MÉMOIRE TECHNIQUE D'OBSERVATION
Procédure : Révision Générale du PLUi du Val d'Ille-Aubigné
Concerne : Commune de Mouazé – Secteur OAP (Parcelles **A1651**, A685, A71, A1472)
Auteur : Dominique Guelet, propriétaire coindivisaire de la parcelle privée **A1651**

À l'attention du Commissaire Enquêteur,

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En tant que propriétaire coindivisaire de la parcelle privée **A1651**, classée en zone UD2 et incluse dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (**OAP)** visée par la présente révision, je sollicite votre arbitrage face à une situation d'immobilisme et à une rupture manifeste d'équité historique, technique, foncière, paysagère et environnementale.

Je tiens à préciser d'emblée que je ne m'oppose pas au principe de mixité sociale ni à la programmation de logements (objectifs de densité du PLH). Toutefois, sur ce secteur précis, les modalités de mise en oeuvre retenues révèlent une asymétrie dans la répartition des fonctions et des contraintes : ma parcelle se trouve mobilisée comme support de désenclavement et de passage des flux structurants de l'opération, tandis que la parcelle communale attenante (A71), destinée à accueillir des logements, dispose déjà d'une voie historique d'accès (A1472), hors périmètre de l'opération, dont l'élargissement pourrait être étudié. Il en résulte, à mes yeux, un report disproportionné des contraintes sur ma propriété, au bénéfice exclusif du foncier communal.

Bien que cette OAP ne présente pas, par elle-même , la force prescriptive d'une règle réglementaire stricte, l'EPCI leur confère une valeur de cadre de compatibilité obligatoire à respecter. Or ce projet sectoriel a été élaboré sur la base d'une présentation historique caractérisée par l'occultation d'un fait déterminant. Ce document co-construit par la municipalité de Mouazé sur son territoire puis intégré par l'EPCI au PLUi, ne saurait devenir l'instrument d'un report disproportionné des contraintes sur ma propriété, ni servir à justifier, par une relecture sélective du passé, la perpétuation d'anachronismes historiques au détriment de la cohérence territoriale et de l'équité entre les propriétaires concernées.

Comme dans toute démarche d'expertise, l'élaboration d'un document de planification doit se prémunir contre une lecture sélective des données : les éléments qui confortent une orientation ne peuvent être retenus indépendamment de ceux qui sont susceptibles de la nuancer ou de la contredire.

La note historique du cahier communal dans sa présentation photographique associe une ellipse chronologique à une lacune documentaire : elle juxtapose le cadastre

napoléonien et une vue aérienne contemporaine sans restituer les transformations intermédiaires du bourg ni présenter le cadastre rénové de 1933.

Cette présentation soulève alors la question de la finalité poursuivie dans l'élaboration du projet communal. En juxtaposant le cadastre napoléonien et une vue aérienne, la notice construit une légitimation anachronique qui prépare une OAP de valorisation exclusivement foncière de la parcelle communale A71. Cette construction repose sur l'omission d'actes officiels de l'État, dont l'examen éclaire le rôle des infrastructures existantes dans l'histoire du bourg. Tel est l'objet de ce premier chapitre.

1. L'occultation des infrastructures existantes

1.1 Une présentation chronologique tronquée du cahier communal qui oriente l'interprétation

En juxtaposant le cadastre napoléonien, qui fait apparaître un ancien chemin de desserte du bourg, dans l'emprise de la parcelle contemporaine A1651, et une vue aérienne actuelle de cette même parcelle, dépourvue de toute desserte interne, la notice du cahier communal (PIÈCE n°01) suggère une continuité historique qui ne correspond pas à la configuration actuelle du terrain. Cette présentation tend ainsi à **justifier artificiellement le maillage secondaire (voie routière) et le cheminement piétonnier figurant sur le schéma de l'OAP.** Cette évocation indirecte d'un tracé historique relève d'un **anachronisme manifeste** : elle fait abstraction d'un siècle d'évolutions parcellaires et de désaffectations juridiquement constatées par des actes officiels de l'État, en suggérant une continuité qui ne correspond plus à la réalité foncière et matérielle actuelle. Fonder la création d'un principe contemporain de desserte sur une réalité foncière disparue sous la IIIe République conduit à extrapoler une continuité historique qui n'existe plus matériellement et caractérise **une erreur manifeste d'appréciation** des conséquences de cette représentation sur l'organisation actuelle des flux.

L'examen de l'arbre généalogique foncier de ma propriété démontre que la parcelle actuelle A1651 est issue de divisions et de réorganisations successives, qui ont depuis près d'un siècle gommé toute emprise publique.

♦ **– Parcelle d'origine** 196 section A : L'acte (PIÈCE n°02) de transcription de cessions de droits successoraux immobiliers (succession d'Emmanuel Besnard, décédé à Mouazé le 22 décembre 1923), enregistré à la conservation du bureau des hypothèques de Rennes le 26 août 1933 (Acte n°67) ne mentionne aucun droit de passage public, aucune emprise publique dans la description produite ci-dessous. L'acte officiel décrit les parcelles (numéros 194p,195,196, section A, d'un seul tenant pour environ 39 ares 60 centiares) comme étant exclusivement «*joignant à l'ouest chemin vicinal* [l'actuelle rue de la forge]*, au sud l'article ci-après et Jussiaume, à l'est Lavollée, au nord Poulain Guinel et Guelet.*». Aucune emprise, aucune voie, aucune servitude de droit de passage, ne sont mentionnées ou supportées à l'intérieur de ces parcelles de cette propriété familliale.

♦ **En 1933– Mutation en la parcelle** 74 : En 1933, l'ancienne parcelle est réindexée sous le numéro 74. Le plan officiel du cadastre rénové (PIÈCE n°03) de l'époque confirme graphiquement l'absence totale de tracé ou de survivance de l'ancien chemin napoléonien. Une photographie aérienne de l'IGN vers 1950-1965 vient l'attester sans aucune ambiguïté.

♦ **En 1971– Division et création Parcelle** A735 : Suite à une acquisition foncière en 1971 actée au bureau des hypothèques de Rennes (Volume 65, numéro 23, enregistrée le 6 juillet 1971), la parcelle 74 est divisée. C'est sur la nouvelle parcelle A735 (PIÈCE n°04) qu'est aménagée une desserte privée pour les besoins d'une activité professionnelle. L'assiette de cette voie moderne est totalement distincte et indépendante de l'ancien tracé historique éteint.

♦ **Aujourd'hui – Configuration actuelle** A1651 : La parcelle A1651 (PIÈCE n°05), directement héritière de la A735, constitue l'état contemporain du site. Elle ne supporte tant sur le plan juridique, que matériel, aucune servitude, aucun droit de passage; elle est desservie directement depuis la rue, sans desserte interne.

Le plan cadastral rénové de 1933 (établi dans le cadre de la réforme cadastrale issue notamment de la Loi du 16 avril 1930), conservé aux archives départementales d'Ille-et-Vilaine, a acté la disparition de ce chemin napoléonien. Ce constat documentaire ne permet, toutefois pas, à lui seul, de préciser la date ni les modalités de sa suppression, l'évènement étant susceptible d'être antérieur puisque ce chemin n'existe déjà plus sur la parcelle d'origine 196, qui précède sa réindexation sous le numéro 74, dans le cadre de cette opération.

La suppression de cet ancien tracé pourrait s'expliquer logiquement par la modernisation du bourg sous la IIIe République. Entre 1889 (construction du groupe mairie-école sur la parcelle 192, section A) et 1899 (édification de la nouvelle église), le centre de gravité géographique du bourg a basculé vers l'Ouest. Pour desservir ce nouveau cœur public, la commune a percé une nouvelle voie sur les parcelles 192, 191 et 190 (cette dernière était auparavant cointigüe à la parcelle 196). Ce percement a ainsi permis de rejoindre directement le nouveau cœur public depuis les chemins arrivant du lieu-dit (Le Bas Bourg) et du lieu-dit (La Peuterne), en offrant un itinéraire plus court et plus direct que l'ancien chemin napoléonien, qui s'en serait trouvé progressivement délaissé (PIÈCE n°06). Ce chemin aurait ainsi pu faire l'objet d'une désaffectation technique, suivie de sa réintégration progressive au domaine privé, dans le cadre d'un accord foncier avec le propriétaire de la parcelle 190, également propriétaire de la parcelle 196, et sur laquelle allait être percée cette voie nouvelle.

Celle-ci, jusqu'alors désignée par le seul numéro d'un chemin vicinal a récemment été baptisée « rue de la Forge ». Cette dénomination n'est vraisemblablement pas fortuite : des forgerons étaient établis dans ce secteur, notamment Baptiste Besnard, membre de la famille du propriétaire des lieux, dont la présence dans le bourg est attestée vers 1905-1910 d'après Alain Chevrel, auteur de « Mouazé, de la découverte aux racines ».

