



PLU

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU DE BAZOUGES-LA- PEROUSE

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
PLU	2012	29.08.2017	21.03.2017
Modification simplifiée n°1			25.09.2018
Modification n° 1	22.02.2022		
Révision allégée n°1	12.07.2022	27.09.2022	
Révision allégée n°2	12.07.2022	27.09.2022	

www.couesnon-mb.fr

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
1. Préambule.....	3
2. Objet de la révision allégée	3
3. Choix de la procédure.....	3
4. Modifications apportées au document	4
Guide de lecture.....	4
Révision allégée n°1 : Réduction d'un Espace Boisé Classé	5
1. Objet, localisation et justification de la révision allégée.....	5
2. La modification du plan de zonage (AVANT/APRES).....	17
4. Description des incidences estimées de la modification	19

1. Préambule

La commune de Bazouges-la-Pérouse a approuvée son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 mars 2017, et l'a modifié et approuvé le 25 septembre 2018.

Depuis, une modification de droit commun du PLU a été prescrite en date du 22 février 2022 afin de faire évoluer de nombreux points du document. Néanmoins certains aspects que la commune souhaite faire évoluer ne peuvent s'inscrire dans le cadre juridique d'une simple modification. Ainsi, deux procédures de révision allégée sont lancées dans l'objectif de faire évoluer le document dans son ensemble.

Ces évolutions s'intègrent dans le calendrier du nouveau PLUi de Couesnon Marches de Bretagne, dont l'élaboration est actuellement suspendue dans l'attente d'un éclaircissement du cadre juridique au niveau national et régional.

2. Objet de la révision allégée

La communauté de communes souhaite faire évoluer le point suivant :

N°	Pièces du PLU modifiées	Zones concernées	Description Sommaire
Commune des Portes du Coglais			
1	Règlement graphique	A et N	Réduction d'un Espace Boisé Classé et modification d'une zone Naturelle

3. Choix de la procédure

Au regard des articles L. 153-34 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de révision allégée est menée lorsque l'évolution concerne un unique objet :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (réduction de l'inconstructibilité de l'article L. 111-6 modification d'une mesure de protection issue de l'article L. 151-19).

Sans changer les orientations générales du PADD

La présente modification du PLU vise à apporter des ajustements au règlement graphique, sans pour autant changer les orientations définies au PADD, réduire une zone Agricole ou Naturelle mais va **modifier un Espace Boisé Classé**.

La procédure de Révision allégée est donc adaptée aux modifications apportées

4. Modifications apportées au document

Guide de lecture

La présente modification vise à procéder à divers ajustements du règlement graphique (zonage) et écrit (règlement littéral).

Pour simplifier la compréhension du lecteur : chaque modification du règlement graphique s'est vue attribué un numéro conformément au tableau de synthèse des modifications proposées en préambule.

Chaque modification est analysée suivant la trame suivante :

1. **Objet, localisation et justification de la modification** : les arguments avancés permettent de comprendre les motivations du changement de la règle proposé. Il s'agit de zoomer sur le secteur concerné au sein du plan de zonage. Il y sera précisé son zonage et la vocation de la zone dans le PLUi.
2. **Description éventuelle de l'état initial de l'environnement** :
 - Il s'agit de décrire l'état actuel du secteur concerné. Des photographies permettent d'illustrer le propos.
 - il s'agit d'analyser ses caractéristiques environnementales au regard de différentes thématiques: relation avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches, situation du secteur concernant les servitudes d'utilité publique, situation concernant les zones humides, identification (ou pas) au registre parcellaire graphique agricole de 2017, situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement, et enfin situation concernant les risques identifiés sur le territoire communal.
3. **Description de la modification souhaitée (AVANT/APRES)** : il s'agit de préciser la surface du secteur dont le zonage est modifié. Un extrait du règlement graphique AVANT et un extrait APRES MODIFICATION permet de visualiser la modification concrètement.
4. **Description des incidences estimées de la modification** : il s'agit d'estimer le niveau de l'impact du projet. L'évaluation proposée repose sur 4 niveaux définis ci-après :
 - FORT** : Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.
 - MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...
 - FAIBLE** : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.
 - INEXISTANT** : Les impacts inexistantes n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.
 - POSITIF** : Les impacts entraînent une amélioration de la situation en matière d'environnement.

