



COMMUNE DE
HÉDÉBAZOUGES

Modification 1 du PLU

MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER D'APPROBATION

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du 30 janvier 2020*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Bretagne romantique

2 rue des Deux Croix – 35190 La Chapelle-aux-Filtzméens

Tél. 02 99 45 23 45 – Fax 02 99 45 26 06 – E-mail : accueil@bretagneromantique.fr

| Observations émanant de | Pièce(s) du PLU concernée(s) | Remarques/Observations | Réponse(s) apportée(s) et/ou modification(s) envisagée(s) |
|-------------------------|------------------------------------|---|---|
| Mme Bégueret | | La parcelle A310 située dans le bourg n'est pas constructible | 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. |
| Mr et Mme Balbous | Zonage Orientations d'aménagements | 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. b) proposent que l'OAP 1 soit scindée en 3 parties c) demandent les raisons du choix des parcelles de l'OAP 1 car à moins de 100 mètres, 5 parcelles de superficie supérieure à 2000m ² , dont une non bâtie | a) 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. b) 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'Orientation d'Aménagement sur ces terrains. c) 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 m ² . 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. |
| Mr Gorre | | demande que la parcelle 020 C 489 devienne constructible | 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. |

| | | | |
|-------------------|--|--|--|
| Mr Blanchard | | s'interroge sur la non constructibilité des parcelles 133, 77, 461 et 646 à Bazouges | 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. |
| Mr Demoment | | demande des aménagements concernant la circulation sur Bazouges | 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 et Mme Gautier | | estiment que la densité d'habitations prévue sur les OAP est trop importante | <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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 Équilibré 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.</p> |
| Mr Giron | | demande que son habitation soit zonée en UHp et non en UHa | 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. |