

à

Commissaire enquêteur PLUi
22 rue des Coteaux
35190 LA-CHAPELLE-AUX-FLITZMEENS

A Hédé-Bazouges,
Le 25 juin 2024

Nos réf. : ICV/JM/24.050

Dossier suivi par : Jonathan MANIVELLE

Mail : dgs@hede-bazouges.fr

Objet : Observations d'erreurs matérielles du bureau d'étude au sein du projet de PLUi sur la commune de Hédé-Bazouges.

Monsieur,

Le conseil municipal de Hédé-Bazouges a délibéré le 19 avril 2024 en faveur du projet de PLUi, arrêté par la communauté de communes de Bretagne romantique en date du 29 février 2024.

Cette délibération, bien que favorable, s'appuyait sur un certain nombre de réserves mentionnées. A ce titre, je vous rappelle ces réserves afin de donner un niveau de transparence qui permettra aux citoyens de comprendre les six modifications demandées, incontournables pour comprendre le projet dans le cadre de l'enquête publique :

1. Un périmètre de la ZAC de Hédé-Bazouges qui ne correspond pas au zonage initialement prévu dans la déclaration d'utilité publique (DUP) et le contrat de concession de la commune de Hédé-Bazouges avec la SEM Terre & Toit.

Une erreur matérielle a été commise par le bureau d'étude sur les contours de la ZAC de Hédé-Bazouges. Le périmètre défini dans le PLUi ne reprend pas celui du PLU actuel et de la ZAC. C'est une erreur matérielle constatée par la commune en lien avec l'aménageur à qui la compétence a été déléguée par la commune, la SEM Terre & Toit. Il convient également de retirer la parcelle 020D1038 du périmètre de la ZAC.

Aussi mécaniquement, il en est de même pour la zone humide de la ZAC au sein du PLUi qui ne reprend pas le zonage initial, issu de sondages. Cette erreur est également matérielle.

De plus, des discussions ont eu lieu ces derniers mois afin de permettre la création d'un espace dédié à l'implantation d'habitats légers sur la tranche 3 de la ZAC en lieu et place du site initialement prévu sur le bourg de Bazouges. En l'état actuel des choses et malgré la volonté commune de la CCBP et de la commune de Hédé-Bazouges, aucune disposition de zonage ou figurant dans l'OAP ne permettra de concrétiser ce projet. Une modification de l'OAP semble être la plus simple à réaliser pour concrétiser cette ambition politique partagée.

2. Un zonage en centre-bourg qui doit être cohérent pour faciliter les constructions.

Une erreur matérielle de zonage est constatée sur le secteur centre. Trois zonages peuvent parfois concerner une seule et même parcelle. Il convient de conserver le zonage UC sur les emprises concernées car cela permettra une plus grande lisibilité dans l'instruction des permis de construire et plus de cohérence en centre-ville de Hédé.

Nous rappelons que l'opération ZAC (Centre bourg et extension) constitue une seule et même opération.

3. Des clôtures ayant un fort impact visuel sur le paysage

La commune de Hédé-Bazouges s'interroge sur les hauteurs de clôtures qui semblent assez conséquentes et auront un impact visuel important dans le paysage. L'installation de ganivelles devrait également être une possibilité pour les habitants sur l'aspect "dispositif de clôture ajouré".

4. Un zonage STECAL absent pour la maison éclusière de la Sagerie

Le plan de zonage du PLUi ne fait pas apparaître le STECAL prévu permettant la réhabilitation de la maison éclusière de la Sagerie en vue du développement de l'activité touristique sur le site.

5. Modification des contours d'un périmètre UJ en centre-bourg

Une erreur matérielle est constatée sur l'emprise du zonage UJ sur les parcelles 0000A0010 et 0000A0575 en centre-bourg de Hédé-Bazouges. Sur cette zone, un emplacement réservé a été défini pour faciliter le cheminement des enfants vers le restaurant scolaire. Le périmètre de la zone UJ doit correspondre au périmètre de l'Espace Boisé Classé tel que défini dans le PLU de 2006 de la commune de Hédé-Bazouges.

6. Des erreurs de cartouche sur le plan graphique à corriger.

Les élus constatent des zonages manquants au sein de la légende du document présenté.