Révision allégée n°1 : Réduction et compensation d'un Espace Boisé Classé

1. Objet, localisation et justification de la révision allégée

a. Objet et localisation

La commune souhaite à la fois corriger une incohérence présente dans les prescriptions « Espaces Boisés Classés » en réduisant un EBC et en inscrivant dans le PLU la compensation adaptée à cette suppression.

L'Espace Boisé Classé se situe en zone agricole sur la parcelle n°A 953 au Nord-Ouest de la commune, il s'étend sur une surface de 1250 m² à l'Ouest de la parcelle et se superpose à un bâtiment agricole. Une zone Naturelle se superpose également au bâtiment d'exploitation :



Extrait du zonage de la parcelle concernée

La prescription et la zone naturelle sont présentes sur une extension de l'exploitation qui a été réalisée avant l'approbation du PLU et plus anciennement avant l'approbation du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune en 2007. Afin de mettre à jour cette incohérence il est utile de réaliser un historique de l'évolution de cet espace.

b. Historique du lieu et justification¹

Etat des lieux en 2001 (pré-Plan d'occupation des sols) :



Le massif boisé existe depuis plus de 20 ans, à cette époque ce dernier n'était pas protégé.

Etat des lieux en 2006 (pré-Plan d'occupation des sols) :



L'exploitation s'est étendue vers le Sud en coupant quelques arbres du massif, la commune n'était pas encore soumise à un Plan d'Occupation des Sols.

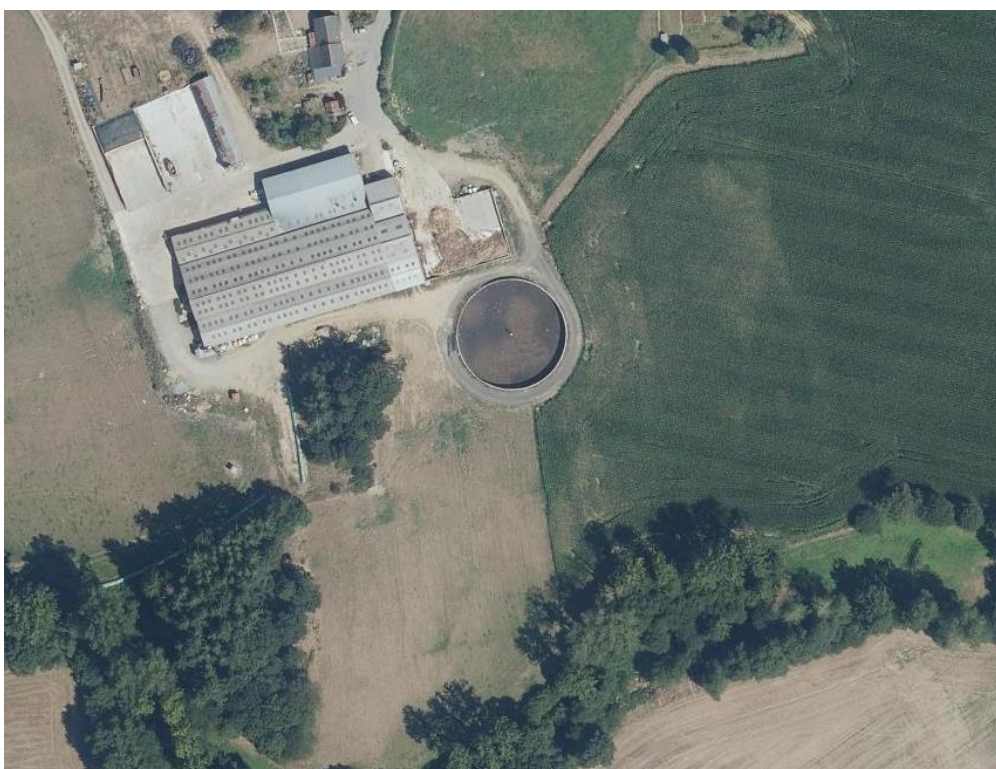
¹ Source : <https://geocouesnon.sage-couesnon.fr/geocouesnon/>