Cette mise au point appelle toutefois une précision concernant la prétendue appropriation de cet ancien chemin par le propriétaire ayant acquis la propriété en 1971. Or, l'examen des titres de propriété ne fait apparaître aucune mention d'un chemin existant traversant la propriété.La rumeur tenace d'une appropriation privée permet de faire peser aujourd'hui sur les ayants droits du propriétaire ayant acquis la parcelle en 1971, une accusation qui détourne l'attention de l'empiètement communal constatable (*voir* infra *§ 3. ♦ L'emprise matérielle anticipée*).

Cette confusion de la prétendue appropriation provient d'une interprétation anachronique des lieux, qui opère un raccourci infondé entre deux configurations parcellaires indépendantes. La chronologie factuelle impose pourtant de séparer deux réalités : d'une part, l'ancien chemin napoléonien , dont la disparition est actée dès la rénovation du plan cadastral de 1933, et d'autre part, la desserte privée créée plusieurs décennies plus tard et disparue aujourd'hui.

Cet aménagement contemporain, configuré après l'acquisition de la parcelle **A1651 (**alors enregistrée sous le numéro A735) en 1971 pour les besoins de l'activité professionnelle alors exploitée sur les lieux, occupait un emplacement distinct :décalé et situé plus au nord, par rapport à celui de l'ancien chemin napoléonien.

Cet aménagement contemporain apparaît sur une photographie aérienne de 1983 (PIÈCE n°07).

Il n'est donc pas fondé de les assimiler, ni de présenter la desserte contemporaine, aujourd'hui disparue comme la survivance, la réappropriation ou la transformation de l'ancien chemin napoléonien.

La matérialité de ce décalage est d'ailleurs avérée par l'inversion géographique des travaux de la collectivité. Lors de la création du trottoir communal sur la façade de la parcelle **A1651**, l'accès bateau paraît avoir été artificiellement positionné au droit de l'ancien tracé historique originel, officiellement abrogé en 1933 et rendu à l'état de champ, comme l'atteste la photographie aérienne de l'IGN vers 1950-1965 (PIÈCE n°08), ignorant totalement la localisation réelle de la desserte privée créé plus tard dans les années 1970 (qui n'existe plus aujourd'hui), décalée, et située plus au nord. Ce positionnement forcé achève la manœuvre d'assimilation erronée opérée par la notice de l'OAP pour recréer un passage public là où le droit l'a éteint (PIÈCE n°09).

La commune ne peut donc pas, pour justifier aujourd'hui des flux (dessertes à partir de cet ancien chemin) dans le schéma d'orientation de l'OAP, faire abstraction de cette étape documentaire, qui n'est pas neutre.

Cette lacune chronologique occulte ainsi un élément essentiel de l'histoire de la desserte du secteur de l'OAP. C'est précisément l'objet du point suivant.

1.2 Une desserte publique historique, toujours existante, écartée et occultée du périmètre de l'OAP (Parcelle A1472)

L'examen attentif du plan cadastral officiel et des documents du cahier communal révèle une anomalie majeure dans la conception du périmètre de l'OAP tracé en rouge :

♦ **Une accessibilité préexistante**: La parcelle **A71** (actuellement utilisé comme dépôt de gravats, déchets bitumeux et autres) dispose d'un **chemin rural historique** (situé sur parcelle **A1472**, dépendance du domaine privé communal), qui la relie directement à la voie publique (Rue de la Forge).

♦ **Un report injustifié sur le domaine privé**: De façon inexplicable, le tracé de l'OAP exclut ce chemin rural existant ouvert à la circulation publique pour reporter l'intégralité de la charge de la future voirie de desserte (maillage secondaire) sur mon terrain privé **A1651,** absorbant au passage 18,30 mètres de linéaire de façade sur la Rue de la Forge (PIÈCE n°10).

Par ailleurs, l'examen attentif du règlement graphique officiel du PLUi met en lumière le procédé technique utilisé pour invisibiliser cet accès :

♦ **L'occultation graphique de la parcelle A1472:** sur le document d'urbanisme, **le lettrage "UD2" est détouré par un épais halo blanc opaque** qui masque visuellement le tracé du chemin rural situé juste en dessous (PIÈCE n°11). Cet accès existant est ainsi soustrait à la lecture à cet endroit du plan.

La soustraction du périmètre de l'OAP de cet accès historique situé sur la parcelle A1472 a pour conséquence de créer artificiellement un besoin de désenclavement de la parcelle communale A71. Bien que le schéma de l'OAP ne fasse apparaître le flux routier (maillage secondaire) qu' à l'état d'ébauche depuis la façade structurante sur rue de la parcelle A1651 , son orientation laisse comprendre que la desserte du secteur destiné à accueillir des logements sur la parcelle A71 est appelée à s'effectuer à travers la parcelle A1651, pour rejoindre la rue de la Forge (PIÈCE n°12).

Cette occultation de la desserte dans le règlement graphique ne permet pas d'apprécier si une solution moins dommageable est réalisable, ni de procéder à une étude comparative objective et impartiale. Elle laisse notamment dans l'ombre la desserte à créer, que l'on peut supposer envisagée à travers la parcelle A1651, sans permettre d'en évaluer les emprises nécessaires , les contraintes techniques, les incidences environnementales et les conditions de maîtrise foncière.

Une opportunité d'élargissement de voierie occultée

L'analyse des parcelles limitrophes confirme que le chemin rural constitué par la parcelle A 1472 offre une viabilité opérationnelle évolutive (PIÈCE n°13). L'infrastructure existante pourrait en effet être élargie de manière optimale en intégrant au périmètre une très faible frange enherbée et bitumée. Celle-ci se situe en bordure des parcelles privées A 689 et A 690, dont l'une présente d'ailleurs déjà un muret édifié en retrait, préfigurant cet alignement. Cette solution alternative, techniquement simple à mettre en œuvre, permettrait d'obtenir, le cas échéant, le gabarit de voirie requis pour la desserte du futur quartier. Cette voierie existante sur A1472 qui relit directement la rue de la Forge à la parcelle communale A71 supporte déjà des camions qui l'empruntent pour décharger les gravats.

Au-delà de la question des accès, le maintien de l'OAP, en l'absence d'avancées opérationnelles concrètes, a contribué à figer le secteur dans une situation d'inertie administrative durable, déconnectée des conditions réelles de sa mise en œuvre.

C'est cette situation et ses conséquences sur le devenir du foncier concerné, qui fait l'objet du chapitre suivant.

2. Un immobilisme de plus de 6 ans constitutif d'un gel foncier injustifié

2.1 Le constat des 6 ans sans avancée opérationnelle

L'OAP grevant ma propriété a été instituée il y a plus de 6 ans (cahier communal approuvé le 25 février 2020). Depuis sa création en 2020, **aucune démarche opérationnelle publique, aucune concertation avec les propriétaires impactés, ni aucun engagement budgétaire concret n'ont été portés à ma connaissance**, caractérisant un immobilisme persistant de la collectivité sur ce secteur. Cet immobilisme est d'autant plus insupportable qu'il prolonge indéfiniment l'incertitude sur le devenir de ma propriété.
Face à ce constat, ma propriété privée se retrouve grevée de contraintes disproportionnées au bénéfice d'une planification urbaine dont les six années écoulées sans avancée opérationnelle conduisent désormais à interroger sérieusement la viabilité. Cette immobilisation foncière prolongée soulève notamment la question du bien-fondé du choix de ce site (*voir infra §4*), au regard de la faisabilité technique et économique, de l'opération, et invite à réexaminer les conditions qui ont présidé à sa sélection.

Le paradoxe est d'autant plus marqué que la commune sait parfaitement identifier le propriétaire lorsqu'il s'agit de lui enjoindre d'entretenir et de nettoyer sa parcelle à ses frais (PIÈCE n°14), alors même que les choix d'urbanisme retenus en entravent durablement la libre disposition et la possibilité de vendre ce bien séparément.

Ce gel foncier prolongé ne semble plus pouvoir être regardé comme la simple conséquence des aléas inhérents à un projet d'aménagement. Il produit dans les faits, les effets d'une éviction financière : la dépréciation potentielle de mon bien et l'entrave à sa libre disposition se conjuguent au maintien, à ma charge, des obligations d'entretien de la parcelle.

.En tout état de cause, cette situation interroge le dispositif retenu par la collectivité : celui d'une opération d'ensemble dont les modalités de répartition des emprises et des capacités constructives semblent favoriser le foncier communal, tandis qu'elles font peser sur mon terrain privé une charge foncière disproportionnée.

Cette situation conduit à interroger la proportionnalité des contraintes imposées à mon droit de propriété au regard des exigences dégagées par la jurisprudence de la Cour

européenne des droits de l'homme (CEDH), ainsi que l'équilibre entre la poursuite de l'intérêt général et la protection de mes droits patrimoniaux. Elle soulève également la question d'une éventuelle rupture d'égalité devant les charges publiques, au regard de la répartition des contraintes foncières entre la propriété communale et mon terrain privé.

