



PLU

REVISION ALLEGEE N°2 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		27.09.2022
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°2 : Modification d'une zone Naturelle (N) en zone Agricole (A)	5
1. Objet, localisation et justification de la révision allégée.....	5
2. La modification du plan de zonage (AVANT/APRES).....	12
3. Description des incidences estimées de la modification.....	13
5. Compatibilité de la révision avec le SCoT et le PADD	14

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	N	Modification d'une zone Naturelle en zone Agricole

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 un Espace Boisé Classé mais va réduire une zone naturelle au profit d'une zone Agricole.

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 :

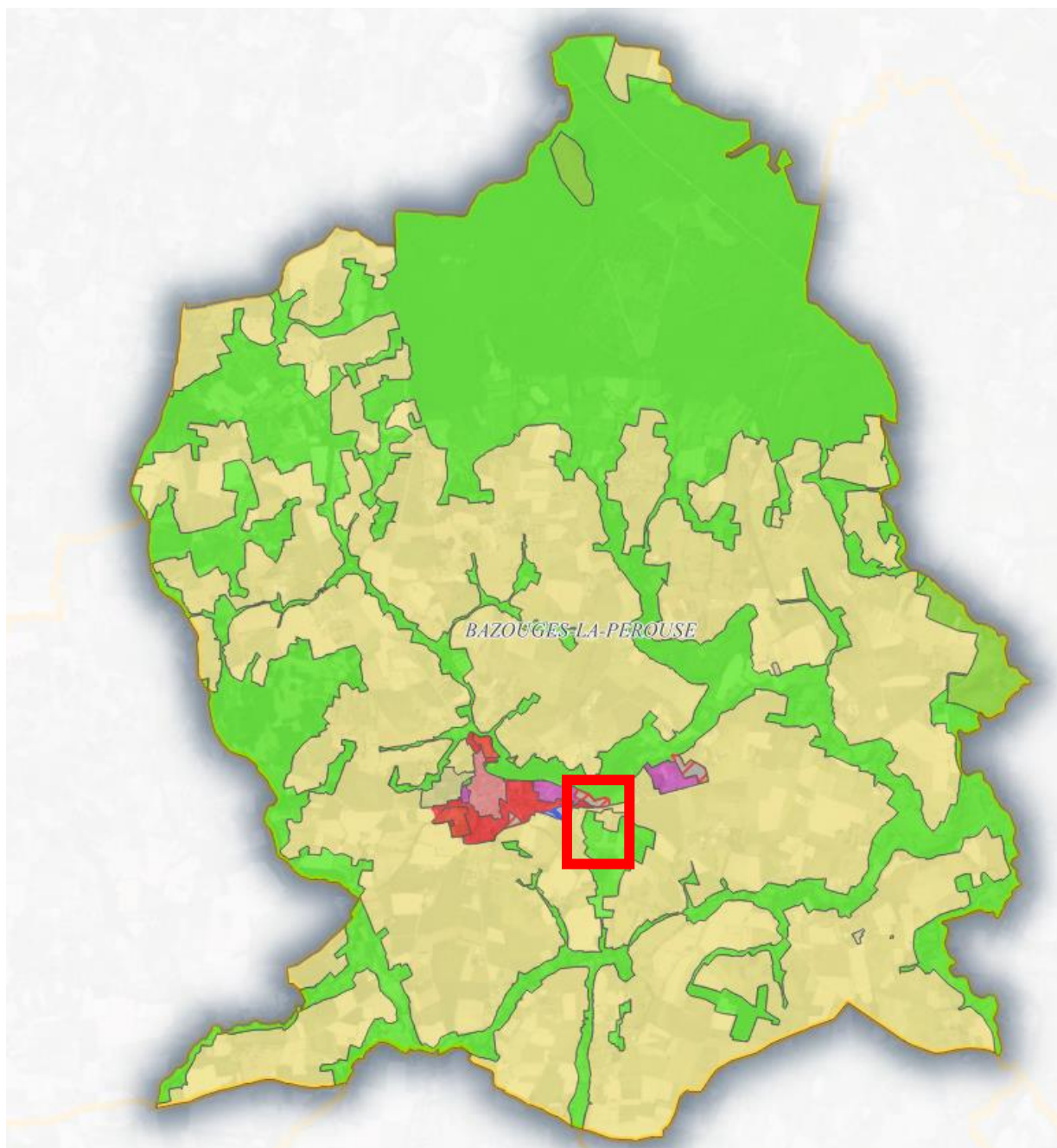
1. **Objet, localisation et justification de la modification** : les arguments avancés permettent de comprendre les motivations du changement de la règle proposé. Il s'agit de zoomer sur le secteur concerné au sein du plan de zonage. Il y sera précisé son zonage et la vocation de la zone dans le PLUi.
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 inexistants n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.