Etat des lieux en 2014 (commune sous POS - pré-PLU) :



Aucun changement sur le massif durant les 8 années, le massif est en effet protégé depuis l'approbation du POS en 2007.

Etat des lieux en 2020 (commune sous PLU) :



Bien que protégé, le massif a été réduit au Nord pour des raisons d'entretien

Le massif a été protégé, dans le POS, via la prescription EBC en prenant en compte l'état de celui-ci avant l'extension de l'exploitation, qui est intervenue durant l'élaboration du POS entre 2001 et 2006.

En outre, le PLU approuvé en 2017 a repris l'ensemble des massifs boisés protégés du POS en effectuant certaines modifications à la marge.

Commune de Bazouges-la-Pérouse

P.L.U - Rapport de présentation

2.6 LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

LOCALISATION DES EBC AU PROJET DE PLU

2.6.1 LES ESPACES BOISES CLASSES

- RAPPEL DE L'ARTICLE L.121-27 DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 121-27 6 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L113-1 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

- EVOLUTION DES EBC

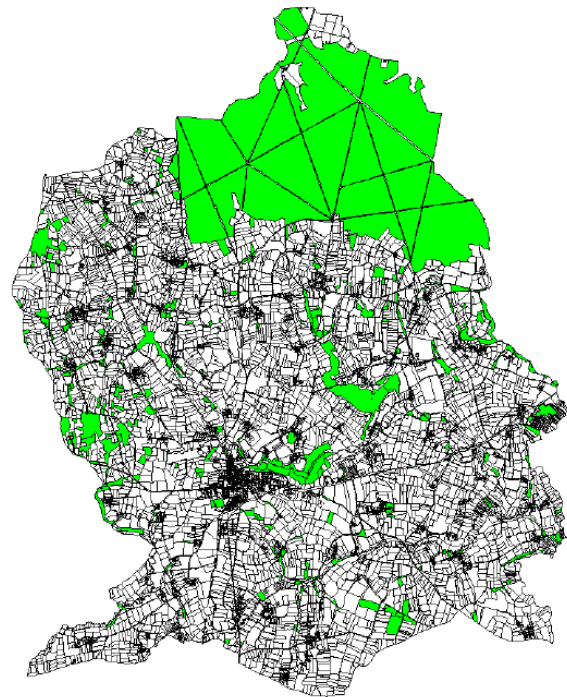
2.6.1.1 Evolution des EBC du POS

Le POS classait 1284,74 ha d'espaces en EBC.

Le projet de PLU vise à conserver l'ensemble des Espaces Boisés Classés identifiés au POS.

Ainsi, certaines modifications ont été réalisées à la marge afin de s'appuyer au mieux sur les délimitations actuelles des espaces boisés.

Aucune modification ou suppression significative n'a été réalisée entre le POS et le projet de PLU.