Le maintien de cette OAP, sans avancée opérationnelle depuis son approbation en février 2020, interroge dès lors la persistance de ces contraintes au regard de la finalité d'intérêt général poursuivie et du juste équilibre à préserver entre celle-ci et la protection de mon droit de propriété.

2.2 Une proposition d'acquisition amiable restée sans suite concrète depuis 2021

L'argument de la collectivité consistant à justifier le maintien de l'OAP par la nécessité d'une "maturation du projet urbain" appelle à être confronté à la chronologie des faits.

Par un courrier recommandé avec accusé de réception adressé le 03 **Septembre 2021** (PIÈCE n°15)**,** j'avais officiellement proposé à M. Le Maire de Mouazé d'étudier l'acquisition amiable de ma parcelle **A1651**, à la suite de l'évocation de ce projet devant le conseil municipal.

♦ **Une démarche écrite demeurée sans suite concrète :** depuis cette proposition, aucune suite concrète n'a été portée à ma connaissance. Cette absence de réponse opérationnelle prolonge les effets des contraintes réglementaires imposées à ma propriété par le maintien de l'OAP, sans qu'un calendrier de réalisation ni des modalités d'acquisition m'aient été présentés.

♦ **Une contrainte foncière dont la proportionnalité interroge :** Malgré cette démarche amiable et le temps écoulé, l'OAP demeure applicable à ma propriété, sans avancée opérationnelle portée à ma connaissance depuis plus de cinq ans. Le maintien de cette situation, alors même qu'une possibilité de sortie amiable avait été proposée, conduit à interroger la nécessité et la proportionnalité de la contrainte foncière ainsi prolongée.

En l'absence de perspective opérationnelle clairement établie, le dispositif tend à maintenir durablement mon patrimoine dans une situation d'immobilisation, sans possibilité de dégager, à ce jour, une issue amiable par l'acquisition de la parcelle. Il apparaît dès lors nécessaire de réexaminer le bien-fondé du maintien de cette OAP et les conditions dans lesquelles une solution équitable pourrait être recherchée.

3. Incohérence, ambiguïté graphique et rupture d'équité dans l'OAP sectorielle

La charte graphique de cette OAP met en lumière une asymétrie flagrante dans la répartition des obligations et des contraintes réglementaires. Le document présente en

effet une carence de conception d'ensemble : les exigences d'aménagement (façade structurante, maillage et continuité des flux, préservation paysagère et conditions de l'implantation de l'habitat) sont concentrées sur ma parcelle A1651 que la collectivité a délibérément choisi de classer en zone de renouvellement urbain, tandis que la parcelle communale A71 destinée à la réalisation de logements, bénéficie d'une programmation sans contrepartie ni contrainte d'aménagement comparable.

Cette configuration traduit une absence de conception d'ensemble et une rupture d'équité dans le traitement des parcelles au sein du même secteur.

Les flux et la façade structurante sont précisément positionnés sur la parcelle A1651, à l'emplacement du point de départ de l'ancien chemin napoléonien abrogé.

Cette localisation ne relève donc pas du hasard : elle traduit une reprise implicite d'un tracé ancien, imposée à une seule parcelle, tandis que les bénéfices de la desserte et de la programmation de logements profitent à la parcelle communale A71.

Il n'affiche par ailleurs aucun maillage principal, ni aucun espace de stationnement mutualisé pourtant indispensables pour un projet de logements.

♦ **Une concentration exclusive des exigences d'aménagement sur ma parcelle privée A1651** (PIÈCE n°16) : C'est sur la totalité de mes 18,30m de linéaire de façade de ma propriété que s'applique le traitement graphique (gros trait noir) de la "façade urbaine structurante à préserver / à aménager". L'examen géométrique et colorimétrique du schéma montre que l'intégralité de ma parcelle est incluse dans la zone représentée par l'aplat orange, correspondant à une vocation d'aménagement urbain et « au renouvellement urbain », telle qu'elle ressortait du document préparatoire. Dans le document arrêté, ma parcelle A1651 demeure entièrement en orange et conserve le logo spécifique « renouvellement urbain », mais le symbole de la vocation habitat est scindé entre le jaune, correspondant à la « dominante habitat » et l'orange, correspondant au « secteur plus dense », désormais associée à deux indications distinctes. Cette ambiguïté graphique vient complexifier la vocation effective attribuée à ma parcelle et ne permet pas d'apprécier la portée des prescriptions de densification, d'implantation, et de traitement paysager qui lui seraient applicables. La version arrêté indique que « *les parcelles présentent un potentiel de densification dans un contexte paysager de qualité* » et prévoit, pour garantir leur bonne intégration, que « *le bâti **devra** composer avec la pente* » et que « *son implantation **devra** conserver une vue lointaine via un jeu de terrasses* ». Or la parcelle communale A71, située en contrebas sur le côté et séparée de ma parcelle par une haie, est la seule à laquelle le schéma arrêté attribue explicitement la vocation « dominante habitat ». Ma parcelle A1651 qui n'abrite aucune desserte interne existante, est la seule concernée par la pente descendant de la rue vers la ripisylve de l'Illet, demeure quant à elle représentée en orange et associée au « renouvellement urbain ».

Cette configuration ne conduit même plus à s'interroger sur la portée exacte de la prescription paysagère relative à la pente et à la vue lointaine, elle trouve son application matérielle exclusivement sur ma parcelle.

Enfin , l'affirmation selon laquelle « *la qualité paysagère de la rue de la Forge sera renforcée par le front bâti* » est subordonnée à la limitation de la hauteur des plantations.

Cette prescription associe sur ma parcelle plusieurs fonctions distinctes : support des flux de desserte, point de départ de ces flux, intégration paysagère des aménagements et du bâti, maintien d'une vue lointaine et traitement du front urbain sur rue.

La qualification de ma parcelle A1651 en zone de renouvellement urbain a pour unique effet d'y concentrer les conditions foncières, paysagères et fonctionnelles nécessaires à la mise en œuvre de la vocation « habitat » de la parcelle communale A71, et la sanctuariser.

♦ **Une sanctuarisation injustifiée du terrain communal (A71):** La collectivité intercommunale a validé le choix de la commune de classer sa parcelle en zone à « dominante habitat », matérialisée par l'aplat de couleur jaune sur le schéma. La parcelle communale ne supporte aucun tracé, aucun maillage, ni aucune zone de stationnement ou d'espace public mutualisé sur le schéma (PIÈCE n°16)**,**. La collectivité communale s'exonère de toute contrainte sur son propre foncier pour en maximiser la future constructibilité, tout en reportant l'intégralité des contraintes et des pertes de superficie sur la propriété voisine. Cette indigence graphique prouve l'absence manifeste d'études opérationnelles et techniques préalables. L'historique de ce document, est à cet égard, révélateur. Dans le document préparatoire précédant l'approbation de l'OAP, l'emplacement de la parcelle communale ne figurait que sous un emplacement vide (sans affectation), sans aucune couleur (PIÈCE n°16). L'ajout ultérieur de la couleur (aplat de couleur jaune) démontre une simple accélération de la planification graphique visant à valoriser le zonage communal à « dominante habitat ». Le tracé répond aux seuls intérêts de la commune, et non à un schéma global. Le schéma ne permet pas d'identifier précisément les emprises qui seraient consacrées, sur la parcelle communale, aux circulations, au stationnement et aux espaces communs.

♦ **L'emprise matérielle anticipée et irrégulière sur la parcelle A1651 (vue Sud-Ouest) :** l'examen visuel du terrain (cf. illustration photographique jointe) met en évidence une anomalie concrète à l'intersection de la rue de la Forge et des limites parcellaires. La collectivité communale a procédé à l'aménagement paysager d'un parterre de voirie directement sur l'assiette foncière de ma propriété privée (parcelle A1651), y créant un empiètement matériel visible (PIÈCE n°17). Si la qualité esthétique et l'entretien de ce parterre ne sont nullement contestés, son implantation géographique révèle une intentionnalité flagrante **: ce parterre est positionné très exactement au droit de l'embouchure de l'ancien chemin issu du cadastre napoléonien, pourtant officiellement supprimé dès la rénovation cadastrale de 1933.**

En matérialisant physiquement au sol une emprise publique abrogée depuis près d'un siècle, la commune tente de s'approprier de fait l'usage de ma bande de terrain avant même d'avoir engagé la moindre procédure d'acquisition légale. Le positionnement de ce parterre, au voisinage du départ d'un flux routier (maillage secondaire) et d'un flux piéton ne paraît pas fortuit. La concordance entre la direction de l'ancien tracé napoléonien et le cheminement piétonnier figurant dans l'OAP conduit à s'interroger sur l'éventualité que cette orientation d'aménagement ait été conçue à partir d'une

représentation historique dont la persistance juridique et l'emprise effective sur la parcelle n'auraient pas été préalablement établies.

