

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Gilles Lucas
Commissaire-Enquêteur

SOMMAIRE

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	4
I.1- Nature et objets de l'enquête	4
I.2- Désignation du Commissaire-Enquêteur	5
I.3- Organisation de l'enquête	6
I.4- Publicité de l'enquête	7
I.5- Documents mis à la disposition du public	8
I.6- Consultation de personnes publiques	9
II- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	10
II.1- Réunion préliminaire et visite des lieux	10
II.2- Visites du public et observations durant l'enquête	10
II.3- Appréciations sur le déroulement de l'enquête	10
III- EXAMEN DES OBSERVATIONS	11
III.1- Les observations	11
III.2- Avis des personnes publiques associées	11
IV- PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET MEMOIRE EN REPONSE	12

ANNEXES

- **Annexe 1** : Copies des Avis parus dans la presse
- **Annexe 2** : Certificats d'affichage établis par Mr le Président de la CC de la Bretagne Romantique et par Mr le Maire d'Hédé-Bazouges
- **Annexe 3** : Extrait du site internet de la Bretagne Romantique
- **Annexe 4** : Extraits des bulletins municipaux de Hédé-Bazouges et des info locales d'Ouest-France
- **Annexe 5** : Procès verbal de synthèse de l'enquête publique
- **Annexe 6** : Mémoire en réponse de la collectivité

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- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

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.

I.2- DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'ai été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision n°19000292/35 du 23/09/2019 prise par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

I.3- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Par arrêté n°2019-URB-04 du 14 octobre 2019, Monsieur le Président de la Communauté de communes de la BRETAGNE ROMANTIQUE a prescrit l'enquête publique pour la modification n°1 du PLU de Hédé-Bazouges du vendredi 8 novembre au samedi 30 novembre 2019 inclus.

Les principales dispositions prévues par cet arrêté sont les suivantes :

- Dossier consultable en Mairie de HEDE-BAZOUGES aux heures d'ouverture de la Mairie.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :
 - Par écrit** : les observations et propositions pourront être consignées directement dans le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, aux heures et jours d'ouverture habituels au public de la mairie.
 - Par voie postale** : toute correspondance relative à l'enquête devra être adressée à Monsieur le Commissaire enquêteur, Mairie de Hédé-Bazouges – 7 place de la Mairie - 35 630 Hédé-Bazouges. Ces correspondances seront annexées au registre d'enquête papier et tenues à la disposition du public à la mairie de Hédé-Bazouges, dans les meilleurs délais.
 - Par voie électronique** : les observations et propositions pourront être communiquées par courriel à l'adresse suivante : plu-hedebazouges@bretagneromantique.fr Les observations et propositions du public ainsi formulées seront publiés sur les sites internet de la Communauté de communes et de la mairie de Hédé-Bazouges, dans les meilleurs délais
- Permanences du Commissaire-Enquêteur pour la réception du public en Mairie de Hédé-Bazouges:
 - vendredi 8 novembre 2019 de 14h à 18h ;
 - mercredi 13 novembre de 9h à 12h ;
 - samedi 30 novembre 2019 de 9h30 à 12 h
- A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées au Président de la communauté de communes de la BRETAGNE ROMANTIQUE ainsi qu'une copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif. Copies du rapport et des conclusions motivées seront tenues à disposition du public à la Mairie de Hédé-Bazouges pendant un an. Ces documents seront également publiés pendant un an sur le site internet de la commune de Hédé-Bazouges et de la Communauté de communes.

I.4- PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

❑ PUBLICATIONS

> Première parution :

- Ouest France le 19 octobre 2019,
- 7 jours-Petites Affiches le 18 octobre 2019.

> Seconde parution :

- Ouest France le 16 septembre 2016,
- 7 jours-Petites Affiches le 16/17 septembre 2016.

Les copies des avis parus dans la presse sont présentées en annexe 1.

❑ AFFICHAGE

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les lieux suivants à Hédé:

- Panneau d'affichage Mairie ;
- Panneau rue de la Barrière ;
- début rue du Général Guillaudot ;
- Face à la salle de sport ;

et à Bazouges :

- lieu-dit la Ville neuve;
- face au Mille-Club ;
- sur le mur du cimetière ;
- rue de la Lande , face aux OA 2 et 3 (2 panneaux).

J'ai contrôlé l'affichage le 21 octobre 2019.

Les certificats d'affichage établis par M. le Président de la communauté de communes et par M. le Maire de Hédé-Bazouges sont joints en annexe 2. Il faut noter que, suite aux mauvaises conditions atmosphériques, certaines affiches ont du être remplacées. Un délai de quelques jours a été nécessaire pour les réimprimer.

❑ AUTRES PUBLICITÉS

La tenue de l'enquête publique est rappelée sur les sites INTERNET de la communes de Hédé-Bazouges et de la communauté de communes de la Bretagne Romantique (annexe 3) ainsi que dans le numéro 205 de la lettre de la municipalité distribué au cours du mois de novembre 2019 (annexe 4). La modification du PLU avait préalablement été annoncée par le bulletin municipal n°204 qui conviait les habitants à une présentation le 2 octobre 2019 (annexe 4).

Une information était parue également dans les « info locales » de Ouest-France (annexe 4).

❑ **I.5- DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC**

Le dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête était composé des documents suivants :

A- DOSSIER INTITULÉ « COMMUNE DE HEDE-BAZOUGES - PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N° 1 : DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE ».

