CONTRIBUTION A L'ENQUETE PUBLIQUE
Procédure : Révision Générale du PLUi du Val d'Ille-Aubigné
Objet : Demande d'une marge de recul graphique sectorisée- protection de la lisière UC1/UG et mise en cohérence avec les OAP thématique patrimoine et paysage et TVB secteur St Aubin d'Aubigné, parcelles **AC n°118, 394** et lisière UG (parcelle ACn °393)
Auteur : Dominique Guelet, propriétaire de la Villa St Michel et de son jardin

---

À l'attention du Commissaire Enquêteur,

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La présente contribution a pour objectif de contribuer à la protection durable du tissu urbain d'un secteur de centre-bourg de Saint-Aubin-d'Aubigné, situé à l'interface entre deux entités urbaines aux caractéristiques distinctes.

Ce secteur constitue en effet une lisière sensible, à la rencontre, d'une part, de la zone d'équipements UG sur laquelle se situe notamment la parcelle AC 393 où un projet (PIÈCE n°1) a été autorisé [PC 035251 U 0014 M02] et, d'autre part, du tissu ancien de centralité classé en zone UC1 et faisant l'objet de protections particulières.

Dans cette dernière zone se trouve, sur les parcelles AC118 et AC394, un ensemble constitué de la Villa Saint-Michel et de son jardin, dont la préservation participe à la qualité patrimoniale,paysagère et écologique du centre-bourg (PIECE n°2).

La parcelle AC393, relevant d'un foncier privé communautaire, appartient à une association de droit privé à caractère confessionnel [l'association « Clément Emile Roques » basée à Rennes]. Le projet est porté localement par une OGEC, personne morale juridiquement distincte du propriétaire, mais inscrite dans le même ensemble institutionnel et fonctionnel.

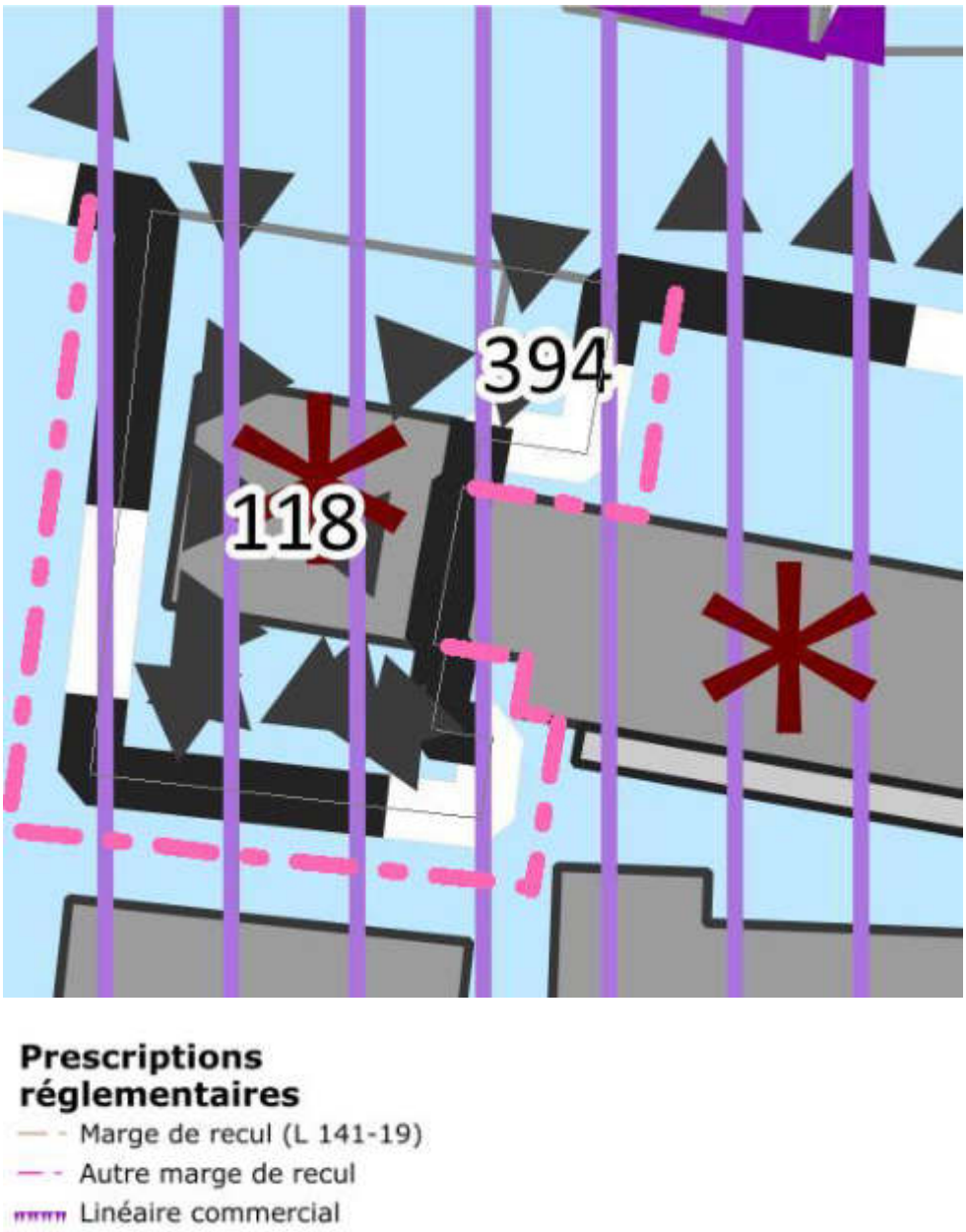
Le chapitre 1 , qui constitue le préambule de la contribution, expose les éléments de contexte qui conduisent à cette demande et permettent d'en comprendre la portée et les enjeux.

Le chapitre 2 présente le secteur et expose les raisons pour lesquelles il constitue, au regard de ses caractéristiques urbaines, patrimoniales, paysagères et écologiques, un site d'intérêt général.

Le constat matériel et réglementaire fait ensuite l'objet du chapitre 3. Celui-ci met notamment en évidence l'anomalie du sur-zonage, le conflit de lisière asymétrique, ainsi que la rupture de l'OAP « Patrimoine et Paysages », enfin les mécanismes documentaires de l'effacement écologique dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » avec le principe d'évitement conditionnel de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) en milieu urbain. IL examine

également la rupture d'égalité devant la règle , à travers la comparaison avec des OAP sectorielles présentant des situations analogues, notamment à titre d'exemple à Mouazé.

Le chapitre 4 expose enfin la demande qui découle de ces constats. Sur le fondement de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme, en lien avec les possibilités de réglementations prévues à l'article R.151-39, et afin d'assurer la mise en cohérence du règlement graphique avec les orientations des OAP « Patrimoine et Paysages » et « Trame Verte et Bleue », il est sollicité l'inscription, sur la planche n°39, d'une « autre marge de recul », suivant le tracé discontinu rose proposé sur le plan joint. Les modalités de sa mise en œuvre sont explicitées au chapitre 4.



1. Préambule institutionnel:

Le constat d'une asymétrie réglementaire et d'une porosité fonctionnelle

La présente contribution, rappelée ci-dessus vise à corriger par une mesure graphique sectorielle, les effets [de bord] d'un glissement réglementaire progressivement opéré au fil des révisions successives du PLUi. Ce glissement a créé, dans ce secteur une asymétrie réglementaire nouvelle en lisière de propriété, alors que le cadre d'urbanisme avant 2020 (PLU, POS communal) permettait de maintenir un équilibre autrement plus protecteur du tissu urbain existant.

Ce glissement trouve son origine par la conjonction d'une réforme nationale et d'un choix politique local au moment de la rédaction du PLUi en 2020.

Jusqu'en 2015, le code de l'urbanisme comptait neuf destinations. La réforme du décret du 28 décembre 2015 et de l'arrêté du 10 novembre 2016 a réduit les destinations à cinq et créé des sous-destinations, dont la destination d' » Equipements d'intérêt collectif et services publics». (EICSP).

L 'exonération, dans l'ensemble des zones du PLUi, des règles de droit commun attachées à cette destination, notamment en matière de volumétrie et d'implantation[Sect.2-1], conjuguée à la suppression, en décembre 2025 (modification n°4), de toute réglementation du stationnement en zone UG [Sect.5], produit des effets qui appellent des réponses.

Une distorsion réglementaire

La dernière évolution en matière de stationnement révèle une distorsion réglementaire. Pour une même destination EICSP, le règlement maintient dans les autres zones une obligation certes formulée de manière générale, de prévoir un nombre de stationnements en rapport avec l'utilisation des constructions.La zone UG est désormais totalement dépourvue de réglementation spécifique.

La dernière des règles communes a ainsi disparu en zone UG en décembre 2025, quelques mois avant l'arrêt de la CAA du 17 février 2026 (*cf. infra*). L'évolution est d'autant plus significative que l'équipement privé d'enseignement concerné est précisément implanté dans cette enclave UG. Elle illustre la manière, dont au fil des révisions partielles successives, le régime propre aux équipements s'est progressivement affranchi des règles communes qui demeurent applicables aux mêmes destinations dans les autres zones.

Cette disparition de la règle n'est pas neutre. Elle tend, dans ses effets, à rapprocher le foncier de l'association concernée du régime d'exception dont bénéficie le domaine public.

Deux logiques de responsabilité distinctes

Sur le domaine public, les charges liées aux équipements et infrastructures sont assumées par la collectivité dans le cadre d'une responsabilité publique. Elles relèvent de décisions

prises par une assemblée élue, qui engage des ressources collectives et en répond devant les citoyens.

La situation est d'une tout autre nature lorsque des effets comparables peuvent résulter de l'intensification d'un foncier privé communautaire. L'association concernée inscrit légitimement le projet porté localement par son représentant dans des considérations de fonctionnement et de gestion patrimoniale qui lui sont propres. Ses décisions patrimoniales relèvent de sa gouvernance propre et ne procèdent pas d'une assemblée délibérante élue par les citoyens de la collectivité.

La différence ne tient donc pas seulement au statut foncier. Elle tient à la nature de la gouvernance et à la responsabilité attachée aux décisions prises.

Une stratégie patrimoniale à encadrer

Ce constat est corroboré par les dynamiques d'aménagement observées à l'échelle départementale. À cette échelle, l'association déploie, de manière parfaitement licite, sur le territoire de différentes collectivités, une stratégie d'optimisation et de restructuration de ses actifs immobiliers. Celle-ci se traduit notamment par des regroupements scolaires suivis de valorisations foncières ou d'opérations immobilières résidentielles privées confiées à des tiers.

Si une telle stratégie est régulière au regard du droit, elle appelle de la part de l'autorité publique une vigilance particulière quant à ses conséquences territoriales. L'EPCI ne peut concevoir le règlement de la zone UG sous le seul prisme d'une tolérance d'opportunité à court terme. Sans garde-fous réglementaires suffisamment précis, la collectivité risque de ne plus être en mesure d'assurer pleinement son rôle de garante de l'équité entre les opérateurs et de la cohérence des charges qui en résultent pour le territoire. Elle s'expose notamment à voir ce foncier muter ou s'intensifier sans que le domaine public puisse nécessairement absorber les flux supplémentaires générés, notamment en matière de stationnement.

Le stationnement : un constat factuel

Un constat factuel illustre la nécessité de ce contrôle.

Dans les notices de ses projets successifs, le représentant- pétitionnaire de l'association fait réapparaître comme nouvelles ou existantes des places de stationnement déjà comptabilisées dans les projets antérieurs, sans qu'elles n'aient jamais été matérialisées au sol. Les mêmes emplacements, déjà occupés, sont ainsi réutilisés d'un projet à l'autre dans les décomptes de stationnement ,lorsqu'ils ne disparaissent pas par opportunisme, ou ne sont déplacées vers des emplacements inadaptés. Les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, quant à eux, n'ont jamais été aménagés. Ne jamais mettre en œuvre les places PMR pourtant déclarées comme déjà existantes dans les autorisations d'urbanisme, n'est-ce pas un « laisser-faire »? Le handicap n'est pas une affaire privée, ni une faveur : l'absence d'aménagement dit, dans les faits, que certaines personnes ne sont pas pleinement attendues (PIÈCE n°3).

Cette situation ne peut être traitée comme un simple détail formel. Elle touche à la conformité du projet autorisé, à la réalité des flux générés et à la capacité du domaine public à absorber les besoins non satisfaits sur l'assiette du projet.

La question de la répartition des charges

Cette situation renvoie plus largement à la question de répartition des charges d'équipement entre une association de droit privé et la collectivité.

Les débats récents intervenus à Cardroc concernant le financement de charges scolaires extérieures au détriment des infrastructures publiques communales constituent, un autre exemple des tensions que peut susciter cette répartition.