Je tiens également à vous informer que cette délibération a été prise après avoir échangé avec les services de la communauté de communes et notamment Mme Michelle DAVID, Responsable du pôle développement et transition écologique, dont nous avons été destinataire d'un mail en ce sens pour le président le président de la communauté de communes, en date du 17 avril 2024 et transmis en annexe de ce courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

La Maire
Isabelle CLEMENT-VITORIA



Annexes :

- Copie du courriel de Mme Michelle DAVID, pour le président de la CCBP, le 17 avril 2024
- Copie de la délibération du conseil municipal de Hédé-Bazouges, le 19 avril 2024

PLUi : correction du périmètre de ZAC

Michelle DAVID <m.david@bretagneromantique.fr>

17 avril 2024 à 18:37

À : "isabelle.clement-vitoria@hede-bazouges.fr" <isabelle.clement-vitoria@hede-bazouges.fr>, Gwenole MELL <gwenole.mell@hede-bazouges.fr>, "dgs@hede-bazouges.fr" <dgs@hede-bazouges.fr>

Cc : "loic.regeard@cibr.bzh" <loic.regeard@cibr.bzh>, Sylvain ROYER <dgs@bretagneromantique.fr>, urbanisme <urbanisme@bretagneromantique.fr>

Madame la Maire, Messieurs,

Vous nous avez fait part de l'erreur figurant dans le projet arrêté du PLUi de la Communauté de communes concernant le périmètre de votre ZAC et je vous en remercie.

Je tiens à vous assurer que cette erreur sera corrigée dans le document final. Nous avons pris l'attache de notre avocat qui confirme le caractère « d'erreur matérielle » de cette mauvaise délimitation appelant modification du document.

Je vous en livre les propos :

« Il s'agit clairement d'une erreur matérielle qui pourra être corrigée après l'enquête publique, que ce soit au niveau du zonage ou de la trame zone humide.

La commune doit faire une observation en ce sens dans son avis (sans émettre un avis défavorable mais éventuellement un avis favorable avec réserves) pour que la CCBP puisse corriger après l'enquête publique..

En ce qui concerne la délimitation de la zone humide, c'est l'étude d'impact de la ZAC qui prévaut, la délimitation est censée être plus fiable puisque réalisée selon une méthode scientifique. Une déclaration loi sur l'eau a dû être faite et validée par la DDTM.

Là encore, le projet de PLUi doit être corrigé, peu importe les conséquences sur le calcul de la consommation future d'ENAF puisqu'il n'a jamais été question de remettre en cause la ZAC. »

Dans votre délibération, il vous est donc recommandé d'émettre un avis favorable avec réserve de correction du périmètre réel de la ZAC. L'erreur sera corrigée **après l'enquête publique, avant approbation du PLUi.**

Nous vous renouvelons nos excuses pour cette erreur, et sachez que nous serons très vigilants quant à sa correction.

Bien à vous.

Po : le Président

Loïc REGEARD

Michelle DAVID

Responsable du pôle Développement et transition écologique
02 99 45 31 61 - 06 47 40 91 84



Communauté de Communes Bretagne romantique
22, rue des coteaux

35190 La Chapelle aux Filtzméens
www.bretagneromantique.fr



Pensez environnement !

N'imprimez ce mail que si c'est vraiment nécessaire

Séance du Conseil Municipal du vendredi 18 avril 2024

Envoyé en préfecture le 06/05/2024

Reçu en préfecture le 06/05/2024

Publié le

18 avril 2024

ID : 035-213501307-20240419-2024_04_02-DE



L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf avril, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de HÉDÉ-BAZOUGES sur convocation du douze avril deux mille vingt-quatre, s'est réuni dans la salle du conseil, sous la Présidence de Madame Isabelle CLÉMENT-VITORIA, Maire de la commune de Hédé-Bazouges.

PRÉSENTS :

Mme CLÉMENT-VITORIA Isabelle, M. PORTEBOEUF Tony, Mme STÉPHAN Nadine, Mme LERAY Stéphanie, M. ROCHARD Stéphane, M. ROBINAULT Thierry, M. TABEAU Cédric, Mme CHERRÉ Françoise, M. BOURGOUIN Hervé, M. CADOU Didier, Mme THÉBAULT Stéphanie, M. THOMAS Nicolas, Mme HAYE Anne, Mme DIFFER Sonia.

ABSENTS EXCUSES :

Mme NAVET Cindy, M. MELL Gwenole et M. MEYER Damien.

ABSENTS NON EXCUSES : M. VEYRE Christian, M. QUENISSET Julien.