QUARTA - URBA - 152216U - Juin 2016

305

Extrait du rapport de présentation du PLU de BAZOUGES-LA-PEROUSE, p. 305

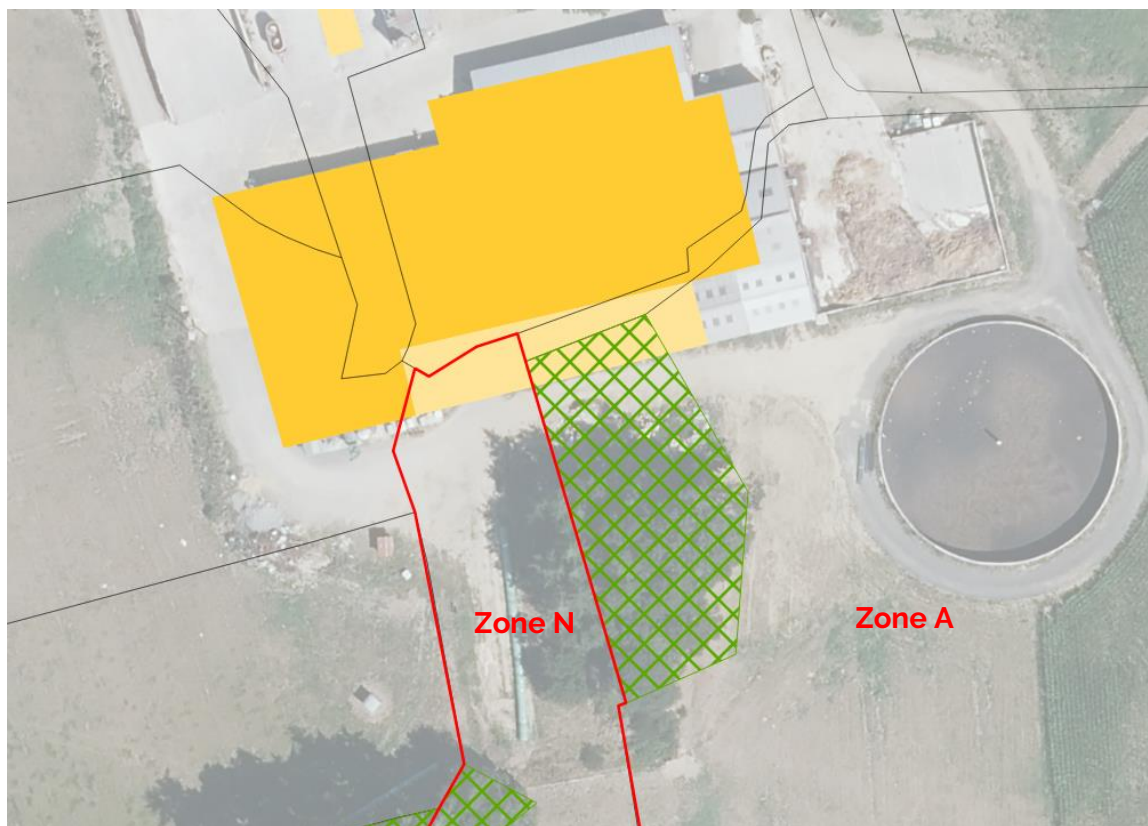
Le rapport de présentation apporte peu de justifications concernant l'intérêt du classement EBC sur ces boisements et ne précise pas quelles modifications y ont été apportées. De même concernant les zones Naturelles.

Ainsi, au regard des éléments énoncés et du manque d'informations/justifications du PLU sur ces points au sein du rapport de présentation, la zone N ainsi que la prescription EBC sur cette parcelle apparaissent comme des incohérences réalisées lors de l'élaboration du PLU.

Il convient ainsi de déplacer l'Espace boisé classé et de réduire la zone Naturelle

c. Etat initial de l'environnement

L'espace boisé Classé et la zone naturelle se situent sur un bâtiment d'exploitation agricole.