Manifestement, La collectivité a choisi de revisiter l'histoire du site pour construire le présent. Mais ce n'est pas l'histoire du site telle qu'elle ressort de sa réalité juridique et foncière qu'elle a retenue.

Cette erreur de fait n'est pas sans conséquence : elle a affecté le choix d'aménagement retenu, la cohérence de l'OAP et, par voie de conséquence, la légalité de la décision qui l'a approuvée.

4. Le reclassement de la parcelle communale A71 en zone urbaine UD2 : un risque d'impact écologique.

L'historique des documents d'urbanisme met en évidence une modification radicale des équilibres environnementaux du secteur. Avant l'approbation du PLUi, **la partie Ouest de mon terrain était classée en zone urbaine constructible dans l'ancien plan d'occupation des sols (ancienne zone Uce centrale**). Le reste du périmètre actuel de l'OAP à l'Est et au Sud (comprenant l'intégralité de la parcelle communale) était classé en **zone naturelle, en raison de sa contiguïté immédiate avec le lit majeur et le corridor écologique de la rivière** (PIÈCE n°18)**.**

La parcelle communale (A71) a fait l'objet de remblais successifs hétérogènes visant à masquer la topographie originelle (PIÈCE n°19). La couche native sous-jacente est constituée d'alluvions modernes et quaternaires, à savoir des sables limoneux et des argiles malléables qui sont caractérisées par une forte compressibilité. Ce doublet géologique repose directement sur un substratum profond composé de **schiste Briovérien** (PIÈCE n°20)**,** un socle rocheux strictement imperméable. Le poids cumulé de ces remblais, conjugué aux objectifs de densité du PLH envisagés pour les futurs constructions, nécessitera des fondations profondes (pieux, micropieux) afin d'écarter un risque majeur de tassement différentiel et d'instabilité mécanique des sols.

Après avoir altéré la fonction d'éponge naturelle de cet ancien courtil par des remblais de surface, la collectivité s'apprête désormais à artificialiser le sous-sol en profondeur. Cette planification privilégie la valorisation d'un foncier public, historiquement inconstructible, récemment reclassé en zone UD2, au détriment direct des impératifs environnementaux et des risques géotechniques locaux.

Un tel aménagement est susceptible de soulever une difficulté au regard de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, qui permet de refuser un projet de nature à porter atteinte à la salubrité publique ou à la sécurité publique, notamment lorsque l'état du terrain fait naître un risque qui doit être caractérisé.

Cette mutation met en lumière une politique d'aménagement « à double visage » de part et d'autre de l'Illet.

♦ **Rive Est (L'éloge de la biodiversité**) : La collectivité communique massivement et engage des fonds publics importants dans un ambitieux programme de renaturation

écologique (reméandrage de la rivière, création de zones de rétention et de mares écologiques au niveau des anciennes lagunes).

♦ **Rive Ouest (périmètre de l'OAP : parcelle A71 et pour partie A1472) : le sacrifice environnemental**. A l'inverse de la rive opposée, la collectivité valide ici une artificialisation lourde et risquée sur des sols structurellement instables, privilégiant une densification technique complexe, au détriment direct des fonctions d'éponge naturelle du corridor écologique voisin. Cette politique d'aménagement à « double visage », prive le projet de toute cohérence et viole manifestement l'esprit des lois environnementales. Ce même secteur, situé sur l'assiette de l'OAP, sert de zone de stockage technique communal à ciel ouvert pour des **déchets bitumeux et des résidus de rabotage routier** (PIÈCE n°21)**.** En l'absence de toute étanchéification, le lessivage de ces croûtes d'enrobé par les eaux de pluie est susceptible de libérer des hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP). Bloqués par l'imperméabilité profonde du **Schiste Briovérien**, ces lixiviats peuvent migrer horizontalement à travers la couche d'alluvions de surface pour s'écouler directement vers la zone naturelle protégée **MZ-3** et le lit de l'Illet. Cette source de pollution chimique et physique potentielle est de nature a asphyxier les milieux par le colmatage sédimentaire des frayères et a détruire les macro-invertébrés benthiques, ruinant ainsi les efforts de reconquête écologique menés sur la berge d'en face.

5. Double carence écologique : les mécanismes documentaires de l'effacement écologique dans l'OAP thématique "Trame verte et bleue"

Les planches du règlement graphique représentent très peu d'éléments végétalisés en zone urbaine, hormis quelques haies.Cette faible représentation interroge sur la prise en compte effective de la biodiversité dans les secteurs urbanisés , et notamment dans l'OAP sectorielle de Mouazé, située en zone UD2.

L'OAP sectorielle de Mouazé suit le périmètre de la zone UD2; les parcelles A1651 et A71, les plus concernées par l'opération ne comportent aucune construction. Ces dents creuses, classées en zone urbaine, sont ainsi traitées comme des espaces bâtis au sens du document, au même titre que la petite parcelle A685 qui abrite une petite construction légère.

Une haie assure la séparation physique entre la parcelle A1651 et ses voisines A685 et A71, tout en constituant un élément de continuité écologique pour les organismes susceptibles de la fréquenter ou de l'utiliser comme refuge, ressource ou de voie de déplacement.

Cette haie paysagère, arborée et multistrate, en continuité avec le réseau bocager et la ripisylve de l'Illet, est orientée est-ouest, depuis la rivière jusqu'à la rue de la Forge (PIÈCE n°22). La présence du millepertuis perforé dans la strate herbacée contribue à caractériser le potentiel d'accueil de la haie par des insectes pollinisateurs.

Cette haie n'apparaît ni dans la planche du règlement graphique, ni dans l'OAP sectorielle.

Cette constatation trouve peut être son explication non pas de l'imprécision rédactionnelle de l'OAP «Trame Verte et Bleue » mais dans sa mise en scène documentaire de l'effacement écologique, qui n'implique pas nécessairement une intention délibérée de la collectivité. Elle peut résulter de la manière dont le document d'urbanisme hiérarchise et représente les différents enjeux du territoire : moindre intérêt écologique présumé des espaces bâtis, faible identification des éléments végétaux dans le règlement graphique et formulation peu contraignante du principe d'évitement.

La page 3 de l'OAP thématique TVB affirme (dans les espaces bâtis):

« Par essence, la biodiversité s'y distingue des grandes zones naturelles et, d'une manière générale, l'intérêt écologique y est moindre »

Elle ne décrit pas un état des lieux, elle procède d'une généralisation très réductrice fondée sur le zonage, qui tend à confondre statut urbanistique et fonctionnalité écologique : le fait qu'un terrain soit en zone U ne supprime pas son intérêt écologique réel. Il change seulement son statut d'urbanisme. Le caractère non bâti d'une dent creuse en zone urbaine ne préjuge donc nullement de sa valeur écologique : elle peut abriter un jardin arboré ou un parc paysager, une haie, des arbres matures, un espace enherbé, boisé ou encore constituer une continuité écologique reliant le tissu urbain à la ripisylve d'un cours d'eau.

Cette formulation installe une présomption « de moindre » intérêt écologique, qui permet ensuite, page 16, de formuler l'évitement « autant que possible » plutôt que comme une exigence ferme :

« La conception des projets d'aménagement doit prendre en compte autant que possible les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, haies vives,…). En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération. »

La séquence ERC impose pourtant de rechercher l'évitement dès la conception du projet, avant toute réduction ou compensation. Ici, l'évitement n'est pas seulement affaibli : il est rendu difficile à exercer, parce que l'élément naturel à éviter a d'abord été dévalorisé, puis effacé de la représentation graphique

Ce qui importe n'est pas de rechercher une intention, mais de constater les effets produits par cette construction documentaire : les éléments naturels présents sur le terrain deviennent pratiquement invisibles dans le document de planification, et leur prise en compte dans les projets futurs s'en trouve d'autant plus difficile.

La représentation documentaire de l'effacement écologique des éléments naturels des espaces urbains dans l'OAP thématique TVB n'est pas anodine : en minimisant leur intérêt écologique, elle contribue à rendre leur densification plus aisément envisageable, voire à la faciliter.

Le cas concret de l'effacement documentaire de la haie séparative existante entre la parcelle A1651 et les parcelles A685 et A71 permet d'illustrer cette dynamique.

La collectivité a progressivement réuni les conditions favorables à l'urbanisation de la parcelle communale A71 qui était auparavant classée en zone naturelle. Son reclassement en zone urbaine a modifié son statut réglementaire, tandis que les dispositions de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » conduisent à relativiser, dans les espaces urbanisés, l'intérêt écologique des éléments naturels qui y subsistent.