POUVOIRS :

- Mme NAVET Cindy donne pouvoir à Mme HAYE Anne
- Mme MELL Gwenole donne pouvoir à CLEMENT-VITORIA Isabelle
- M. MEYER Damien donne pouvoir à M. ROBINAULT Thierry

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Nadine STEPHAN

Ayant constaté que le quorum de 10 est atteint, la séance a été ouverte à 20h30 sous la présidence de Madame Isabelle CLÉMENT-VITORIA, Maire de la commune de Hédé-Bazouges, qui a déclaré que les membres du conseil municipal cités ci-dessus (présents et absents) sont installés dans leurs fonctions.

**OBJET N°02-04-2024 : Urbanisme - Plan Local d'Urbanisme intercommunal
arrêté de PLUi de la Communauté de Communes Bretagne Romantique**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-15 et R.153-5,
Vu l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2017 portant modification des statuts de la Communauté de communes Bretagne romantique ;
Vu la délibération du Conseil communautaire 2018-05-DELA-70 du 31 mai 2018 prescrivant l'élaboration du PLUi, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;
Vu la délibération du Conseil communautaire 2021-05-DELA-66 du 27 mai 2021 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;
Vu la délibération du Conseil communautaire 2023-03-DELA-35 du 30 mars 2023 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) - Compléments à la suite des observations des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
Vu la délibération du Conseil communautaire 2023-11-DELA-129 du 30 novembre 2023 portant débat n°3 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
Vu la délibération du Conseil communautaire 2024-02-DELA-19 du 29 février 2024 portant arrêt de projet de PLUi et bilan de la concertation.
Vu le projet de PLUi arrêté et notifié aux communes et notamment les OAP et dispositions réglementaires,
Vu l'avis de la commission urbanisme du 11 avril 2024 de la commune de Hédé-Bazouges,

Contexte :

La Communauté de communes Bretagne Romantique (CCBR) a engagé l'élaboration du PLU intercommunal par délibération du 31 mai 2018. Ce document d'urbanisme à l'échelle intercommunale permet d'avoir une vision globale et cohérente du territoire de demain par la définition d'une stratégie d'aménagement commune et partagée.

L'ensemble des 25 communes a été pleinement associé à l'élaboration du document, notamment au travers du Comité de Pilotage comprenant 2 élus référents de chaque commune. Ceux-ci ont siégé au sein de groupes de travail thématiques et sectoriels et ont assuré le lien entre l'échelle communale et intercommunale.

Le travail d'élaboration du PLUi, malgré un contexte contraint (crise sanitaire, évolutions législatives, etc.), a abouti à la définition des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), expression du projet politique porté par les élus. Celles-ci sont déclinées en trois axes :

AXE 1 : UN TERRITOIRE RURAL ATTRACTIF, ORGANISE ET SOLIDAIRE

- Orientation 1 : L'affirmation du rôle de la Bretagne romantique dans un territoire élargi et attractif ;
- Orientation 2 : Les communes comme moteur du projet et lieux de concrétisation des objectifs communautaires ;
- Orientation 3 : Le confortement des agglomérations tout en maintenant la diversité des lieux de vie.

AXE 2 : UN TERRITOIRE DE QUALITÉ

- Orientation 4 : La pérennité du cadre de vie et du bien-être local ;
- Orientation 5 : Le renforcement des espaces de nature et la mise en valeur des ressources locales ;
- Orientation 6 : L'animation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Orientation 7 : La diversité et la qualité de l'habitat ;
- Orientation 8 : L'optimisation et la qualité des sites et espaces d'activités.

AXE 3 : UN TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ

- Orientation 9 : Une stratégie de développement économique au service des actifs et des habitants ;
- Orientation 10 : Des réponses aux besoins de déplacements externes et internes au territoire ;
- Orientation 11 : La cohérence entre le développement résidentiel et la capacité d'accueil du territoire.