Dans un cas comme dans l'autre, l'absence de garde-fous réglementaires suffisamment précis conduit à un paradoxe : les investissements assumés par la collectivité, qu'il s'agisse de stationnements ou d'équipements scolaires publics, peuvent se retrouver sollicités ou fragilisés par les évolutions d'activités ou d'actifs relevant d'intérêts privés ou de structures privées extérieurs à la collectivité.

Le PLUi révisé doit prémunir le territoire contre ces ruptures d'équité. Il doit s'assurer qu'un projet d'aménagement privé tel celui porté par le représentant de l'association propriétaire, ne puisse faire obstacle aux objectifs de préservation matérielle, paysagère et écologique du secteur de centre-bourg de la rue de St Médard .

Cette exigence s'inscrit en cohérence directe avec les OAP thématiques relatives au patrimoine, au paysage et à la trame verte et bleue.

Une configuration institutionnelle à clarifier

La situation actuelle met en lumière une porosité institutionnelle et une dualité structurelle dans les modalités d'instruction des actes d'urbanisme sur le territoire.

D'un côté, il existe une règle commune et les objectifs généraux portés par le document d'urbanisme. De l'autre des régimes dérogatoires successivement introduits ont permis, dans les faits, à l'association concernée de s'affranchir des règles communes d'implantation, d'ordonnancement et de stationnement.

Cette configuration appelle des garanties renforcées d'impartialité, de traçabilité et de motivation des décisions.

Les agents instructeurs intercommunaux sont liés (lien de subordination) à l'EPCI. L'agent d'urbanisme de liaison communal centralise les dossiers sous l'autorité du Maire qui délivre les autorisations. Cette configuration est complexifiée par la présence de l'exécutif communal à l'EPCI.

Il ne s'agit pas de contester la légalité de cette organisation. Il s'agit de constater que la proximité décisionnelle impose davantage de rigueur : plus la règle est locale, plus elle doit être objective, motivée et opposable à tous.

Le passage de la déconcentration à la décentralisation

Le passage historique d'une instruction déconcentrée, assurée par les services de l'État et indépendante des autorités locales, à une instruction décentralisée était destiné à rapprocher la décision du terrain.

Ce rapprochement présente des avantages. Il permet aux élus d'assumer un projet de territoire et d'adapter les règles aux réalités locales.

Il implique en contrepartie une exigence renforcée de transparence, de motivation et d'impartialité. L'urbanisme est devenu plus directement politique : il doit donc être d'autant plus rigoureusement encadré pour éviter que l'intérêt général ne se confonde avec l'intérêt d'un opérateur particulier, et afin que l'accès aux décideurs et à l'institution demeure indépendant du statut, de la position ou de l'influence du porteur de projet.

Le montage juridique du site

Sur le terrain, Le montage institutionnel associe deux personnes morales distinctes :

• l'OGEC, pétitionnaire des autorisations d'urbanisme et représentant local de l'association propriétaire ;

•. l'association propriétaire de la parcelle, dont le président est membre de droit de l''OGEC et mandaté par l'autorité de tutelle spirituelle du Diocèse.

Cette articulation est renforcée par l'exercice, par une responsable diocésaine, également membre de l'association propriétaire, de fonctions touchant à la fois à l'enseignement, à la gestion immobilière et à l'installation des directeurs, eux-mêmes membres des OGEC.

Ces éléments ne constituent pas, en eux-mêmes, une irrégularité. Ils appellent en revanche une vigilance particulière quant à l'impartialité de l'élaboration et de l'instruction des règles applicables à la zone UG.

L'histoire contentieuse du permis

Le jugement du tribunal administratif de Rennes du 11 juillet 2022 (n°2003058) avait annulé le permis de construire initial et son modificatif en retenant des manœuvres frauduleuses liées à la dissimulation du stationnement sur l'assiette même du projet, en méconnaissance des règles alors applicables. Cette décision soulignait le rôle déterminant que jouait encore le règlement écrit du PLU communal dans l'encadrement de l'opération à cette époque.

En retenant que l'OGEC et l'association diocésaine propriétaire étaient deux entités juridiques distinctes, et que la seconde n'avait pas informé la première de l'existence juridique de ce parking, la Cour Administrative d'Appel de Nantes, dans un arrêt avant-dire droit, n'a pas retenu l'intention de dissimulation , donc du vice de fraude relevé par les premiers juges.

Le mécanisme de cette défense a reposé sur un ressort juridique précis : deux associations loi 1901distinctes disposent de personnalités juridiques autonomes et sont traités comme deux personnes morales distinctes.

Cette lecture stricte du droit a écarté le lien organique - le directeur diocésain, président de l'association propriétaire est membre de Droit des OGEC – et le lien fonctionnel , L'OGEC ayant agi comme maître d'ouvrage de l'association pour le parking.

Sur le plan opérationnel, les deux entités partagent une même stratégie, des intérêts communs et une gouvernance dans laquelle les décisions de l'une peuvent être validées par

l'autre. La question posée n'est donc pas celle d'une illégalité, mais celle de l'adéquation d'un cadre juridique fondé sur l'autonomie des personnes morales à une réalité opérationnelle marquée par une très forte interdépendance.

L'arrêt de Février 2026

L'arrêt n°22NT02962 de la Cour Administrative d' Appel de Nantes du 17 février 2026, ayant validé le permis, met en évidence les limites du cadre réglementaire actuel.

La Cour n'a pas procédé à une appréciation au fond de la réalité et de l'intensité de l'atteinte patrimoniale ou paysagère invoquée au regard de l'OAP « Patrimoine et Paysage ». En relevant que le moyen, « à le supposer fondé », était sans incidence sur la régularisation du permis, elle l'a écarté pour un motif procédural**,** sans statuer sur son bien-fondé.

S'agissant de l'OAP « Trame Verte et Bleue », elle a estimé que les pièces du dossier ne permettaient pas d'établir l'incompatibilité du projet avec ses objectifs.

Ces appréciations, propres au contentieux de l'autorisation examinée, ne préjugent pas de l'opportunité de mesures de protection dans le cadre de la révision du PLUi.

Elles ne font pas obstacle à l 'adoption future d'une prescription graphique de recul dûment justifié, ni à l'existence des droits civils attachés à des servitudes opposables. Ces derniers relèvent de terrains juridiques distincts et devront, le cas échéant, être tranchés selon les voies qui leur sont propres.

La demande : une marge de recul graphique

En attendant, pour protéger durablement le tissu urbain dans ce secteur, la procédure de révision générale du PLUi constitue précisément le moment approprié pour agir.

Elle permet de remédier aux insuffisances révélées par l'application du règlement écrit, conséquences d'un relâchement opéré au fil des révisions partielles, [ce qui rejoint, dans un autre registre, la mise en garde de Tocqueville contre le « relâchement de tous »], en adoptant une prescription graphique adaptée aux caractéristiques du site.

C'est précisément l'objet de la prescription sollicitée, une « autre marge de recul » localisée, précise et opposable, destinée à rétablir la cohérence entre les possibilités d'implantation ouvertes par le règlement de la zone UG et les objectifs des OAP « Patrimoine et Paysage » et « Trame Verte et Bleue ».

Là où le règlement écrit a progressivement perdu sa portée protectrice, au fil des révisions partielles ayant supprimé des règles communes, le règlement graphique doit désormais prendre le relais.

Si cette demande est refusée, j'e demande que cette proposition fasse l'objet d'un examen explicite et qu'une réponse motivée lui soit apportée.

2. Un site d'intérêt général à préserver :

Un îlot de fraîcheur à valeur écologique et un ensemble paysager et patrimonial singulier.

Le secteur concerné met en présence une lisière sensible entre une zone d'équipements UG et le tissu ancien UC1 de centralité. La zone UC1 abrite les parcelles AC118 et AC394, un ensemble constitué de la Villa Saint-Michel et de son jardin, dont la préservation participe à la qualité patrimoniale, paysagère et écologique du centre-bourg:

♦ **Un rôle écologique indispensable** : L'assiette foncière de cet ensemble constitue le **seul îlot de fraicheur non bitumé et végétalisé de la rue de St Médard en direction du centre bourg, qui accueille des arbres de haute tige**. Il abrite notamment deux tilleuls (*Tilia cf. x europaea*) autour desquels s'organise l'espace construit, essentiels à la biodiversité locale et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

♦ **Un patrimoine paysager traditionnel** : le jardin est clos en lisière par un **muret en pierre végétalisé**, témoin de la qualité morphologique du bourg historique.

♦ **Un patrimoine architectural et memoriel d'intérêt communal :** la **villa** St Michel est une villa éclectique, à dominante néo-Renaissance et néo-Classique, avec une recherche rationaliste des proportions (PIÈCE n°4).

Elle a été érigée en 1904 à une période (fin de l'Éclectisme, au tournant de l'Art nouveau), où beaucoup d'architectes cultivés et formés à l'Ecole des beaux-arts ou dans les cercles rationalistes s'intéressent à la science des proportions, à la géométrie sacrée, à la symbolique du nombre et donc aussi au nombre d'or Φ (*phi*):

Φ = (1+√5)/2] , on retrouve son usage :

✓Dans le répertoire néo-classique, hérité des Grecs et de la Renaissance (Vitruve, Alberti, Palladio, etc.)

✓Dans les projets rationalistes, cherchant une harmonie universelle entre les formes.

✓Chez certains architectes influencés par le mouvement spiritualiste, le symbolisme ou les utopies sociales.

Le nombre d'or est alors vu comme un pont entre l'art, la nature et la science, très en vogue dans les milieux progressistes ou savants de la fin du XIXème.

L'architecture de la Villa s'inscrit assurément dans cette veine :

-Eclectique : mêlant styles néo-Renaissance, classique.

-Rationaliste et cultivée : sensible aux lois des proportions, à l'ornement raisonné.

-Influencée par l'art total : le dialogue avec les arts décoratifs, les mathématiques, les symboles religieux.

Son organisation spatiale et ses volumes apparaissent répondre aux proportions du nombre d'or, notamment dans le rapport entre la hauteur des corniches, les bandeaux d'étage, les chaînages d'angle en granit, et les ouvertures symétriques.

Le linteau en granit qui surmonte l'entrée principale, en forme de triangle bas aux proportions rigoureuses, évoque clairement, dans ses lignes, la silhouette du fronton du Parthénon, avec lequel il partage une harmonie fondée sur le nombre Φ (*phi*). Ce fronton porte gravé le nom de la maison (Villa Saint Michel), inscription qui affirme l'identité du lieu dans la pierre même.

La ferronnerie des garde-corps complète cette logique d'art total : les motifs en cœur surmonté d'une flèche ailée, placés dans un cercle, accompagnés de volutes spiralées inspirées de la suite de Fibonacci, relient ornement et symbolique.

La dénomination de la villa, son orientation et sa situation à quelques 200 mètres de l'ancienne voie historique conduisant au Mont-Saint-Michel, ne paraissent pas fortuites. Elles participent d'un même ancrage historique, spirituel et paysager.

Cet ancrage s'est également inscrit dans la mémoire du lieu, selon la mémoire transmise par d'anciens habitants, aujourd'hui largement oubliée : elle aurait jadis donné son nom au quartier « quartier de la providence ». Cette tradition orale, dont la trace documentaire semble aujourd'hui perdue, ne saurait être assimilée à une preuve historique ; elle n'en constitue pas moins un témoignage de la mémoire attachée au lieu.

3. Le constat matériel :

3.1 Une anomalie de sur-zonage et un conflit de lisière asymétrique

L'examen de la vue d'ensemble du plan de zonage de la planche n°39 au zoom maximal (échelle 1/2500) met en évidence une réglementation qui interroge quant à sa finalité. Mes parcelles AC n°118 et 394 sont classées en zone UC1 protégée (triangles noirs en série) et légitimement soumises au hachurage violet vertical de la zone de centralité et de diversité commerciale. Ce dispositif vise à préserver le cœur historique de la commune.

A l'inverse, la parcelle AC n°393 appartient à l'association « Clément Emile Roques ». Son collège y est implanté. Cette parcelle bénéficie du régime dérogatoire de la zone UG. Elle se retrouve également recouverte par ce hachurage violet de centralité et diversité commerciale.

Le périmètre de centralité et de diversité commerciale présente une singularité graphique particulièrement significative : alors que son tracé épouse le contour intérieur du secteur UC1

protégé, il franchit la limite de ce secteur pour englober une partie de la zone UG, correspondant exclusivement à la parcelle de l'association privée propriétaire de l'ensemble scolaire. Cette extension sélective contraste avec le prolongement méridional de la zone UG, destiné à un équipement public scolaire (l'école publique communale Paul Gauguin), qui ne bénéficie pas du même sur-zonage.