Superposition du cadastre, du plan de zonage du PLU et de la photographie aérienne

- Espace boisé Classé concerné par la modification



Photographie de l'EBC depuis le Nord



Photographie de l'espace boisé classé depuis le Nord - 2



Photographie de l'exploitation depuis l'espace boisé classé



Photographie de l'EBC depuis l'Ouest

- Zone Naturelle N concernée par la modification

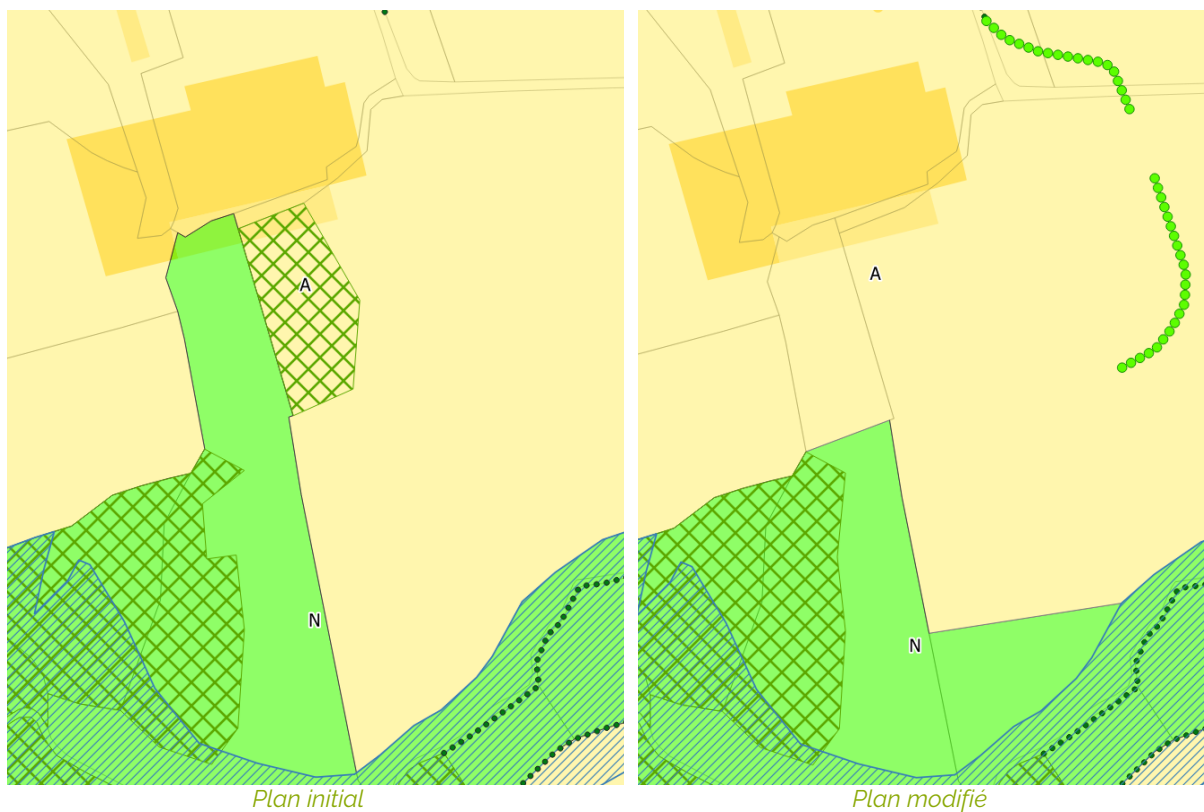


Photographie de la parcelle située en zone Naturelle « N »

d. Modifications du plan et mesures compensatoires

1. Les modifications apportées au plan

Cette procédure de révision allégée prévoit de réduire un espace boisé classé et de modifier le zonage de zones agricoles et Naturelles comme suggéré ci-dessous ;



Cette évolution du plan revient ainsi à :

- Modifier les zones Naturelles et Agricoles sans les réduire, une surface de 1400m² de zone N est déplacée de la parcelle n°A 880 à la parcelle n°A 953 au Sud vers le ruisseau ;
- Réduire un espace Boisé Classé, ce dernier est compensé par la création de 200m² d'EBC sur la parcelle A 880 et par la création de 110m de haies linéaires classées en EBC à créer sur les parcelles n° A 950, 952 et 953 ;