Dans le même temps , l'OAP sectorielle de Mouazé à vocation de logements a été instituée sur un périmètre englobant cette parcelle communale A71, séparée de la parcelle A1651 par la haie. La haie, dont l'intérêt écologique est déjà susceptible d'être minorée par l'approche retenue dans l'OAP thématique TVB, se trouve ainsi progressivement soustraite à la représentation réglementaire de l'espace naturel, puis soumise à un principe d'évitement qui n'est que conditionnel.

La succession de ces dispositions aboutit ainsi à une situation où la haie, d'abord moins valorisée, voire dévalorisée dans la représentation écologique du territoire, peut ensuite être rendue moins visible, voire invisibilisée dans le document réglementaire, avant que son franchissement puisse être envisagé pour permettre la desserte de la parcelle communale dans le cadre de de l'OAP depuis la façade urbaine structurante que la collectivité a choisi de faire figurer sur ma parcelle A1651.

Chacune de ces dispositions ayant été conçues dans ce but et articulées pour produire un effet convergent : la déqualification progressive d'un élément naturel facilite la disparition de la coupure qu'il constituait et, par là même, le désenclavement et l'urbanisation de la parcelle communale.

Ces mécanismes d'effacement écologique dans la représentation documentaire ne doivent pas détourner l'attention du fait matériel essentiel : la parcelle communale A71 n'est pas enclavée. Elle dispose d'un accès historique à la voie publique par un chemin rural ouvert à la circulation qui a été écarté du périmètre de l'OAP (*voir supra § 1.2*).

D'un cas particulier, comme celui de Mouazé avec cette haie qui n'apparaît pas ni au règlement graphique ni dans l'OAP sectorielle, ou de deux situations si l'on y ajoute, à Saint-Aubin d'Aubigné, une bande enherbée dont l'analyse permet de mettre en évidence une fonction de micro-corridor écologique entre deux jardins urbains, ils serait prématuré, à ce stade, de conclure à une conception défaillante de l'ensemble du document.

Ces exemples ne permettent pas, à eux seuls, de généraliser. Ils constituent en revanche des signaux qui invitent à examiner plus largement la méthode ayant présidé à l'identification, à la représentation, et à la prise en compte des éléments naturels dans les espaces urbanisés.

Plusieurs questions se posent : Quels éléments naturels peuvent ne pas être identifiés? Lesquels peuvent être écartés de la représentation écologique du territoire? Selon quels critères leur intérêt peut-il être minoré lorsqu'ils ne correspondent pas aux catégories retenues? Et, au-delà de leur identification, quels éléments fonctionnels peuvent rester invisibles lorsqu'ils sont de faible dimension ou qu'ils ne présentent pas les caractéristiques morphologiques des éléments traditionnellement retenus?

Ces interrogations prennent une portée particulière si l'on considère également les inventaires de terrain réalisés dans le cadre de Breizh Bocage. La haie ne semble pas y avoir été retenue comme élément à caractériser, ce qui soulève une question distincte : l'absence de recensement résulte-t'elle d'une absence de fonctionnalité écologique objectivement établie, où de critères de sélection qui ont conduit à ne pas l'identifier ? Ces deux situations ne peuvent être confondues.

Ainsi, une haie qui n'est ni identifiée dans les documents de planification, ni caractérisée dans les inventaires de terrain, risque de devenir un élément écologiquement « invisible » au moment même où est définie l'organisation future du secteur. Or, l'absence d'identification ne constitue pas, en elle-même, une démonstration de l'absence de fonctionnalité écologique.

Cette question est d'autant plus importante ici que cette haie se situe précisément sur le tracé permettant d'assurer la desserte de la parcelle communale. Avant d'envisager sa traversée, il aurait donc été nécessaire de déterminer sa fonction écologique et d'examiner les possibilités offertes par l'accès rural existant sur la parcelle A1472.

La collectivité ne saurait, sans risquer de commettre une erreur manifeste d'appréciation, écarter la desserte rurale existante sur la parcelle A1472 au profit d'une desserte à créer sur la parcelle A1651, traversant une haie qui n'a pas été étudiée, ni retenue, alors même que sa fonctionnalité écologique demeure susceptible d'être établie, sans produire une analyse comparative démontrant l'impossibilité ou l'inefficacité de la première solution.

Cette omission de prise en compte, dans la conception de l'OAP sectorielle, de la présence et des fonctions écologiques potentielles de la haie, alors même que l'OAP affiche des objectifs de préservation des continuités écologiques et de prise en compte de la biodiversité, est susceptible d'entacher l'OAP d'un vice de légalité interne, notamment d'une erreur de qualification juridique des faits et d'une insuffisance de l'évaluation environnementale.

Il convient de rappeler que la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné a été officiellement distinguée à l'échelle nationale pour son action en faveur de la biodiversité, en recevant le prix de la **« Meilleure intercommunalité de France pour la Biodiversité »** . Pour que cette distinction, comme pour les objectifs affichés dans l'OAP thématique TVB, conserve toute sa portée, sa sincérité et sa rigueur, la puissance publique intercommunale ne peut, dans le même temps, valider une OAP sectorielle d'opportunité qui conduirait à écarter une haie susceptible de constituer un élément-relais de la continuité écologique reliant le tissu végétalisé urbain à la ripisylve de l'Illet au bénéfice de la valorisation d'un foncier de la commune de Mouazé.

Cette situation est d'autant plus sensible que les maires des communes membres sont, de droit, vice-présidents de l'intercommunalité, l'un d'eux en assurant même la présidence. Cette imbrication institutionnelle ne saurait conduire le propriétaire directement affecté par le projet à supporter les conséquences d'un arbitrage discrétionnaire entre l'intérêt écologique porté par l'EPCI et l'intérêt foncier particulier d'une commune membre. Il doit pouvoir comprendre les raisons véritables du site choisi, du tracé retenu et les critères objectifs de répartition des contraintes.

Il ne peut être demandé au propriétaire que je suis de devenir la variable d'ajustement d'une telle porosité institutionnelle.

Le véritable enjeu n'est pas seulement de savoir si tel ou tel intérêt personnel a pesé sur le tracé de cette OAP. C'est qu'un projet présenté, justifié et validé au nom de l'intérêt général puisse laisser dans l'ombre un élément naturel pourtant bien réel, une haie dont la structure et la fonctionnalité écologique potentielle n'ont pas été suffisamment caractérisées, occulter une desserte rurale existante et reporter les conséquences de l'aménagement sur la parcelle voisine.

La qualité de la décision publique suppose une présentation complète des faits, une comparaison explicite des solutions possibles et une justification transparente de la répartition des contraintes.

6. Demandes formelles à l'autorité compétente

Au vu des éléments exposés, je demande de recommander une révision du dispositif de l'OAP applicable à ce secteur et d'apprécier l'opportunité d'assortir cet avis d'une réserve.

Je sollicite l'une des deux mesures d'équité suivantes:

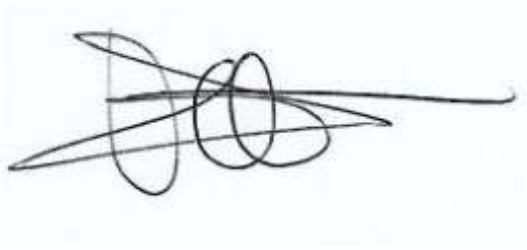
♦ **La sortie pure et simple et immédiate de la parcelle A1651** du périmètre de l'OAP sectorielle, permettant son retour **immédiat** à un régime d'urbanisation de droit commun (dans le cadre du seul règlement de la zone UD2), ouvrant la voie à un projet individuel d'habitat de moindre emprise.

♦ **L'ouverture immédiate d'une négociation en vue du rachat global de la parcelle A1651 par la collectivité**, dans le prolongement de la proposition de portage foncier que j'avais adressée à la commune par lettre recommandée avec accusé de réception il y a cinq ans le 03 septembre 2021.