Cette délimitation soulève ainsi une double question : celle de la justification urbanistique d'une prescription de centralité appliquée à une emprise exclusivement réservée à du scolaire privé, et celle de ses effets sur l'équilibre de la lisière entre le tissu urbain ancien protégé et une enclave UG dont les possibilités de densification sont sensiblement différentes. La cohérence de ce tracé avec les objectifs de protection patrimoniale et paysagères du PLUi mérite, dès lors, d'être explicitement réexaminée.

Profitant de ce cumul de possibilités réglementaires qui lui sont offertes, l'association a conçu un projet d'extension massif, qui s'inscrit sur la quasi-totalité du front bâti traditionnel de la rue de Saint-Médard du centre-bourg.

La modélisation en trois dimensions révèle un volume blanc, monolithique et aveugle, implanté devant son seul bâtiment ancien du site répertorié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour son intérêt architectural. L'extension occupe la totalité de l'emprise du parking existant, dont les conditions de prise en compte ont été au cœur du précédent contentieux (permis initial annulé après que les juges aient retenu des **manœuvres frauduleuses liées à la dissimulation de ce stationnement**).

Cette extension vient également s'appuyer sur la totalité du muret en pierre végétalisé de mon jardin. et le pignon de ma maison, elle-même en retrait de la rue derrière le jardin (PIÈCE n°5).

Cette implantation met ainsi en présence deux logiques d'aménagement profondément différentes : d'un côté , un front bâti traditionnel et un patrimoine architectural identifié; de l'autre, un volume construit continu qui s'interpose dans cette composition urbaine. Les conséquences de cette confrontation sur le paysage et le patrimoine seront examinées au chapitre suivant, consacré à la rupture avec l'OAP thématique « Patrimoine et Paysage ».

3.2 La Rupture avec l'OAP thématique « paysage et patrimoine »

L'extension projetée vient s'implanter de façon contiguë directement contre mon muret privatif en pierre. Ce muret est situé sur ma parcelle UC1 AC n°394. Le projet s'appuie également contre le pignon privatif en pierre apparente de la villa située sur ma parcelle UC1 AC n°118.

Cette extension, par son implantation, son volume et son mode de construction, soulève trois ruptures majeures au regard des objectifs de préservation du patrimoine bâti et de qualité paysagère portés par l'OAP.

♦ L'effacement visuel du patrimoine et la rupture de l'ordonnancement urbain

L'implantation de l'extension devant les bâtiments existants compromet la perception, depuis l'espace public, tant de la villa que du bâtiment ancien de l'établissement répertorié pour son intérêt architectural. La continuité massive du nouveau volume rompt ainsi l'ordonnancement du front bâti traditionnel et altère la lisibilité de ses composantes patrimoniales (PIÈCE n°6).

♦ Une rupture architecturale avec la typologie de la villa

L'adossement projeté au pignon de la villa et le recouvrement d'une modénature en saillie, présente depuis sa construction, illustre les limites d'une telle intervention en portant atteinte à la lecture de son architecture. Ce bandeau ne constitue pas un simple ornement : il remplit une fonction protectrice de larmier, en éloignant les eaux de ruissellement de la façade ; également une fonction constructive correspondant au niveau d'appui et d'encastrement des solives en bois du plancher. Son occultation effacerait donc un élément à la fois esthétique et fonctionnel, caractéristique de l'écriture architecturale d'origine (PIÈCE n°7).

♦ Une atteinte potentielle à l'intégrité constructive du bâtiment ancien

Le projet soulève enfin une difficulté d'ordre structurel. Le mur pignon de la villa , ancien et perspirant (pierres maçonnées à la terre), se trouverait au contact d'un dispositif constructif en béton, tandis que les fondations de la villa sont situées à faible profondeur. Or les fouilles projetées, annoncées jusqu'à plusieurs mètres de profondeur au droit de ce pignon, sont susceptibles de modifier les conditions de stabilité du sol au voisinage des fondations. Compte tenu de la nature ancienne et relativement souple de la construction, cette intervention appelle une étude géotechnique et structurelle préalable, portant notamment sur les interactions entre les fouilles, le sol d'assise et les fondations existantes.

Au-delà de l'impact visuel et architectural, c'est donc la préservation matérielle de la villa qui est en jeu (PIÈCE n°8).

Ces trois ruptures majeures étant ainsi identifiées, il convient désormais d'examiner la manière dont celle-ci sont pris en compte par l'OAP « Patrimoine et Paysage ». Sa rédaction qui présente plusieurs degrés de précision et de portée selon les objectifs considérés, permet d'en mesurer concrètement la prise en compte.

Si son introduction annonce à la fois des « recommandations et des prescriptions », ses dispositions recourent effectivement à des formulations différenciées, certaines imposant que les éléments concernées « *devront* » être conservés ou traités d'une certaine manière, tandis que d'autres indiquent seulement qu'il « *pourront* » l'être.

Cette distinction n'est pas sans incidence sur la protection recherchée. Elle est particulièrement significative pour les éléments patrimoniaux existants : s'agissant des clôtures traditionnelles présentant un intérêt architectural ou esthétique, ou participant à la cohésion du secteur, l'OAP énonce qu'elles *« doivent être conservées et réhabilitées à l'identique* », ou remplacées à l'identique lorsque leur état ne permet pas leur conservation.

Le muret traditionnel en pierre végétalisé bordant ma propriété entre ainsi directement dans le champ de cette orientation (PIÈCE n°9). Or, si sa conservation physique était maintenue tandis que la construction projetée en neutraliserait la perception depuis la rue sur toute sa

longueur [plus de 11 ml (4,30m + 6,72m)], l'objectif de conservation serait privé d'une part essentielle de sa portée paysagère. La question n'est donc pas seulement de savoir si les pierres subsisteront, mais si la clôture conservera sa fonction dans la composition et la perception du front urbain traditionnel.

Le bandeau saillant en granit et grès, présent depuis la construction de la villa, illustre les limites d'une lecture purement décorative des modénatures du bâti ancien. Cet élément participe à la composition architecturale de la façade, assure une fonction de larmier et correspond, à l'intérieur, au niveau d'appui et d'encastrement des solives en bois supportant le plancher du rez-de-chaussée surélevé au dessus de la cave semi-enterrée.

Il s'agit donc d'un élément à la fois architectural, protecteur et constructif, dont la fonction ne peut être réduite à sa seule apparence extérieure. L'adossement projeté de l'extension contre le pignon, avec recouvrement de cette saillie, soulève dès lors une difficulté qui dépasse la seule altération esthétique : il interroge la préservation du dispositif constructif ancien et la compatibilité de cette implantation avec le fonctionnement de la maçonnerie existante (Pierres maçonnées à la terre).

Cette difficulté est d'autant plus notable que l'OAP « Patrimoine et Paysage » après avoir demandé le respect de la composition d'origine des maisons de maître, indique seulement que les modénatures à caractère décoratif seront « si possible préservées ». Une telle formulation ne rend pas suffisamment compte de la complexité des éléments architecturaux anciens, dont les fonctions constructives et protectrices ne peuvent être dissociées de la fonction esthétique.

Cette analyse fait toutefois apparaître plusieurs insuffisances, qui, en l'état, ne permettent pas d'assurer la mise en compatibilité du projet de cette association avec les orientations de cet OAP. La rupture de composition urbaine en constitue l'une des manifestations les plus significatives : elle révèle une prise en compte insuffisante de la transition entre zones, et conduit à rechercher une mesure en lisière permettant d'en atténuer les effets.

Le bâtiment ancien de l'établissement et le parking sur l'emprise duquel son extension est projetée se situent dans une avancée de la zone UG, entièrement entourée par la zone UC1 du centre ancien. Cette limite de zonage, qui distingue deux régimes réglementaires, ne fait pourtant pas disparaître la continuité morphologique du site avec le tissu urbain traditionnel qui l'environne.

Si le bâtiment ancien de l'établissement ne relève pas d'une typologie architecturale identifiée par l'OAP, la construction nouvelle projetée doit néanmoins être examinée au regard de son insertion dans ce contexte urbain.

L'OAP thématique « Patrimoine et Paysage », dans sa typologie « Maisons de ville », identifie précisément l'enjeu de composition des façades longues : lorsqu'une construction nouvelle s'insère dans un front bâti traditionnel et présente un linéaire de façade sur rue supérieur à 15 mètres, elle « *devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences permettant ainsi de réintroduire le rythme parcellaire initial* ».

Sans préjuger de l'applicabilité directe de cette disposition à l'emprise classée en UG, la situation présente révèle une difficulté de cohérence du dispositif d'ensemble. Le volume projeté développe une façade de 20,61 mètres sur rue, tandis que le décrochement en profondeur se situe derrière le muret traditionnel en [forme de] L bordant ma propriété pour rejoindre ensuite le pignon de la villa. Ce traitement ne paraît pas restituer, dans la perception du front sur rue, le rythme parcellaire auquel l'OAP entend répondre (PIÈCE n°10)

Il en résulte une question qui dépasse la seule architecture du projet : comment garantir la continuité paysagère et patrimoniale du centre ancien lorsque les limites de zonage conduisent à traiter différemment une emprise enclavée dans le tissu traditionnel, sans que les objectifs de composition urbaine trouvent une traduction suffisamment claire à cette lisière ?

La présente révision générale offre l'occasion de **remédier à cette discontinuité**, notamment par l'inscription d'une prescription graphique de recul au droit de la limite UC1-UG dans la zone UG, afin de mieux articuler les règles d'implantation applicables et les objectifs de préservation du front bâti ancien.

Le cas présent illustre les travers d'une gestion de l'urbanisme devenue, paradoxalement, hors sol. La décentralisation était censée rapprocher la décision publique des réalités du terrain. Or, la proximité géographique et institutionnelle ne garantit pas, à elle seule, la connaissance fine du territoire , de son patrimoine bâti et des contraintes constructives propres à l'architecture ancienne.

Lorsque la règle est élaborée puis appliquée sans que soient suffisamment prises en compte la composition architecturale d'un bâtiment, la fonction de ses modénatures ou les caractéristiques de son implantation dans le tissu urbain historique, le rapprochement décisionnel perd une part essentielle de son sens. Le présent projet en révèle le paradoxe : un urbanisme qui se veut attentif aux spécificités locales, mais dont la traduction réglementaire et opérationnelle aboutit à méconnaître ce qui fait précisément la singularité du lieu. Ce paradoxe est d'autant plus significatif que les mêmes acteurs publics qui ont élaboré ou fait évoluer le cadre réglementaire sont ensuite conduits à l'appliquer à l'occasion de l'autorisation d'urbanisme.

Les insuffisances relevées dans le traitement des lisières urbaines ne constituent pas la seule limite de l'OAP. Une autre rupture, d'ordre écologique cette fois, doit être examinée au regard des objectifs de la trame verte et bleue.

3.3 Les mécanismes documentaires de l'effacement écologique dans l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » avec le principe d'évitement conditionnel de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) en milieu urbain.

Pour comprendre la place des parcelles AC 118 et 394 dans ce secteur du centre-bourg de la rue de Saint-Médard , il faut dépasser les limites de cette propriété. Le jardin qui fait le tour de la propriété est un petit îlot de fraicheur cerné par un îlot de chaleur : la parcelle bétonnée et bitumée du collège de l'association diocésaine.

Mais ce jardin n'est pas isolé : il s'inscrit dans un ensemble de jardins, d'arbres et de passages végétalisés. Les crapauds qui y trouvent refuge, les oiseaux qui s'y perchent ou y nichent et les pollinisateurs qui le fréquentent donnent une réalité concrète à cette continuité.

Depuis vingt ans je cherche à sauvegarder cet espace vivant. C'est à partir de cette expérience que j'interroge la Trame Verte et Bleue du Val d'Ille-Aubigné : comment ses objectifs se traduisent-ils à l'échelle des petits jardins et des dernières liaisons végétalisées du centre-bourg ?

Les bourgs ont été évoqués : comment sont-ils protégés ?

Il serait inexact d'affirmer que les concepteurs ont totalement oublié les bourgs. Le schéma local 2019-2024 comporte un groupe de travail consacré à la « nature en ville ». La conservation des arbres, la gestion de l'eau et les corridors écologiques dans les nouveaux aménagements y figurent. Une rencontre aves des habitants a également fait ressortir la nécessité de « développer des actions pour retrouver une TVB en cœur de bourg ».

Mon désaccord porte donc moins sur l'absence de ces intentions que sur la traduction concrète.

Comment ces enjeux ont-ils été repris dans l'OAP et les autres documents d'urbanisme? Quel poids leur est accordé lorsqu'un projet de construction menace un jardin, des arbres ou un passage végétalisé ?

La question concerne aussi le rôle de l'expertise des bureaux d'étude missionnés. Sans présumer des consignes données à ces bureaux d'études, je souhaite savoir comment les observations des habitants et les continuités entre jardins ont été prises en compte, puis traduites en mesure de protection.