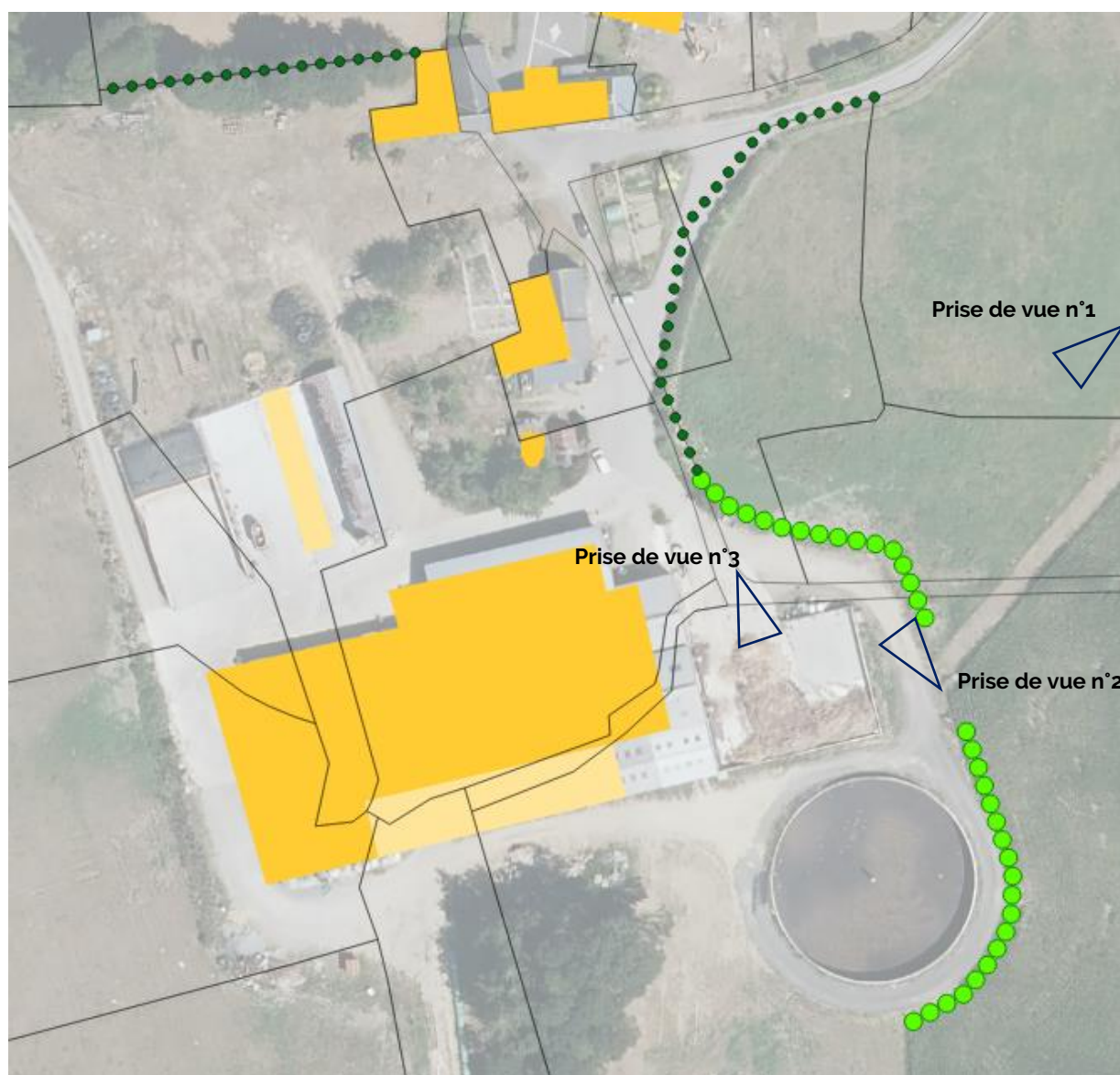
2. Les justifications des mesures compensatoires inscrites au PLU

L'EBC déplacé totalise une surface de 1260m², cette surface va être remplacée à la fois par une nouvelle surface classée en EBC à créer à proximité directe du secteur mais également par la création d'une haie.