Je vous remercie de l'attention particulière que vous porterez à l'examen de cette contribution citoyenne.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

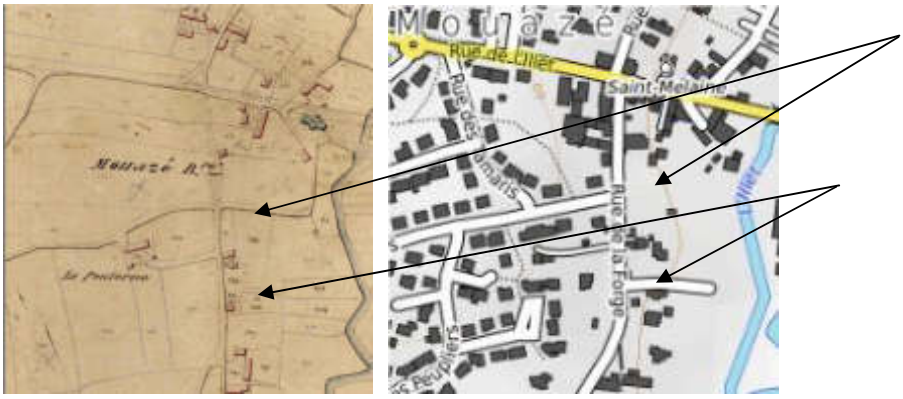
Saint aubin d'Aubigné, le 22 octobre 2026



PIÈCE n°01- Notice historique du cahier communal

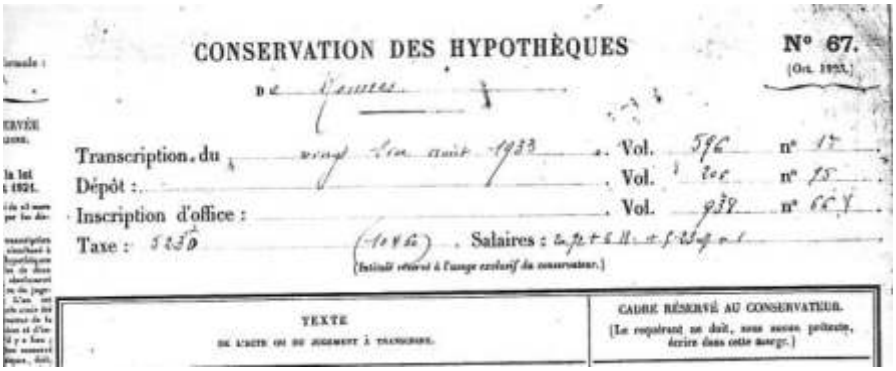


Cadastre napoléonien



Confrontation cadastre napoléonien – plan des voies communales contemporaines

PIÈCE n°02 - Parcelle d'origine 196, section A



CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES N° 67.

Transcription du ... Vol. 596 n° 17

Dépôt : ... Vol. 206 n° 15

Inscription d'office : ... Vol. 938 n° 66 Y

Taxe : 5230 (10 46) Salaires : ...

(Intitulé réservé à l'usage exclusif du conservateur.)

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

CADRE RÉSERVÉ AU CONSERVATEUR. (Le requérant ne doit, sous aucun prétexte, écrire dans cette marge.)

... jardin au sud de la maison d'habitation, de l'étable, de la remise et de l'écurie; ancien refuge à porcs à l'ouest du jardin derrière. Droit au puits de Guinel. Le tout d'un seul tenant est inscrit au cadastre sous les numéros 194P - 195 et 196 section A. et contient environ trente-neuf ares soixante centiares; joignant à l'ouest chemin vicinal, au sud l'article ci-après et Jussiaume, à l'est Lavollée, au nord Poulain Guinel et Guelet. Tous ces immeubles sont acquits ou construits pendant la communauté et d'une valeur de..... 20.000 ""

2°.- La moitié côté est du champ sur le Bourg, labour, numéros 190

PIÈCE n°03 - Mutation en la parcelle 74 dans le cadastre rénové de 1933

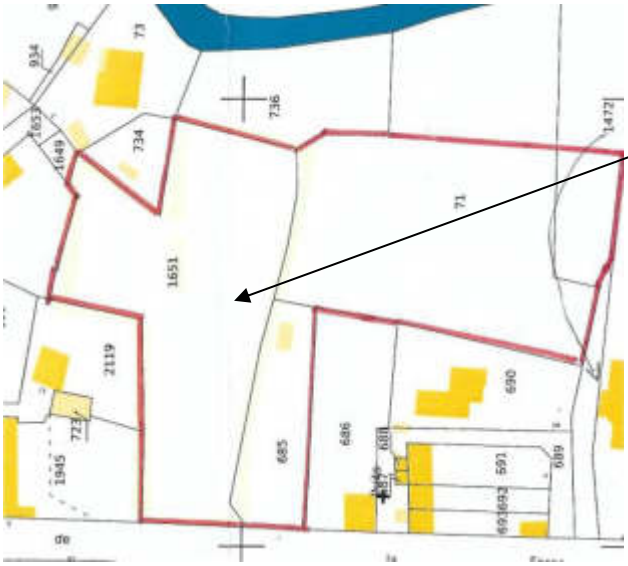


Cadastre 1933 Photographie IGN vers1950-1965

PIÈCE n°04 - En 1971- Division et création parcelle A735



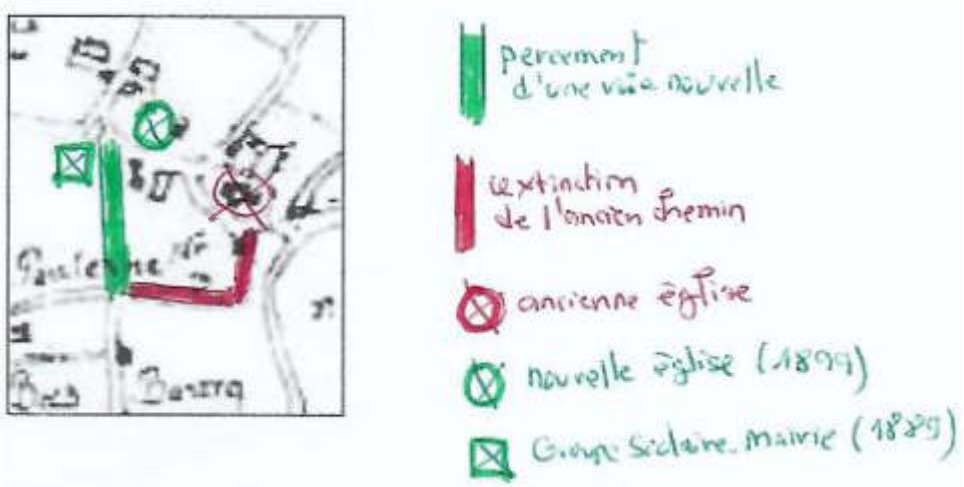
PIÈCE n°05 - Aujourd'hui- configuration actuelle A1651

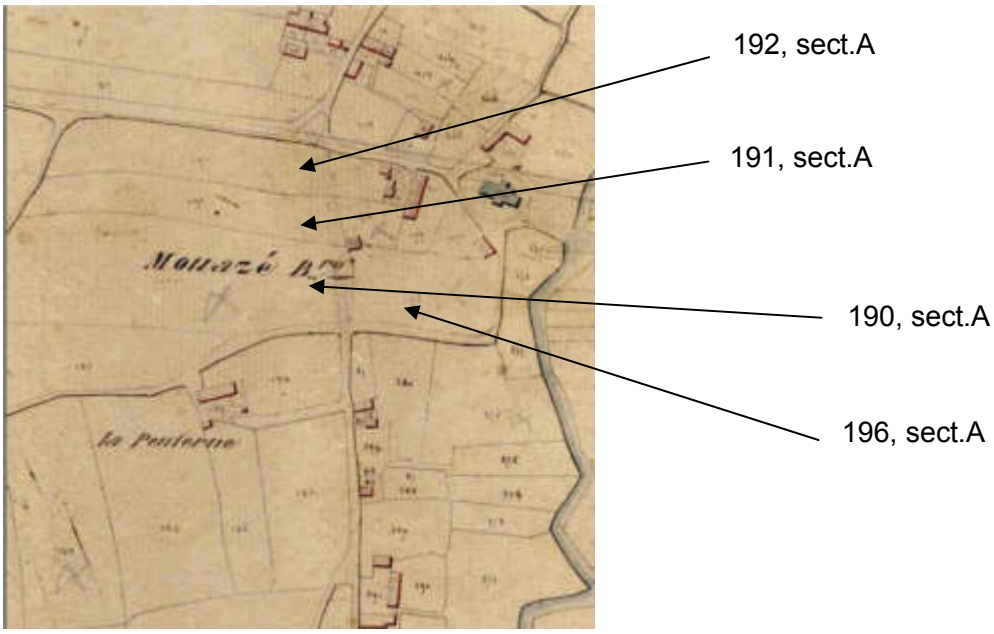


PIÈCE n°06 - Le déplacement du centre de gravité géographique du cœur du bourg vers l'ouest

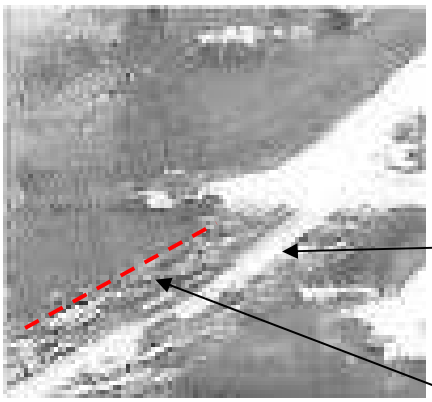


Détail du tableau d'assemblage du cadastre napoléonien, reproduit dans [Alain Chevrel, Mouazé « de la découverte aux racines »]





PIÈCE n°07 - Localisation de l'ancien chemin sur une vue aérienne de 1983



Détail de la photographie aérienne
de J.M Gouillet

Limite de propriété de la parcelle A1651, issue de A735.