Du parc de Volvire aux petits jardins privés

Le parc de Volvire de Sens de Bretagne, illustre la fragilité des espaces arborés de bourg. Menacé par un projet immobilier, il a été défendu par le collectif Araucaria comme un patrimoine vivant à conserver et à valoriser. Ses défenseurs ont contesté une lecture du lieu comme simple espace disponible à construire.

Ce cas ne suffit pas, à lui seul, à démontrer l'échec de toute une politique. Mais il pose une question essentielle: comment reconnaître et protéger la valeur d'un espace arboré existant avant qu'un projet immobilier ne le menace ?

A une échelle plus modeste, cette question se pose également autour de ma parcelle.

De la continuité écologique à l'isolement : l'effacement progressif d'un corridor

Les photographies successives permettent de mesurer, sur près des soixante ans, la transformation progressive d'une continuité écologique qui reliait autrefois les espaces naturels périphériques aux jardins de deux villas situés au cœur du tissu urbain

En 1965, cette continuité est encore largement lisible (PIÈCE n°11). Á l'image d'un réseau bronchique, dont les grandes bronches se ramifient progressivement en bronchioles jusqu'aux tissus qu'elles irriguent, le réseau végétal se prolonge depuis les espaces

naturels jusque dans les jardins urbains des deux villas. Ces ramifications constituent autant de voies de pénétration de la nature dans le bourg et contribuent à en maintenir les fonctions écologiques.

À partir de l'urbanisation du secteur (PIÈCE n°12), cette continuité est progressivement interrompue. Le percement de la rue des écoles constitue une première coupure transversale , bientôt accentuée par les aménagements et l'extension de la cour bitumée du collège privé. En 2005, Le corridor n'est toutefois pas encore totalement supprimé : le jardin du collège qui subsiste rue de Saint-Médard assure encore une liaison entre les deux jardins riverains.

Après 2005, cette liaison s'est considérablement réduite. Le jardin du collège a à son tour été minéralisé pour créer un parking. Il ne subsiste plus, entre les deux jardins, qu'une étroite bande enherbée d'environ 1 à 2 mètres de largeur [0,80m en pleine terre], laissée en végétation spontanée. Cette bande, malgré son caractère modeste, constitue le dernier maillon végétalisé assurant une continuité entre les deux jardins, malgré une petite rupture.

Elle peut être comparée au dernier rameau d'un réseau dont les ramifications ont été progressivement sectionnées.

Ainsi, au fil des transformations successives, ce n'est pas seulement une bande de végétation enherbée sur une vingtaine de mètres de longueur qui disparaît : c'est le dernier élément d'un réseau écologique progressivement étranglé, puis finalement interrompu.

La métaphore du réseau respiratoire qui se veut pédagogique prends ici tout sons sens : après avoir vu ses ramifications successivement coupées, le tissu urbain perdrait l'une de ses dernières voies de respiration écologique dans ce secteur.

Présenter l'opération comme une simple construction sur ce parking laisserait donc de côté l'histoire du lieu et ce qui subsiste encore.

La trame verte et bleue telle qu'elle a été conçue privilégie surtout les continuités rurales : bocage, vallées, zones humides et grands corridors. Les bourgs, leur jardins, leurs parcs et leurs arbres y restent des espaces secondaires, voire des réserves foncières.

Repenser la TVB, c'est donc passer d'une logique de corridors ruraux à un logique de respiration urbaine, afin que les bourgs ne soient plus des ruptures dans la trame. En voulant protéger une géographie rurale idéalisée, elle a oublié que la majorité des habitants vivent désormais dans des bourgs densifiés, où la nature, l'eau, l'air, le sol sont les plus menacés.

La hiérarchie des enjeux inversés : une construction argumentative de l'OAP contestable

La page 3 affirme, à propos des 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 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 à éviter a d'abord été dévalorisé, puis effacé de la représentation graphique

Il ne s'agit pas d'une imprécision mais d'une mise en scène documentaire de l'effacement écologique L'OAP semble prendre le projet comme référence, puis examiner si les éléments naturels sont compatibles avec lui. Elle n'explicite pas, dans ce passage, l'obligation de rechercher d'abord une autre implantation, une autre emprise ou une autre conception permettant de les conserver. Elle n'indique pas non plus comment établir l'équivalence écologique d'une reconstitution.

L'évitement ne consiste pas seulement à regarder si la nature peut entrer dans un projet déjà dessiné ;il l doit intervenir dès la conception du projet. L'ordre de priorité dans la séquence ERC : éviter les impacts, réduire ceux qui ne peuvent être évités, puis compenser les impacts résiduels.

Le « autant que possible » ouvre le risque d'une lecture inversée de la séquence ERC, dans laquelle le projet est tenu pour acquis et les éléments naturels deviennent remplaçables.

Les bandes enherbées sont donc expressément visées

Un micro-corridor écologique fonctionnel

L'analyse de la configuration des lieux met en évidence une **bande enherbée** existante d'une vingtaine de mètres de longueur qui longe le bâtiment du collège d'ouest en est jusqu'à un **recoin arbustif** composé d'un fusain (*Euonymus japonicus* cv.ign), deux jeunes bouleaux (*Betula pubescens*), du buisson ardent (*Pyracantha coccinea)*, du cotonéaster rampant (*Cotoneaster horizontalis)*, de l'euphorbe des vallons (*Euphorbia characias* cv.ign, cultivar) du groseillier sanguin (*Ribes sanguineum)*, du lierre (*Hedera helix*).

Cet espace forme le vestige de l'ancien jardin préexistant avant l'aménagement du parking. Cet alignement vert (qui a fait l'objet d'une tentative de recouvrement par des cailloux dans sa partie enherbée) assure une liaison écologique entre deux espaces urbains : les jardins des parcelles AC n°118 et 394 d'une part , et l'espace jardin de la parcelle AC n°405 d'autre part.

Par sa composition floristique, cette bande enherbée résiduelle (PIÈCE n°13), fraîche à humide, fertile et humifère, présente une structuration en microhabitats qui contribue à la valeur écologique du site, au cœur du centre-bourg ancien.

Ce tapis végétal structuré de « trèfle blanc, pissenlit, pâquerettes, millepertuis, plantain lancéolé, fougère, etc. » permet les déplacements et les échanges entre les deux jardins pour :

.Des insectes pollinisateurs et auxiliaires (abeilles, syrphes, papillons, carabes, coccinelles).

.La flore spontanée par dispersion de graines et maintien de populations locales.

.Des petits animaux du sol et de la strate herbacée : vers, araignées, collemboles, gastéropodes.

La présence attestée du millepertuis à quatres ailes (*Hypericum tetrapterum* Fries) est un bon indicateur d'un milieu vivant déjà bien installé.

La valeur écologique de ce petit espace ne se résume pas à son inscription préalable dans une cartographie. La présence de cette communauté végétale constitue le résultat d'une histoire d'installation et de colonisation du milieu. A l'échelle des temps écologiques, la paléoécologie montre précisément que la composition végétale d'un site traduit les conditions qui ont permis aux espèces de s'y disperser, de s'y établir et de s'y maintenir. Cette approche invite à considérer la végétation spontanée et celle plantée (fusain) présente sur l'assiette du projet non comme une simple occupation végétale résiduelle, mais comme l'expression actuelle d'un milieu fonctionnel , celui d'un micro-corridor écologique entre deux jardins.

l'aménagement d'un passage faunistique, sous le chemin goudronné (de livraison), à l'endroit où une petite rupture de continuité est observée. Une telle mesure simple à mettre en œuvre aurait favorisé la perméabilité écologique du site, en cohérence avec les objectifs définis par la trame verte et bleue (cf. Code de l'environnement, art. L.371-1).

Le choix d'implanter son projet le long du bâtiment créé une rupture de continuité écologique ente les deux jardins urbains, celui de ma propriété, au 11 et celui du 7 de la rue de Saint Médard.

Pourtant, cette connexion, subtile alchimie entre les éléments naturels, contribue à la cohérence écologique du site. Elle dialogue harmonieusement avec le jardin de la villa, dont l'intérêt écologique est avéré, notamment par la présence structurante de deux tilleuls *(Tilia cf. x europaea)* autour desquels s'organise l'espace construit.

Ce maillage végétal, bien qu'inscrit dans un cadre urbain, forme une trame vivante à forte valeur environnementale

La conception défaillante d'une partie du document de l'OAP TVB, analysée dans la contribution n°81 du 23 octobre 2026, au regard des mécanismes qui conduisent à l'effacement écologique d'éléments naturels en milieu urbain, trouve une traduction concrète

dans le traitement du projet d'extension du collège. La destruction projetée du micro-corridor écologique (PIÈCE n°14) reliant les deux jardins urbains met en effet en évidence les limites de la prise en compte de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser), dont la mise en œuvre apparaît davantage conditionnelle que structurante, tandis que la compensation elle-même est renvoyée à une simple possibilité.

Trois insuffisances notables étayent cette appréciation :

✓Une minimisation de la couverture végétale de l'état initial du site, réduite à 5 m2 avec l'omission de la bande enherbée, l'absence de description végétale de l'état des lieux qui ne retient qu'un arbuste qui n'est pas nommé.

[*Le projet prévoit la suppression d'un parterre existant d'environ 9,3 m2 (4m30 x [(2m10 +2m21)/2] et d'une bande enherbée, vestige d'un ancien jardin dans le prolongement de ce parterre d'environ 19,2 m2 (24m05 x 0,80*m), soit 28,5 m2 environ au total. Le parterre à lui tout seul est présenté à tort comme « insignifiant », ne faisant que 5m2 alors qu'il dépasse réellement largement les seuils déclenchant une obligation de compensation*] **0,80m : largeur retenue pour le calcul (en pleine terre) dans une bande plus étendue.*

✓Un emplacement de replantation sous dimensionné ne permettant pas d'accueillir la compensation.

[L'espace monopolisable maximum à cet endroit, sans empiéter sur la zone de livraison réduite à 3 mètres de large, correspond à un demi trapèze rectangle (Grande base 2m60, petite base 1m80, Hauteur 7m00, Côté oblique AXA) d'une surface d'environ 15, 40 m2 .Même à supposer que cet espace puisse être utilisé intégralement, il ne représenterait qu'une surface d'environ 15,40 m2, très inférieure aux 28,5 m2, de végétation détruite par le projet (soit près du double), ce qui révèle l'inadéquation manifeste de la mesure compensatoire envisagée]

✓Une inadaptation écologique du site de compensation proposé, ne permettant ni la continuité fonctionnelle, ni la restitution équivalente des fonctions paysagères et environnementales supprimées.

[Le fait de déplacer des plantations sur un espace de livraison goudronné, imperméable, enclavé entre son extension en béton blanc à l'est et le bâtiment voisin, ne constitue ni une compensation équivalente en qualité écologique, ni un maintien réel de la fonction initiale (visuelle, paysagère, écologique). Ce déplacement s'apparente à une contrainte, d'où une mesure purement « cosmétique » dans ce choix d'emplacement].

3.4 La rupture d'égalité devant les règles d'urbanisme. L'analogie des OAP sectorielles (Exemple de la commune de Mouazé)

Le rapprochement avec l'OAP sectorielle de Mouazé, au sein du même PLUi, révèle un contraste dans la traduction des objectifs de préservation paysagère.

L'analyse du cahier communal et du schéma d'orientation réglementaire de la commune voisine de Mouazé de son unique OAP est éclairante. Ce document, co-construit par la municipalité sur son territoire, a été formellement intégré et inscrit par l'EPCI au sein du PLUi.

L'autorité intercommunale a ainsi validé des orientations directrices fortes sur ces documents graphiques. Ces schémas fixent une ligne de conduite claire. Ils identifient notamment des « Façades urbaines structurantes à préserver » (gros trait noir) et imposent des obligations textuelles comme celle de « conserver la vue lointaine».

Bien que les orientions sectorielles n'emportent pas la force exécutoire d'une prescription réglementaire stricte, l'EPCI leur confère une valeur de cadre de compatibilité obligatoire. L'esprit de ces règles locales doit être respecté.

Or il est constaté une dualité de traitement préoccupante au sein du PLUi. D'un côté la puissance publique déploie ces OAP sectorielles au graphisme d'une extrême précision. À Mouazé, elle s'appuie sur ces orientations pour contraindre fortement les initiatives des propriétaires impactés. Il s'agit de simples particuliers, des personnes physiques , qui subissent une sur-réglementation stricte sur leur parcelles privées en zone UD2. La collectivité va jusqu'à limiter drastiquement l'usage de leur foncier au nom du paysage.

De l'autre côté, cette même puissance publique utilise une enclave de zonage d'exception (UG) à Saint-Aubin-d'Aubigné pour s'abstenir de faire respecter ces mêmes exigences d'insertion. Elle accorde une très grande liberté à un opérateur privé institutionnel, une personne morale, pourtant dotée de moyens considérables.