établi par la communauté de communes de la Bretagne Romantique (non daté)

- 1- Modification N°1- Rapport de présentation : 19 pages.
- 2- Les pièces modifiées
 - règlement littéral: 54 pages modifiées
 - Les orientations d'aménagement : 7 pages de notice + 1 plan A4
- 3- Règlement graphique de la commune (plan modifié avec les OA) :
4 Plans : format A0 – Echelle 1/4000
- 4- Bilan de la concertation.
- 5- Diverses pièces :
 - Délibération du conseil communautaire du 23 mai 2019 (2 pages) prescrivant la modification N°1 du PLU de Hédé-Bazouges et rappelant les textes régissant l'enquête publique;
 - Arrêté de Mr le Président de la CC de la Bretagne Romantique n°2019-URB-004 portant ouverture et organisation de l'enquête publique ;
 - Décision du Tribunal Administratif du 23 septembre 2019 désignant Mr Gilles Lucas comme commissaire-enquêteur ;
 - Bilan de la concertation ;
 - Avis de la MRAE après examen au cas par cas ;
 - Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 9 octobre 2019 ;
 - Avis du PETR du Pays de Saint-Malo ;

B- UN REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE COTÉ ET PARAPHÉ PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Etaient également présentés 4 planches A0 du règlement graphique du PLU.

I.6- CONSULTATION DE PERSONNES PUBLIQUES

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification n°1 a été notifié aux personnes publiques suivantes :

- Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine,
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Bretagne,
- Monsieur le Président du PETR du Pays de Saint-Malo,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture.

Les avis de la Chambre d'agriculture, du PETR du Pays de Saint Malo ont été joints au dossier d'enquête.

II- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1- RÉUNION PRÉLIMINAIRE ET VISITE DES LIEUX

- Une réunion préliminaire de présentation du projet de modification s'est tenue au siège de la Communauté de communes de la Bretagne Romantique le 9 octobre 2019 avec Mme Blanchard , chef de projet urbanisme et le Bureau d'études Atelier Découverte. Madame Blanchard a détaillé les raisons et le contenu du projet de modification. Le calendrier de l'enquête a été arrêté.
- Une visite de terrain a eu lieu le 24 octobre 2019 avec M. le Maire de Hédé-Bazouges : examen des terrains prévus pour être classés en Opérations d'aménagement, contrôle des affichages.

II.2- VISITES DU PUBLIC ET OBSERVATIONS DURANT L'ENQUÊTE

VISITES DURANT LES PERMANENCES

➤ Première permanence le vendredi 8 novembre 2019 de 14h à 18h

Mr Baudé se renseigne.

➤ Deuxième permanence le mercredi 13 novembre de 9h à 12h

Mme Ruffle se renseigne. Mme Béguéret et Mr et Mme Balbous déposent des courriers

➤ Troisième permanence le samedi 30 novembre de 9h30 à 12h

Mr Blanchard dépose un courrier

VISITE HORS PERMANENCES

Mr Demoment a inscrit une remarque sur le registre le 29/11/2019

COURRIERS ET COURRIELS

Mr Gorre a fait parvenir un courrier par voie postale et Mr Giron, Mr Balbous et Mr et Mme Gautier ont fait parvenir des courriels.

II.3- APPRÉCIATIONS 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 semble pas avoir eu d'influence sur l'information du public

Il n'a pas été organisé de réunion publique dans le cadre de l'enquête.

III - EXAMEN DES OBSERVATIONS ET DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

III.1- LES OBSERVATIONS

Plusieurs observations portent sur des points qui ne font pas l'objet de l'enquête :

- Madame Bégueret ne comprend pas pourquoi sa parcelle A310, située dans le bourg de Hédé n'est pas constructible..
- Monsieur Gorre voudrait que sa parcelle 020C n°489 devienne constructible.
- Mr Blanchard s'interroge sur le non-constructibilité des parcelles 133, 77, 461 et 646 (Bazouges)
- 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.
- Mr Giron (par courriel) demande que son habitation (11 la Ville Allée) soit zonée en UHp comme les maisons voisines et non en Uha.

Les autres observations concernent les OAP et en particulier l'OAP n°1 :

- 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 considère que le ScoT ne fait que donner des objectifs et qu'il ne fixe pas d'obligations.

III.2- 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 :*

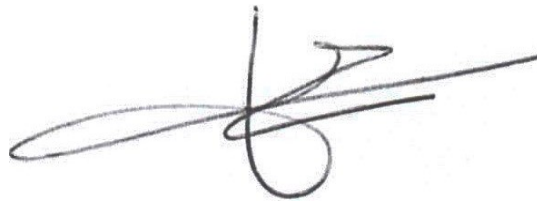
- le projet de modification, en permettant la densification de zones urbaines stratégiques, participe à répondre aux objectifs 4, 7 et 9 du DOO du SCoT en vigueur,-
- rappeler aux élus communaux qu'une démarche doit désormais être rapidement engagée pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT avant le 28 mars 2021, conformément à l'article L.131-6 du Code de l'urbanisme. »

IV - PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

- Le procès verbal d'enquête a été remis à la Communauté de la Bretagne Romantique le mardi 4 décembre 2019 (annexe 5).
- J'ai reçu le mémoire en réponse de la collectivité le 10 décembre 2019 (annexe 6).

Les conclusions et l'avis du Commissaire-Enquêteur sur la modification n°1 du PLU de Hédé-Bazouges sont présentés dans un document séparé.

Fait à Chantepie le 26 décembre 2019



Gilles LUCAS
Commissaire-Enquêteur