Ancienne desserte privée contemporaine.

Localisation de l'ancien chemin napoléonien éteint, officiellement abrogé en 1933

PIÈCE n°08- Photographie aérienne de l'IGN vers 1950-1965- positionnement des parcelles actuelles A1651, A71, A1472.



A1651

A71

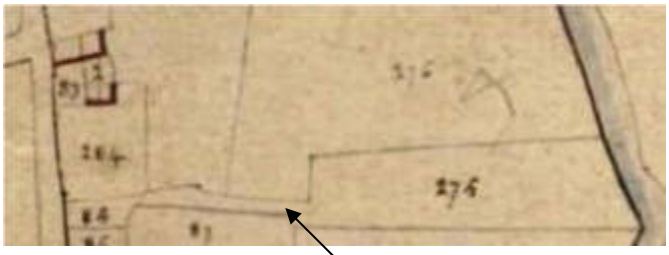
A1472

Détail de la photographie aérienne IGN vers 1950-1965
[https://remonterletemps.ign.fr]

PIÈCE n°09 - L'accès bateaux artificiellement positionné à l'emplacement du tracé historique originel abrogé en 1933 et qui était retourné à l'état de champs.



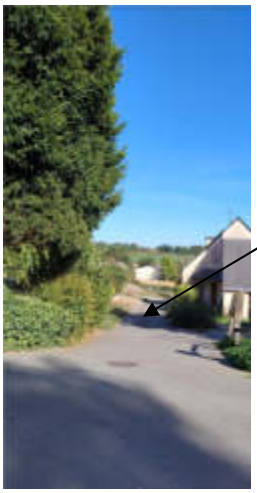
PIÈCE n°10 – Accessibilité préexistante par le chemin rural de la Parcelle A1472



Cadastre napoléonien



cadastre actuel

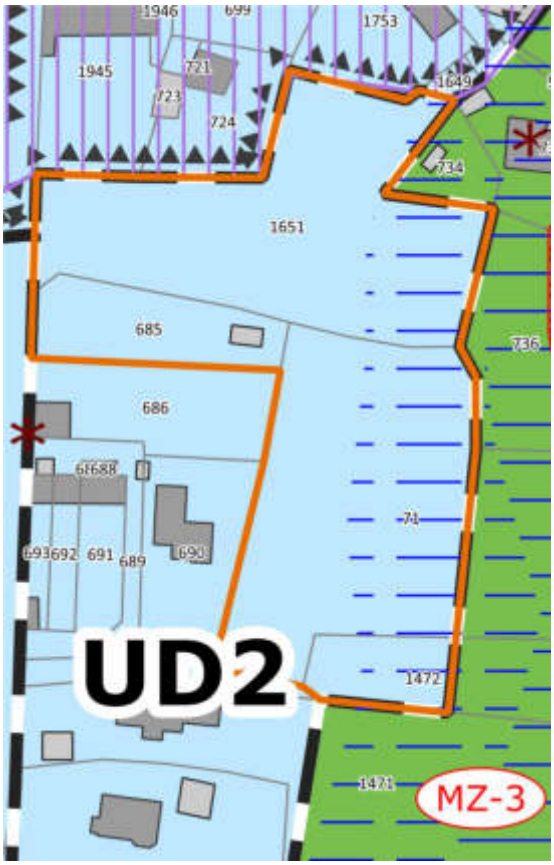


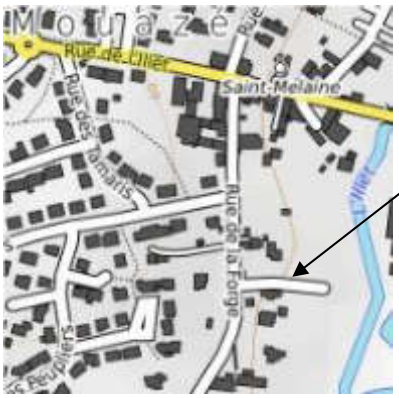
Vue contemporaine



Photographie aérienne IGN 1950-1965

PIÈCE n°11 – Occultation graphique du chemin rural de la parcelle A1472





PIÈCE n°12 – Une exclusion périmétrique du chemin rural de la parcelle A1472

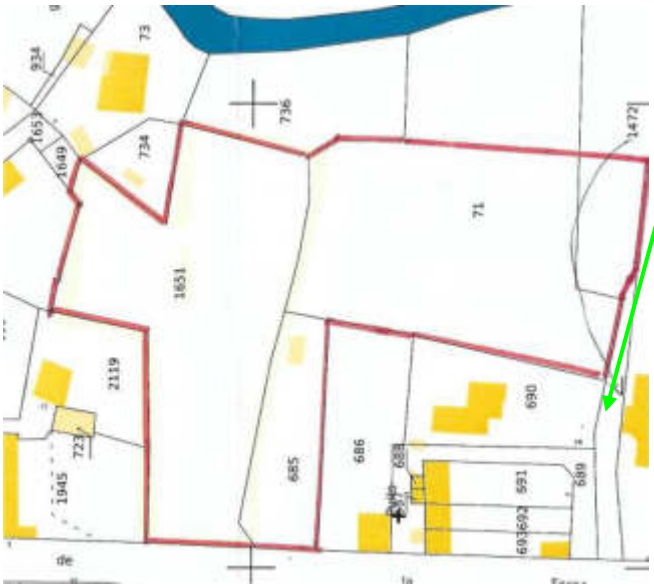


PIÈCE n°13 - Une opportunité d'élargissement de voirie occultée



Vue prise depuis le chemin rural **A1472,**

en direction de l'ouest (rue de la Forge)



PIÈCE n°14 – Courrier d'injonction de nettoyage de parcelle A1651 (Extrait, adresse anonymisée)

MAIRIE
DE
MOUAZÉ
35250

Monsieur Frédéric BOUGEOT,
Maire de MOUAZÉ

A

Monsieur GUELET Dominique
[redacted]

Objet : Parcelle A n°1651 située « Courtil de la Chapellerie à Mouazé » - Demande de nettoyage/débroussaillage

PIÈCE n°15 – Proposition d'acquisition amiable de la Parcelle A1651 (Extrait, adresse anonymisée), adressée en lettre LRAR.

Je vous ai rencontré l'année dernière ou vous aviez projeté l'acquisition de ce terrain après l'avoir présentée à votre conseil municipal. Je vous avais répondu que j'étais prêt à soumettre une proposition écrite auprès des autres propriétaires indivisaires; celle-ci n'est jamais venue. L'achat de ce terrain n'était pas votre priorité. Qu'en est il aujourd'hui de votre projet?(La municipalité précédente a engagé une OAP qui intègre notre terrain avec le vôtre, nous empêchant de réaliser une opération « séparée » avec un particulier, aussi la situation risque de s'enliser).
Aussi, je suis disponible pour vous rencontrer, afin de trouver une solution définitive à cette problématique : le rachat du terrain par vous-même ou par portage (EPF Bretagne), ou bien la levée de cette OAP, nous permettant de vendre.

Dans l'attente d'une proposition de rendez-vous, recevez, Monsieur Le Maire, mes salutations distinguées.



PIÈCE n°16 – Une concentration exclusive des flux sur ma parcelle privée (A1651).



Document final

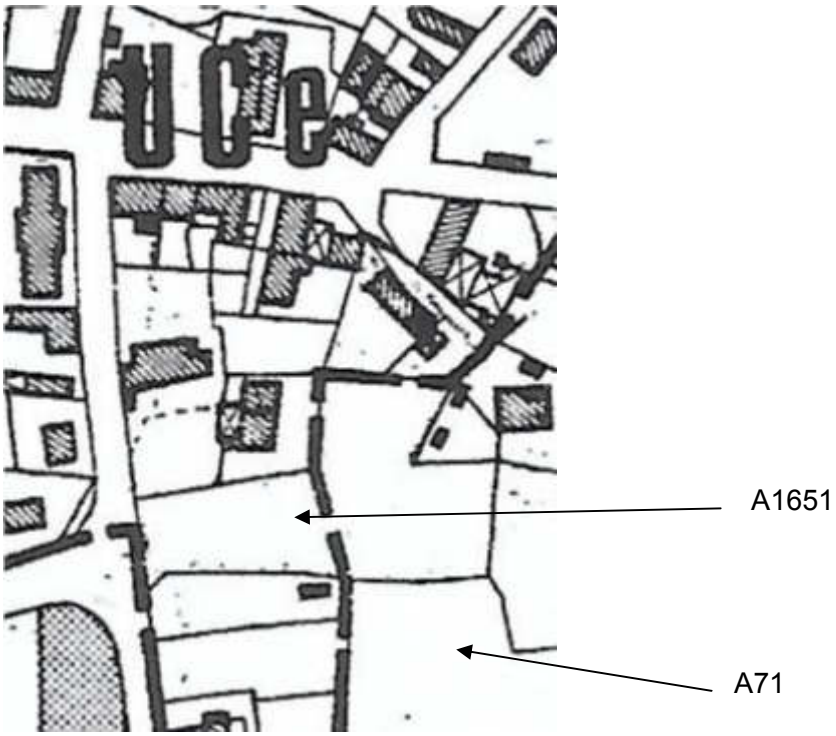


Document préparatoire

PIÈCE n°17 – L'entreprise matérielle anticipée et irrégulière sur la parcelle A1651