Le contraste est saisissant. Dans les deux cas, le foncier relève d'acteurs privés. Pourtant le règlement abdique toute vigilance en zone UG face à une entité d'envergure. À l'inverse, il sur-réglemente la propriété des simples citoyens à Mouazé.

A Saint aubin d'aubigné l'implantation projetée affecte un cône de vue mémoriel sur la Villa Saint-Michel, demeuré préservé depuis plus de 120 ans, sans que cette relation visuelle historique semble bénéficier d'un encadrement comparable.

Une telle dualité de traitement est problématique. Elle soulève la question d'une rupture d'égalité de traitement entre les administrés dans l'application des règles d'urbanisme.

L'urbanisme intercommunal ne saurait se décliner « à la carte » au gré du poids économique ou de la nature institutionnelle de l'opérateur privé.

C'est précisément pour remédier à ce déséquilibre et rétablir la cohérence dans la traduction des objectifs du PLUi que s'inscrit la demande de prescription graphique « autre marge de recul », développée au chapitre suivant.

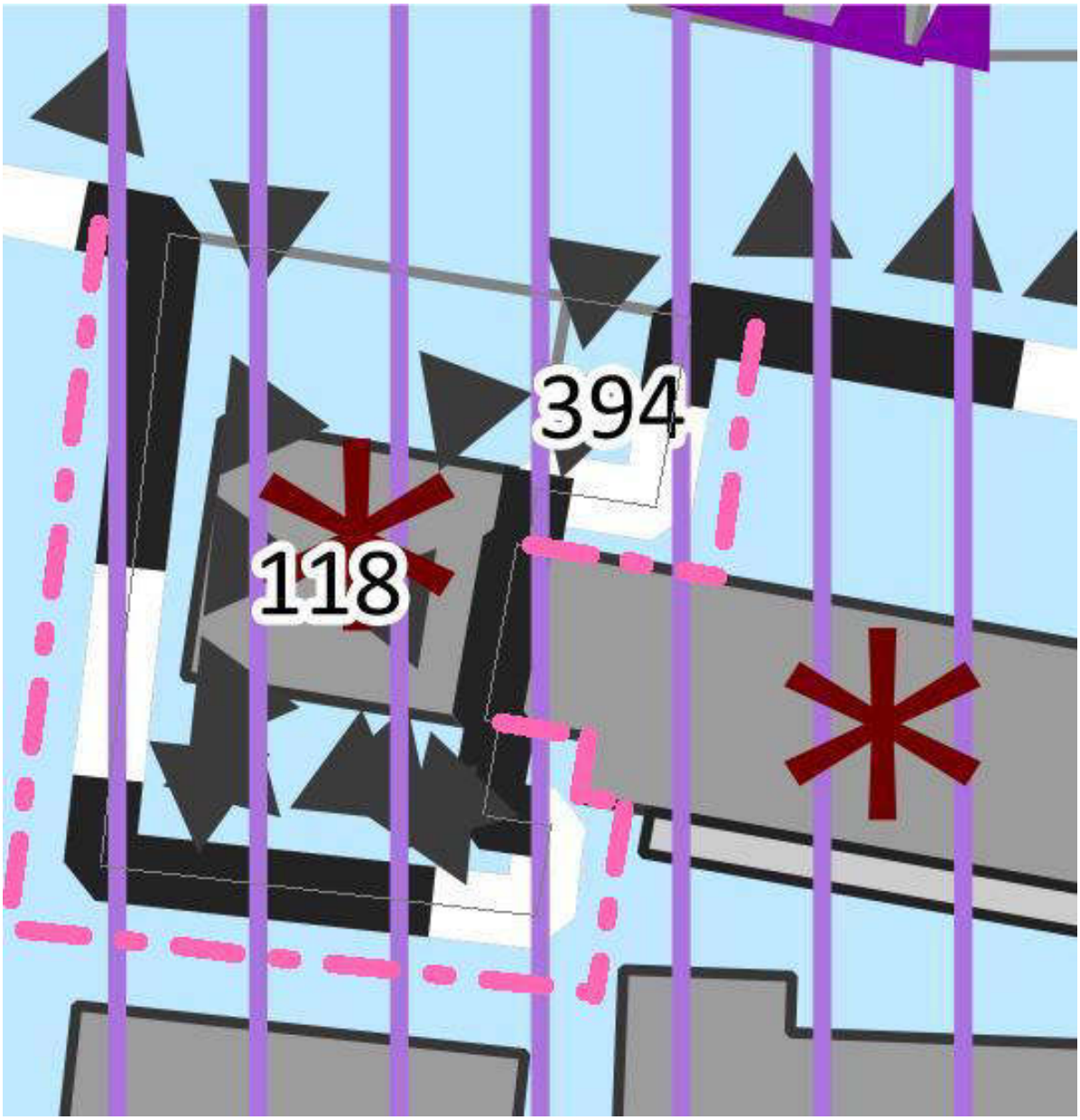
4. Demande précise : application cartographique d'une marge de recul de 2,50 mètres dans l'enclave UG.

Pour toutes les raisons exposées ci-dessus, je sollicite de votre haute autorité une action ferme. Je demande que vous formuliez, dans vos conclusions, une **réserve ferme ou à tout le moins une recommandation impérative.**

Celle-ci doit exiger la correction de l'anomalie du sur-zonage de centralité commerciale sur la parcelle AC n°393 (un équipement scolaire).

De plus cette réserve doit demander l'inscription d'une prescription graphique au titre du règlement graphique du PLUI, avant son approbation. Cette prescription correspond à une « Autre marge de recul » , fondée sur les articles L.151-17 et R.151-39 du code de l'urbanisme. Elle doit être portée sur la planche n°39 du règlement graphique, selon la modalité suivante:

♦ L'apposition, du côté de la zone UG, le long des limites séparatives concernées, d'un retrait graphique de 2,50 mètres dans les parties non bâties et adapté à l'implantation des constructions existantes. Ce retrait sera matérialisé par un trait pointillé rose, conformément à la légende du PLUi



.

Pour l'aspect technique et pratique :

Compte tenu de l'échelle du document graphique (1/2500), le tracé demande une vigilance particulière. L'épaisseur du trait de zone noir et blanc avec des triangles noirs matérialisant la zone protégée de la zone UC1, pose une difficulté. Ce trait de zone masque la limite séparative des propriétés et donc la lisibilité. Pour cette raison, il est demandé que le tracé de la prescription soit positionné avec une particulière précision.

Le trait pointillé rose matérialisant la « autre marge de recul » devra ainsi être tracé, du côté de la zone UG (parcelle AC n°393) à partir d'un repère précis. Ce repère est le fin filet gris matérialisant la limite parcellaire. Il a été redessiné ici pour le rendre lisible sur le figuré de limite de zone, sans modification de son tracé. Il serait d'ailleurs pertinent de faire apparaître la ligne constituant la base des triangles noirs, du côté de la zone UG (parcelle AC n°393). Cette méthode permettra de reporter clairement le retrait de 2,50 mètres dans l'assiette foncière de cette zone, notamment sur l'emprise concernée par le projet voisin.

Cette disposition est nécessaire pour garantir l'efficacité de la mesure. Elle assure que la prescription graphique soit claire, lisible et dépourvue d'ambiguïté quant à son assiette foncière et à son opposabilité.

Cette marge de recul graphique de 2,50 mètres (adaptée pour l'échelle 1/2500ème) rétablit une distance proche de celle résultant de la règle commune de 3 mètres qui prévalait sous l'empire du PLU communal antérieur. Elle avait notamment permis l'implantation respectueuse d'un précédent projet d'une cantine scolaire à distance de mon habitation et de mon muret délimitant ma parcelle au sud-est.

La règle commune prévalait avant l'approbation du PLUi, le 25 février 2020. Ses révisions successives, jusqu'à la dernière approuvée le 09 décembre 2025, ont progressivement fait disparaître cet équilibre initial qui perdurait depuis plus de 20 ans

La règle commune ainsi construite a été profondément affaiblie, au fil de ces évolutions. Ce processus a vidé de sa substance le slogan choisi par l'EPCI lors de sa création : « valoriser, partager ». Dans la situation présente, cette formule est désormais dépourvue de portée concrète.

Cette mesure chirurgicale juste et pragmatique permet :

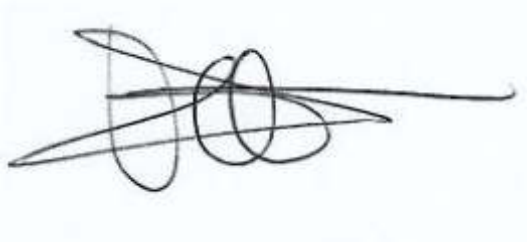
1. La conservation d'un îlot de fraicheur. Cette démarche participe à l'Évitement d'une atteinte d'arbres matures et à leur système racinaire. Elle protège également le support d'une strate arbustive développée sous leur frondaison.. Cet ensemble est vital pour la survie de l'îlot de fraicheur arboré accueillant des arbres de haute tige. Il garantit enfin la préservation du sol perméable du secteur
2. La préservation de la respiration fonctionnelle (perspirance) du pignon de la Villa St Michel (AC n°118), la protection de ses modénatures ainsi que la covisibilité du muret en pierre végétalisé (AC n°394) depuis la rue de Saint-Médard.
3. Le maintien des possibilités de construction pour cet opérateur privé (l'association «Clément Emile Roques ») sur le reste du foncier disponible, sous réserve des règles applicables, tout en encadrant l'implantation à cette lisière. L'examen de la configuration globale du site démontre par ailleurs que cet opérateur privé dispose d'un gisement foncier alternatif.

De plus, cette prescription graphique présente un avantage réglementaire. Elle ne nécessite aucune modification du règlement littéral (écrit) général de la zone UG. Elle viendra mettre en parfaite cohérence le document d'urbanisme avec la réalité juridique du terrain.

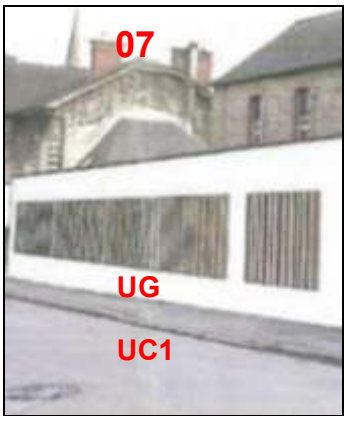
Je vous remercie de l'attention particulière que vous porterez à l'examen de cette contribution citoyenne.

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

Saint aubin d'Aubigné, le 29 octobre 2026

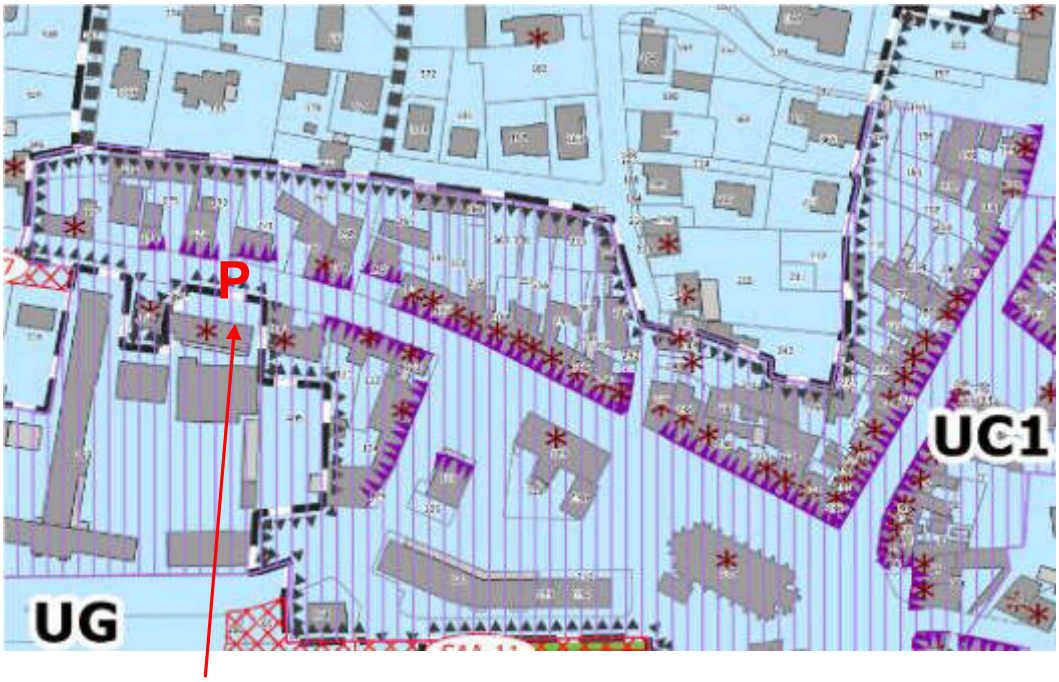


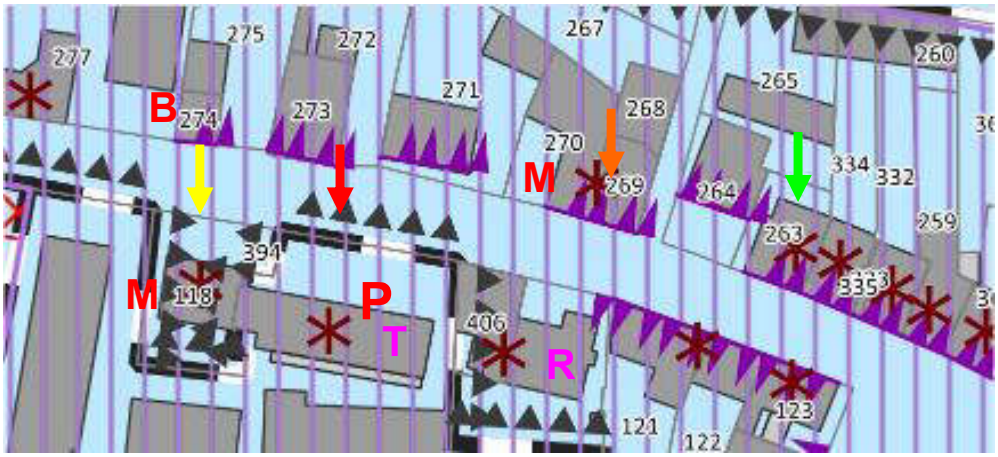
PIÈCE n°1 – Le projet autorisé [PC 035251 U 0014 M02] sur la parcelle AC 393, dans une zone UG sensible (enclave) en lisière du tissu ancien de centralité protégé, classé en zone UC1