La Politique Agricole Commune européenne considère qu'un mètre de haie classée en EBC (prescription linéaire) équivaut à 10m² de surface d'EBC (prescription surfacique). Le déplacement de ce dernier va ainsi être divisé de la sorte :

- 110m de haies EBC à créer (équivalent à 1100m²)
- 200m² de nouvelle surface d'EBC à créer

- Plantation de 100m de haies protégées par la prescription « Espace Boisés Classés à créer » L113-1 du Code de l'Urbanisme.



- Nouvelle haie à planter « EBC à créer » L113-1
- Protection déjà existante (L151-23)

Cette première mesure de compensation a pour principal objectif d'améliorer l'intégration paysagère du site d'exploitation.



Photographie de l'exploitation agricole et projection de l'emprise des futures haies utiles à l'insertion paysagère – n°1



Photographie de l'exploitation agricole et projection de l'emprise des futures haies utiles à l'insertion paysagère – n°2



Photographie de l'exploitation agricole et projection de l'emprise des futures haies utiles à l'insertion paysagère – n°3

Suite à la plantation de cette haie, la fosse sera entièrement masquée du domaine public, tandis que le bâtiment le sera partiellement. Une percée dans la haie est conservée afin de permettre le passage des engins agricoles.

- Plantation d'arbres en extension des boisements existants voisins protégées par la prescription « Espace Boisés Classés à créer » L113-1 du Code de l'Urbanisme

Le bois concerné par la prescription a été réduit sur le côté Nord suite à des autorisations, néanmoins ce dernier ne dispose pas d'une surface assez conséquente pour assurer un intérêt écologique notable.



 EBC réduit (1100m²)

 EBC rajouté (200m²)