PIÈCE n°18 – Extrait du plan d'occupation des sols (ancienne zone UCe)

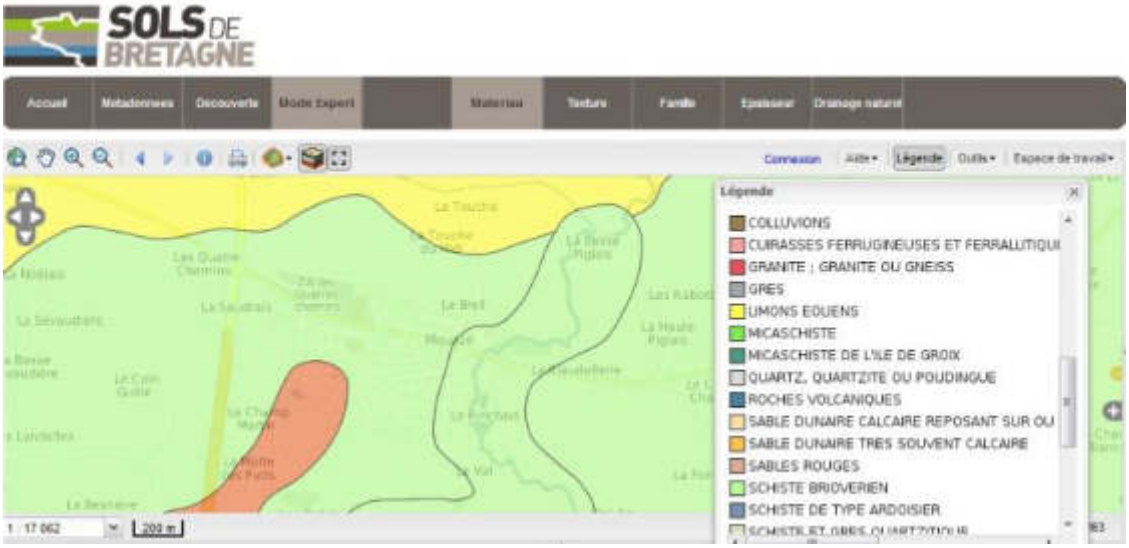


PIÈCE n°19 - Des remblais successifs hétérogènes visant à masquer la topographie originelle.

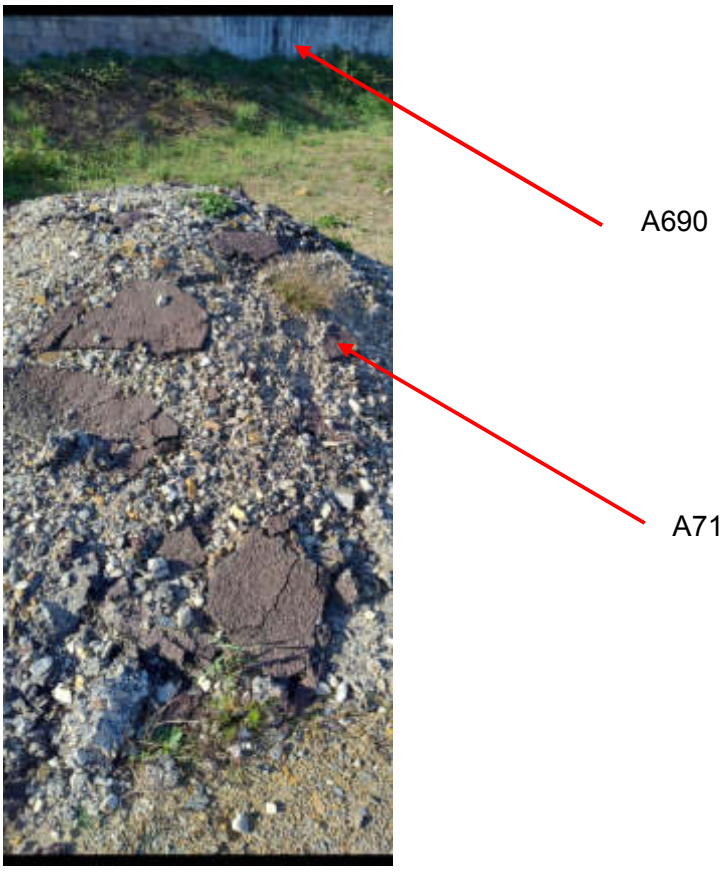




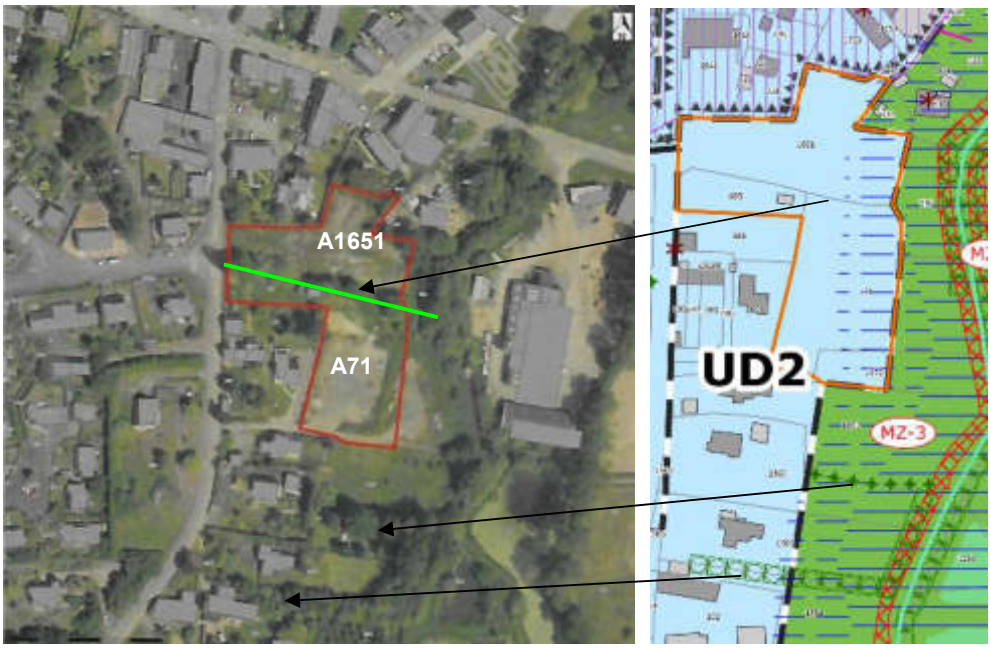
PIÈCE n°20 - Nature géologique du sous-sol



PIÈCE n°21 - Des déchets bitumeux , résidus de rabotage routier



PIÈCE n°22 – Haie paysagère, arborée, multistrate, en continuité avec le réseau bocager et la ripisylve de la rivière Illet



Une haie paysagère, non répertoriée.

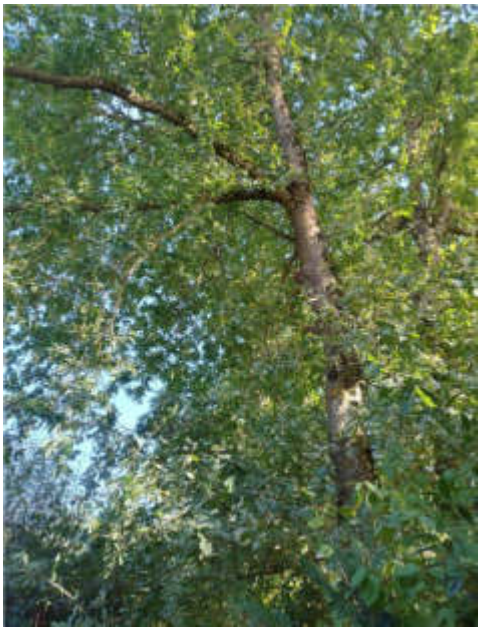


Façade urbaine de la parcelle A1651, vue depuis la rue de la Forge, vers l'est



Cime de l'épicéa, rue de la Forge

Haie paysagère longeant la limite séparative entre la parcelle A1651 et les parcelles A71 et A685. (Vue prise de l'est en direction de l'ouest [rue de la Forge].



Arbre de haute tige (chataîgnier)



Strate arbustive



Linéaire de *Prunus avium*

Une régénération végétative par drageonnement.