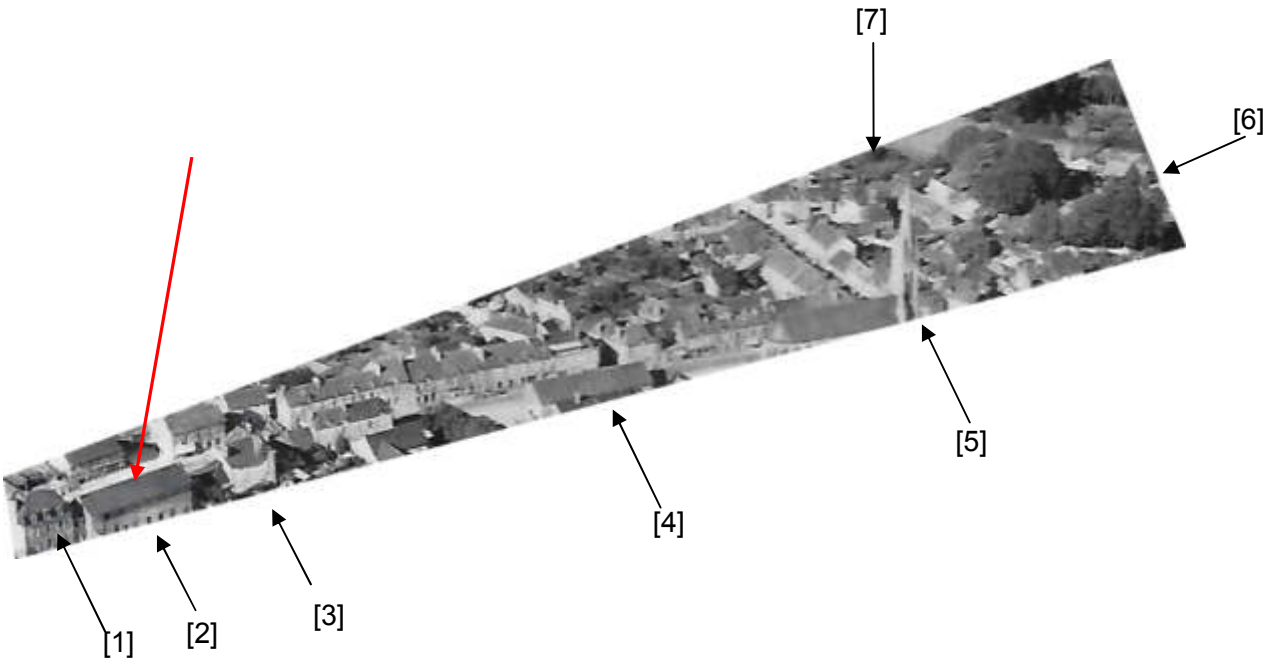
Insertion conflictuelle du projet entre deux villas du 07 et du 11 de la rue de saint-médard





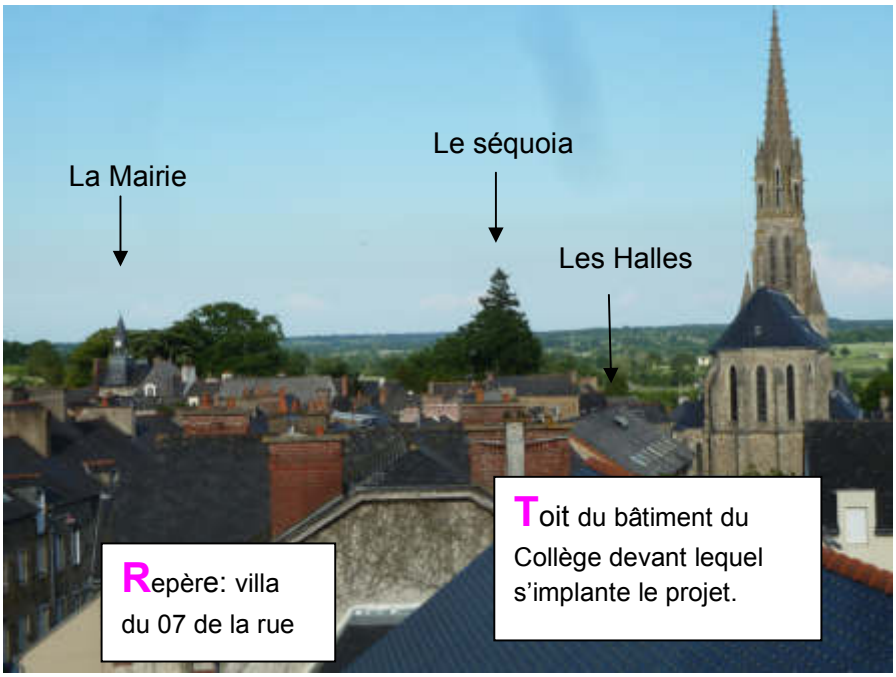
Le projet **P** dans une enclave de la zone UG vient s'insérer en lisière protégée de la zone UC1 : source d'un conflit dans le cadre de la valeur des règles de compatibilité des OAP « Patrimoine et Paysages » et « Trame Verte et Bleue ».

Les étoiles (rouges) indiquent les bâtis d'intérêt architectural (article L.151-9 du Code de l'urbanisme) répertoriés au PLUi. En zone UC1 ils répondent de la bonne tenue d'un quartier d'habitation et du respect d'une certaine qualité urbaine, architecturale et paysagère.

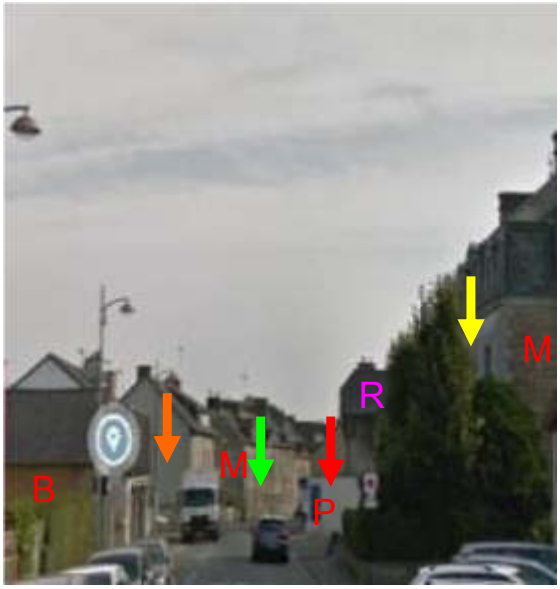


Prise de vue aérienne vers 1965, du centre-bourg de la rue de saint-médard

Les flèches de gauche à droite, de bas en haut: La villa Saint Michel du 11 de la rue [1], le bâtiment du collège du 09 de la rue devant lequel s'implante le projet [2], la villa du 07 de la rue[3] , les Halles[4], l'église [5], le séquoia du jardin public[6], la Mairie [7].



Prise de vue contemporaine vers le centre bourg, depuis le haut de l'échelle de cheminée de la Villa Saint Michel, située au 11 de la rue de Saint Médard



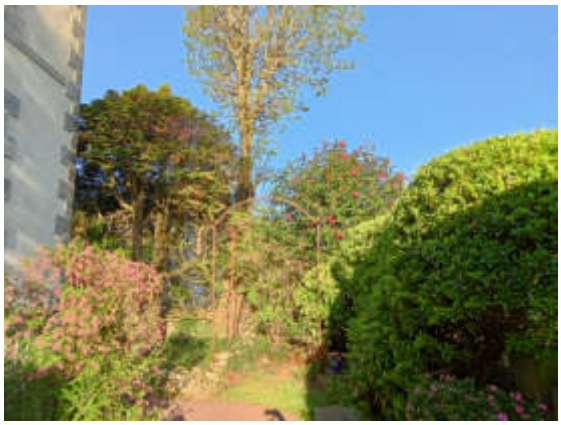
La rue de saint-médard, dans sa partie de la Zone UC1 protégée du centre-bourg (zone d'habitations anciennes). Habitat Caractérisé par des techniques/matériaux de construction:Moellons (pierres), Bauge (terre)

P : lieu d'implantation du projet, Repère

PIÈCE n°2 – L'ensemble Villa-jardin saint-Michel













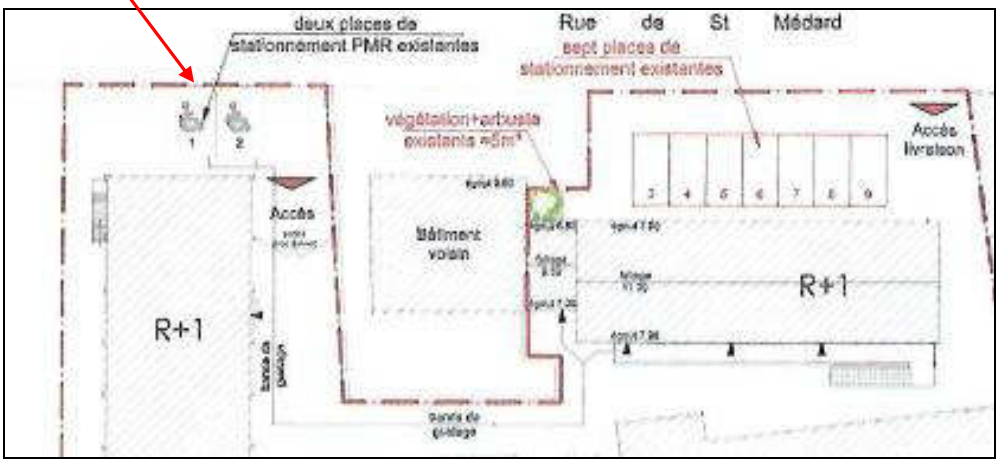


PIÈCE n°3- Création documentaire successive de droits à stationnement à partir d'une capacité physique déjà consommée depuis plus de 25 ans. (Parcelle n°AC 393)