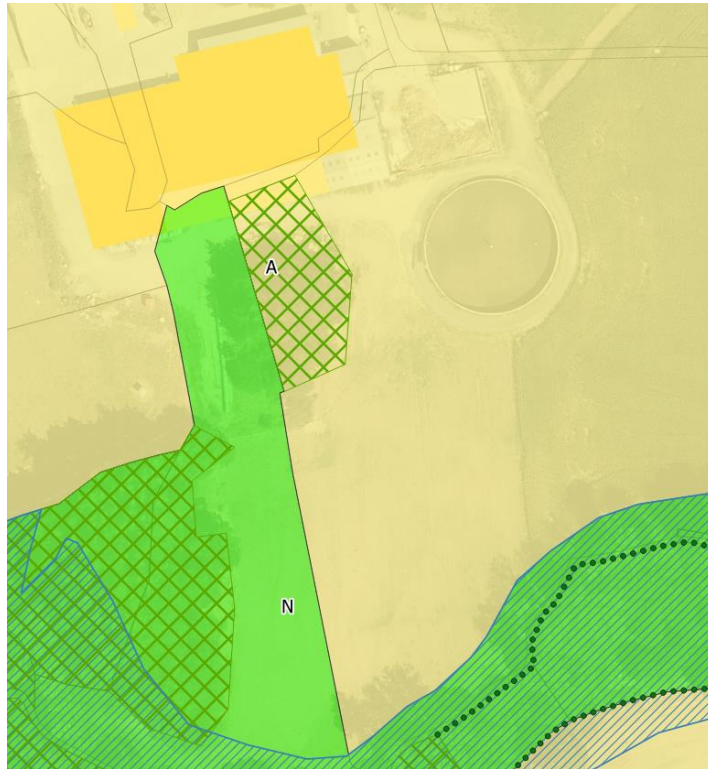


Photographie de la parcelle n°A 880 concernées par la compensation de l'EB

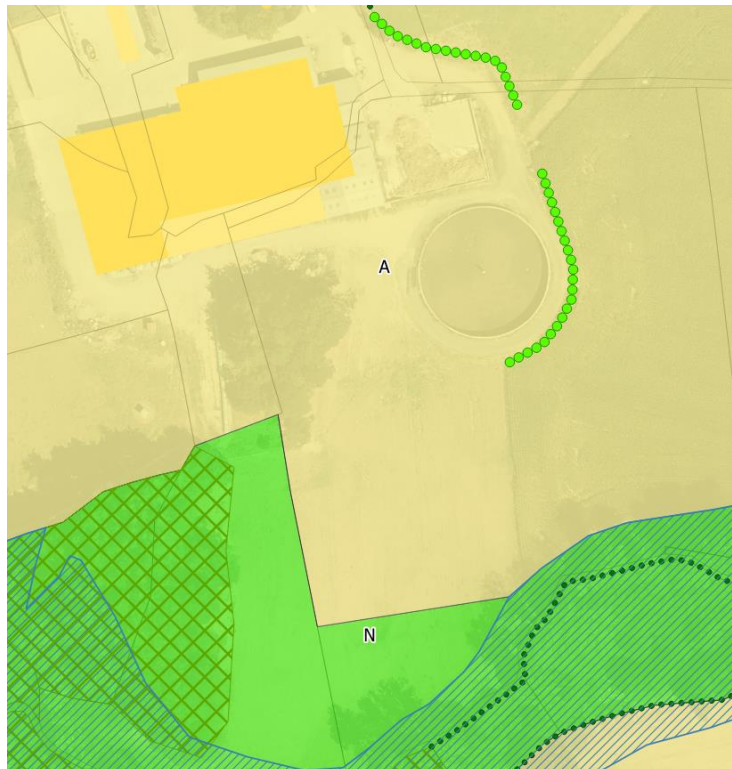
En association du déplacement de l'Espace Boisé Classé, il est également prévu une modification des zones Agricoles et Naturelles, La zone Naturelle sera ainsi déplacée en partie base de la parcelle n°A 880 (voir photographie).

2. La modification du plan de zonage (AVANT/APRES)

ZONAGE INITIAL



ZONAGE MODIFIE (Déplacement zone N et réduction EBC)



4. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée va induire, à terme, une modification de l'aspect paysager du secteur	MOYEN
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante.	INEXISTANT
Zones humides	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides et ne viens pas compromettre leur préservation.	INEXISTANT
Agriculture	La modification va permettre une éventuelle extension de l'exploitation agricole	POSITIF
Assainissement	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour l'assainissement.	INEXISTANT
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT

Compatibilité de la révision avec le SCoT et le PADD

Dans le cadre de cette procédure de révision allégée n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse, les modifications apportées se doivent à la fois de ne pas rentrer en contradiction avec le PADD et de respecter les orientations et objectifs du SCOT du Pays de Fougères approuvé le 8 mars 2010.

Compatibilité avec le SCOT :

Le SCoT du pays de Fougères indique :

«Le SCOT affirme le soutien et le maintien de l'activité agricole sur le territoire et il favorise les initiatives visant à développer une activité agricole de qualité, créatrice d'emplois.»

Le projet de révision allégée permet la pérennisation d'une activité agricole et l'adaptation des règles d'urbanisme à proximité de celle-ci.

Compatibilité avec le PADD :

Cette révision répond au principe de maintien de l'activité agricole énoncé dans le PADD (page 7). Elle ne rentre pas en contradiction avec l'orientation de préservation des espaces boisés et réservoirs de biodiversité étant donné que l'espace supprimé et compensé ne possède pas de valeur environnementale particulière et est concerné par une erreur matérielle au sein du PLU. La modification concerne en effet un espace naturel très restreint et isolé au niveau environnemental.

La révision allégée n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ne rentre pas en contradiction avec les orientations du SCoT et du PADD