- Pour permettre la mise en œuvre de ces 3 axes, ces objectifs sont des pièces constitutives du PLUi (rapport de présentation, règlement d'urbanisme, d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques, annexe)

Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du conseil communautaire de la CCBR le 29 février 2024. Cette phase permet d'acter le fait que les documents constituant le PLUi sont désormais stabilisés. Ils sont à présent soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées et à l'ensemble des communes. C'est dans ce cadre que la CCBR sollicite l'avis de la commune de Hédé-Bazouges sur le projet de PLUi. En effet, en application des articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'urbanisme, les communes ont la possibilité d'émettre leur avis sur le projet de PLUi arrêté dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

Voici le lien vers les éléments soumis à l'approbation du conseil municipal :

<https://cloud.bretagneromantique.fr/index.php/s/7M8DSRJKExnrc53>

Après discussion, la commune de Hédé-Bazouges émet plusieurs réserves, dont la CCBR a déjà eu connaissance :

1. Un périmètre de la ZAC de Hédé-Bazouges qui ne correspond pas au zonage initialement prévu dans la déclaration d'utilité publique (DUP) et le contrat de concession de la commune de Hédé-Bazouges avec la SEM Terre & Toit.

Une erreur matérielle a été commise sur les contours de la ZAC de Hédé-Bazouges. Le périmètre défini dans le PLUi ne reprend pas celui du PLU actuel et de la ZAC. C'est une erreur matérielle constatée par la commune en lien avec l'aménageur à qui la compétence a été déléguée par la commune, la SEM Terre & Toit. Il convient également de retirer la parcelle 020D1038 du périmètre de la ZAC.

Aussi mécaniquement, il en est de même pour la zone humide de la ZAC au sein du PLUi qui ne reprend pas le zonage initial, issu de sondages. Cette erreur est également matérielle.

De plus, des discussions ont eu lieu ces derniers mois afin de permettre la création d'un espace dédié à l'implantation d'habitats légers sur la tranche 3 de la ZAC en lieu et place du site initialement prévu sur le bourg de Bazouges. En l'état actuel des choses et malgré la volonté commune de la CCBR et de la commune de Hédé-Bazouges, aucune disposition de zonage ou figurant dans l'OAP ne permettra de concrétiser ce projet. Une modification de l'OAP semble être la plus simple à réaliser pour concrétiser cette ambition politique partagée.

2. Un zonage en centre-bourg qui doit être cohérent pour faciliter les constructions.

Une erreur matérielle de zonage est constatée sur le secteur centre. Trois zonages peuvent parfois concerner une seule et même parcelle. Il convient de conserver le zonage UC sur les emprises concernées car cela permettra une plus grande lisibilité dans l'instruction des permis de construire et plus de cohérence en centre-ville de Hédé.

Nous rappelons que l'opération ZAC (Centre bourg et extension) constitue une seule et même opération.

3. Des clôtures ayant un fort impact visuel sur le paysage

La commune de Hédé-Bazouges s'interroge sur les hauteurs de clôtures qui semblent assez conséquentes et auront un impact visuel important dans le paysage. L'installation de ganivelles devrait également être une possibilité pour les habitants sur l'aspect "dispositif de clôture ajouré".

4. Un zonage STECAL absent pour la maison éclusière de la Sagerie

Le plan de zonage du PLUi ne fait pas apparaître le STECAL prévu permettant la réhabilitation de la maison éclusière de la Sagerie en vue du développement de l'activité touristique sur le site.

5. Modification des contours d'un périmètre UJ en centre-bourg

Une erreur matérielle est constatée sur l'emprise du zonage UJ sur les parcelles 0000A0010 et 0000A0575 en centre-bourg de Hédé-Bazouges. Sur cette zone, un emplacement réservé a été défini pour faciliter le cheminement des enfants vers le restaurant scolaire. Le périmètre de la zone UJ doit correspondre au périmètre de l'Espace Boisé Classé tel que défini dans le PLU de 2006 de la commune de Hédé-Bazouges.

6. Des erreurs de cartouche sur le plan graphique à corriger.

Les élus constatent des zonages manquants au sein du document présenté, ceux-ci sont transmis dans un tableau en annexe de la délibération.

Au vu de ces différents éléments, il est proposé d'apporter un avis favorable prenant en compte les différentes réserves présentées ci-dessus.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- **D'ÉMETTRE** un avis favorable au PLUi arrêté de la CCBR
- **DE TRANSMETTRE** les différentes réserves émises aux services de la CCBR pour correction
- **D'AUTORISER** Madame la Maire à signer tout document utile à l'exécution de la présente délibération.

Adopté à treize des voix des membres présents et représentés, quatre votes contres (M. Rochard, Mme Differ, M. Cadou et Mme Leray)

Le 24 Avril 2024

LA MAIRE
Isabelle CLEMENT-VITORIA



LE SECRETAIRE DE SEANCE
Nadine STEPHAN