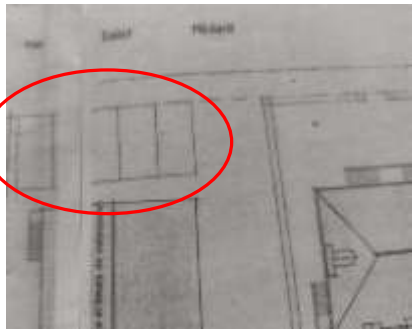




Deux places de PMR jamais aménagées

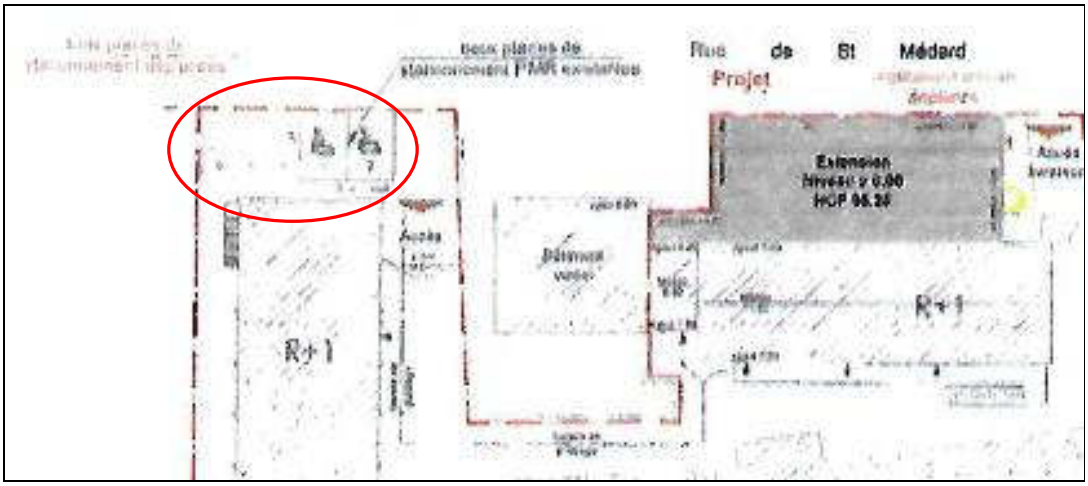


Extrait, plan de masse, état initial PC 035251 19 U0014 M02, du 29 avril 2025



Cinq stationnements existants juridiquement depuis 1999 sont déjà occupés depuis cette date. Trois sont « artificiellement » recréés sur ces emplacements dans le permis PC 35 0251 U 00014 M02 de 2025

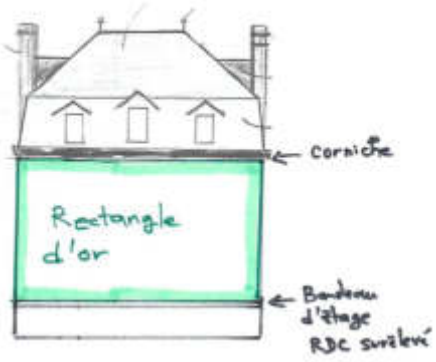
Extrait plan PC 35251 98 Z1024 du 03 mars 1999



Extrait de l'état projeté : PC 035251 19 U0014 M02 du 29 avril 2025

PIÈCE n°4 – Un site d'intérêt général à préserver





La Façade à trois travées





Le fronton du Parthénon (œuvre de Phidias) Le linteau en granit de la porte d'entrée

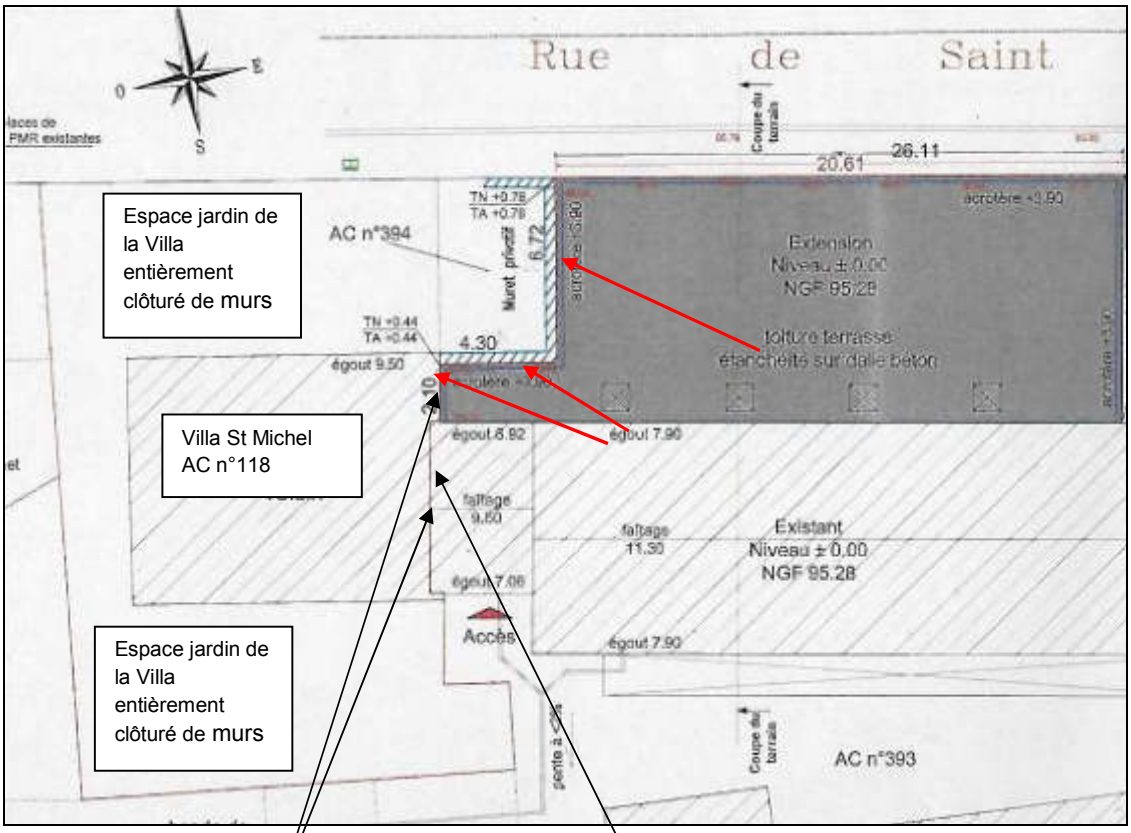




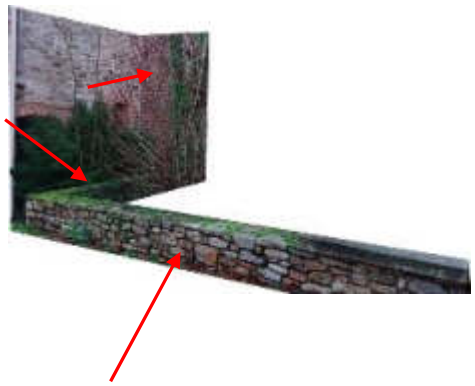


Un garde-corps – Modénatures :de corniche à ressauts successifs, d'un bandeau larmier en granit et grès rouge

Pièce n°5- L'Adossement de l'extension projetée

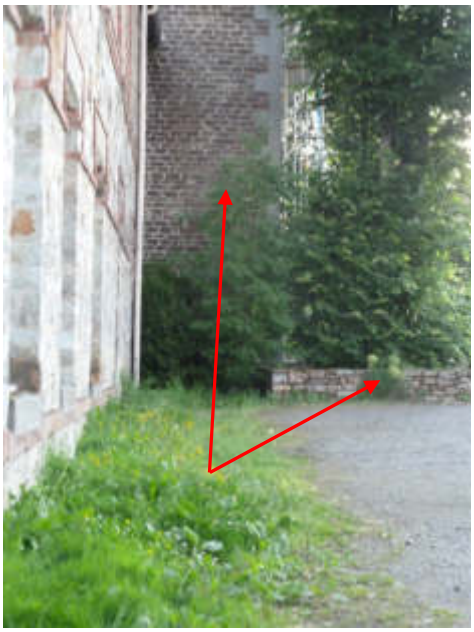


Flèches rouges : adossement en béton de l'extension projetée

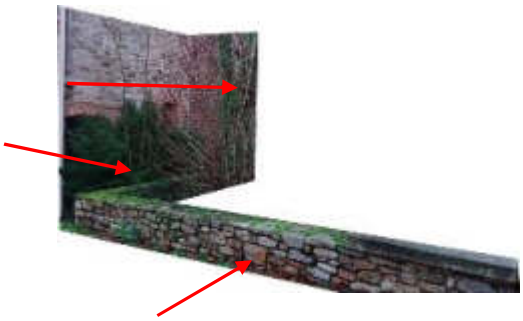




Adossement de l'extension projetée contre le pignon en pierres de la Villa et le muret séparatif traditionnel en double parement de pierres, visible depuis la rue









PIECE n°6- L'effacement visuel du patrimoine, Ordonnancement, cônes de vue





Un Cône de vue préservé depuis plus d'un siècle


L'effacement visuel avec l'extension projetée

PIECE n°7 – La rupture architecturale avec la typologie de la Villa

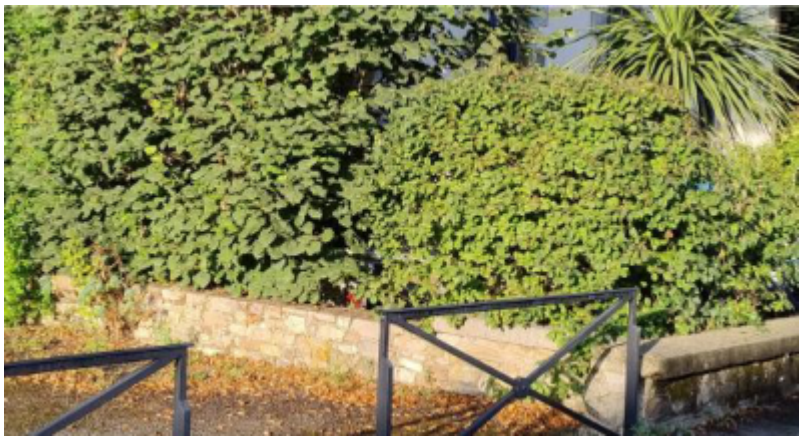


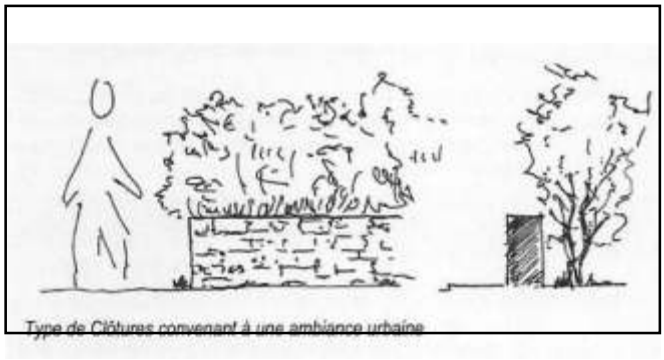
Modénature: Bandeau larmier en granit et grès rouge

PIECE n°08- L'atteinte potentielle à l'intégrité constructive du bâtiment ancien



PIECE n°9 – Le muret traditionnel en pierres végétalisé

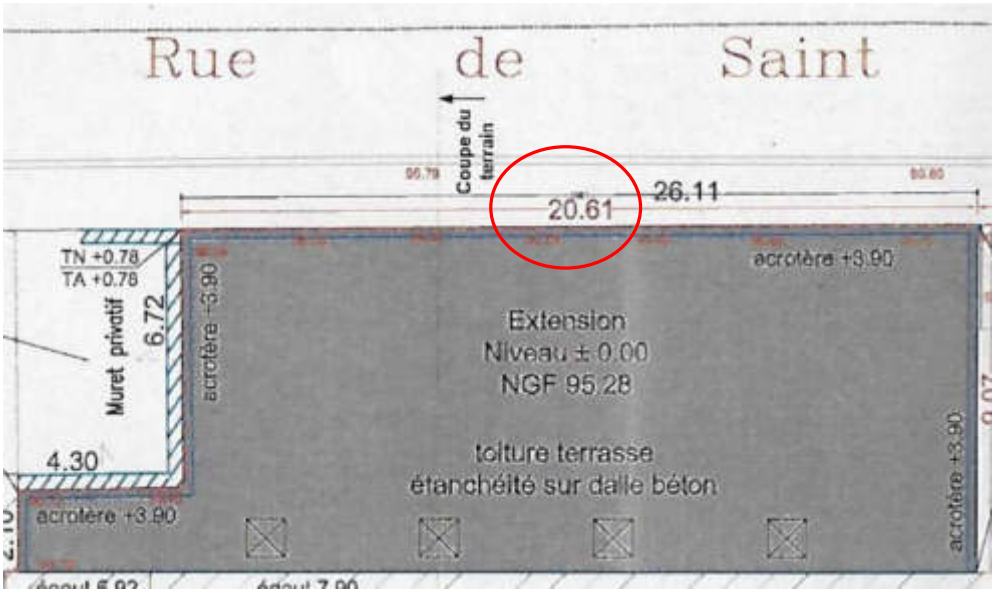


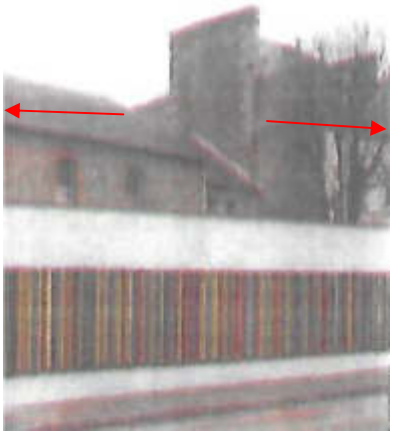


Extrait OAP « Patrimoine et paysage » :

> « *La clôture participe pleinement au paysage bâti et constitue un élément déterminant de la composition urbaine*. »
>
> *« Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation. »*

PIECE n°10 – La difficulté de cohérence du dispositif d'ensemble





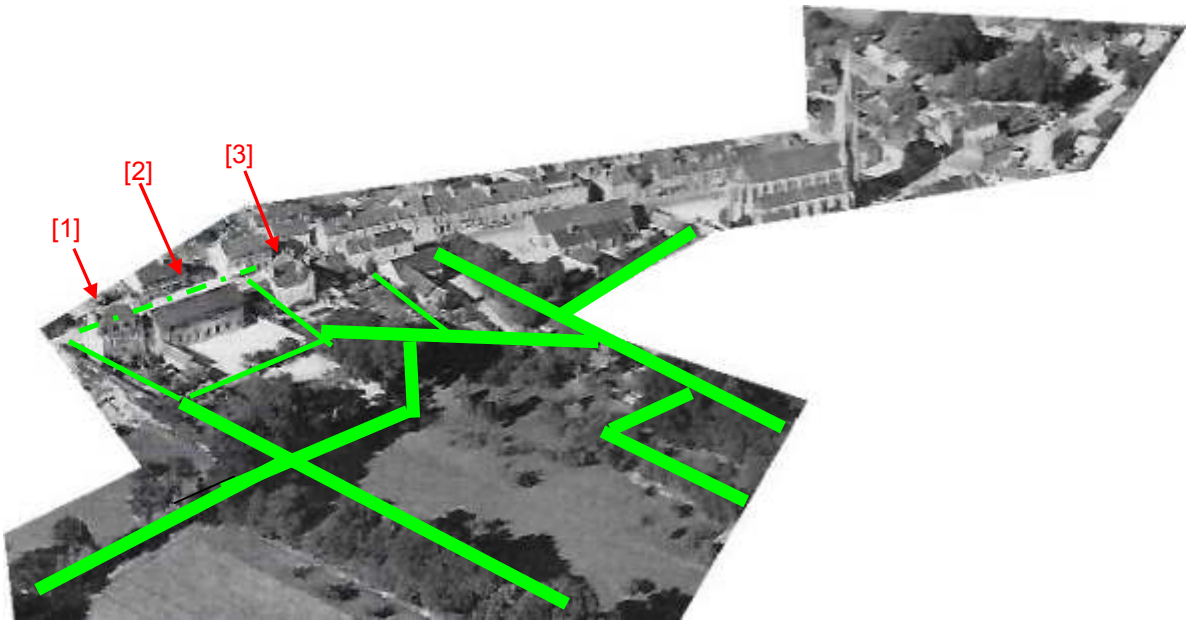


Composition urbaine d'origine : front bâti traditionnel en pierres par décrochements en profondeur, en longueur et en hauteur, avec jardin clôturé par muret en pierres sur la rue.

L'extension projette 20,61m de façade en béton directement sur la rue, effaçant le front traditionnel en pierres et son jardin clos. Ce parti pris architectural en efface la valeur patrimoniale, pourtant constitutive de l'identité du lieu, et rompt avec la typologie « Maisons de ville » de l'OAP en inscrivant l'enclave UG dans le tissu ancien protégé.

« *Dès lors qu'une construction nouvelle s'insère dans un front bâti traditionnel et propose un linéaire de façade supérieur à 15 mètres, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences permettant ainsi de réintroduire le rythme parcellaire initial. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement soit par l'adaptation à la pente de la rue, par des ruptures verticales (échelonnage des faîtages) ou par le dessin de la façade.* »

PIECE n°11- Vue aérienne vers 1965 des continuités écologiques du secteur

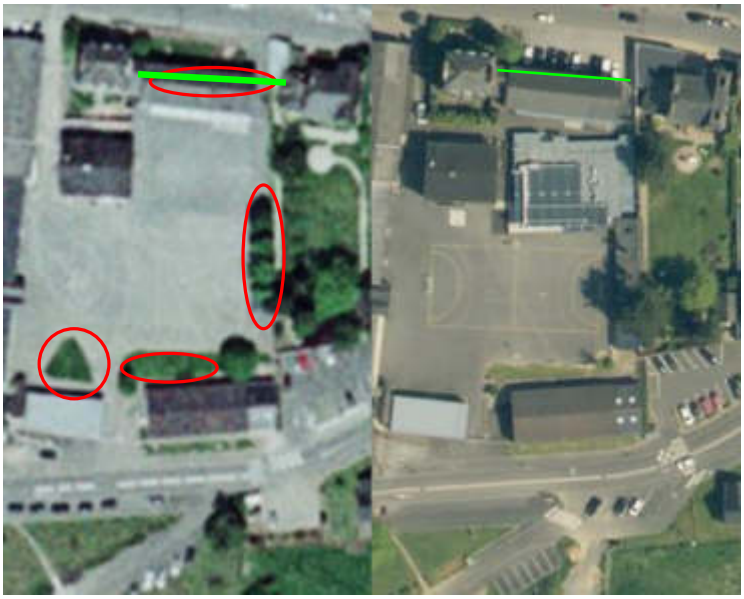


[1] : Villa Saint Michel du 11 rue de Saint-Médard

[2] : Bâtiment du collège privé

[3] : Villa du 07 rue de Saint-Médard

PIECE n°12- L'évolution des continuités écologiques du secteur, leur fragmentation



Processus continu d'effacement écologique (2000-2020) sur la parcelle AC n°393 :

Suppression d'un jardin au nord dont il ne subsiste qu'une bande enherbée, de deux parterres au sud, d'un linéaire de quatre tilleuls à l'est

PIECE n°13- La bande enherbée : un micro-corridor écologique fonctionnel





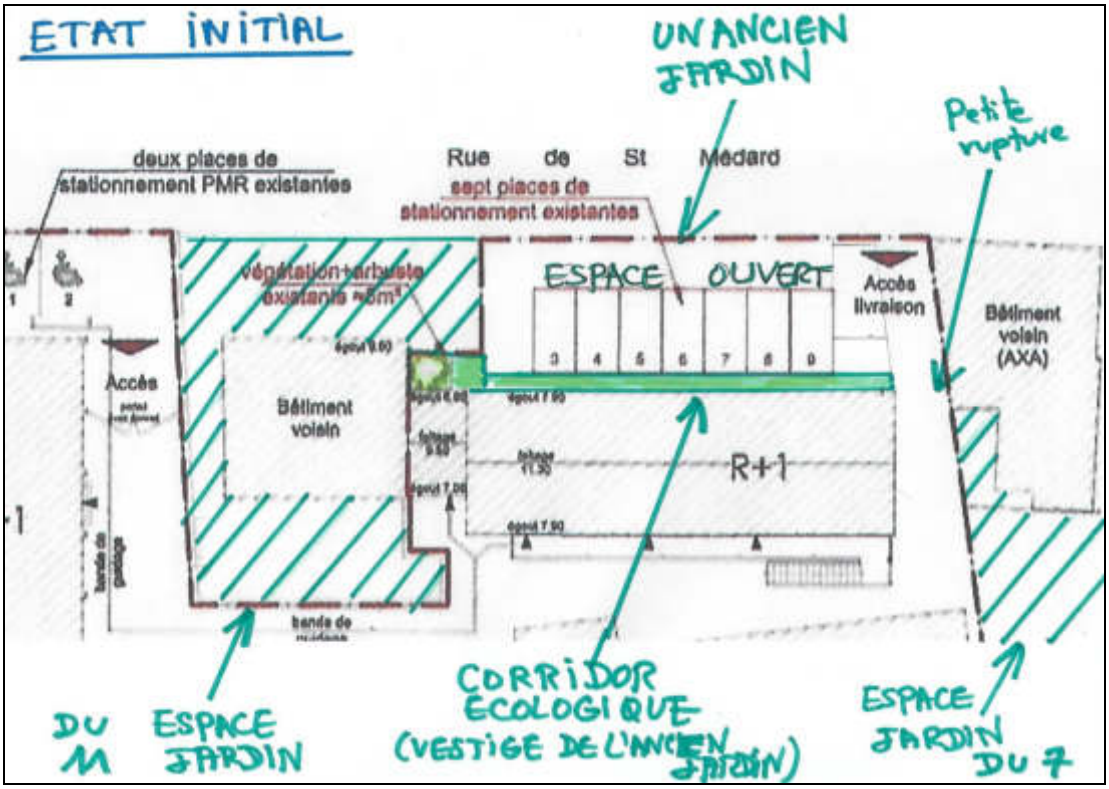
Bande enherbée (vestige de l'ancien jardin)

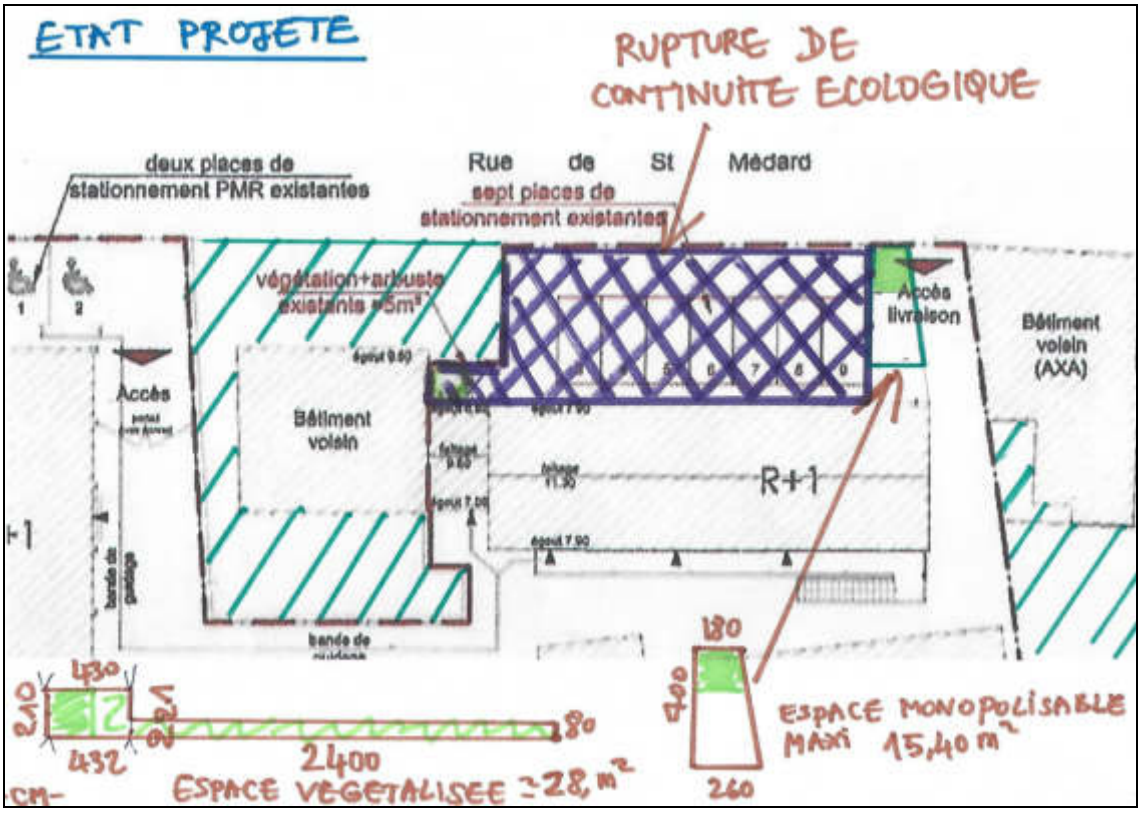
PIECE n°14- Le traitement réservé au corridor écologigue : la bande enherbée, le recoin arbustif.



La parcelle n° AC393 au milieu des parcelles-jardins des habitations

VUE AERIENNE DU SITE


ETAT INITIAL
UN ANCIEN JARDIN
Petite rupture
deux places de stationnement PMR existantes
Rue de St Médard
sept places de stationnement existantes
végétation+arbuste existants ≈5m²
ESPACE OUVERT
Accès livraison
Bâtiment voisin (AXA)
Accès
Bâtiment voisin
R+1
DU 11 ESPACE JARDIN
CORRIDOR ECOLOGIQUE (VESTIGE DE L'ANCIEN JARDIN)
ESPACE JARDIN DU 7


ETAT PROJETE
RUPTURE DE CONTINUITE ECOLOGIQUE
deux places de stationnement PMR existantes
Rue de St Médard
sept places de stationnement existantes
végétation+arbuste existants ≈5m²
Accès livraison
Bâtiment voisin (AXA)
Accès
Bâtiment voisin
R+1
430
210
432
2400
80
ESPACE VEGETALISEE ≈28 m²
180
700
260
ESPACE MONOPOLISABLE MAXI 15,40 m²