Révision allégée n°2 : Modification d'une zone Naturelle (N) en zone Agricole (A)

1. Objet, localisation et justification de la révision allégée

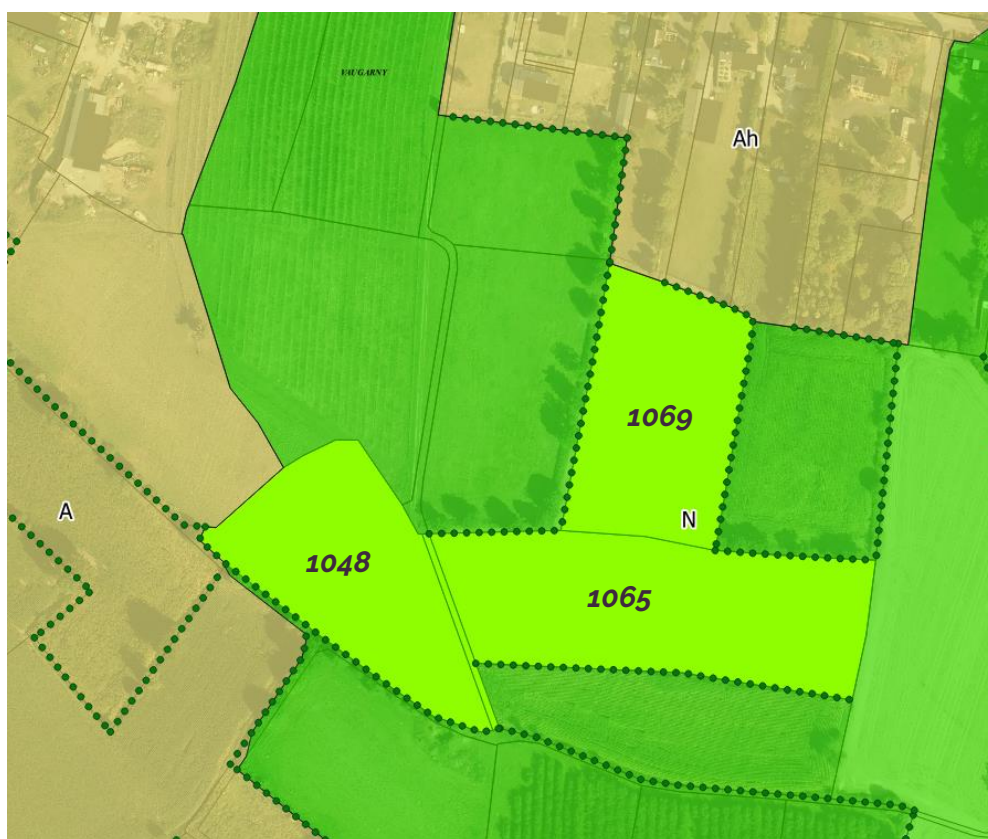
a. Objet et localisation

La commune souhaite permettre l'implantation de nouvelles activités agricoles sur le territoire tout en s'inscrivant dans une démarche d'agriculture urbaine. Cependant le foncier disponible pour l'implantation de bâtiments agricoles est limité aux alentours de la commune, la commune souhaite ainsi basculer des champs existants de la zone naturelle à un zonage agricole.



Localisation de la modification sur le plan de zonage

Les parcelles concernées par la modification sont les suivantes : F n°1048, 1065, 1069

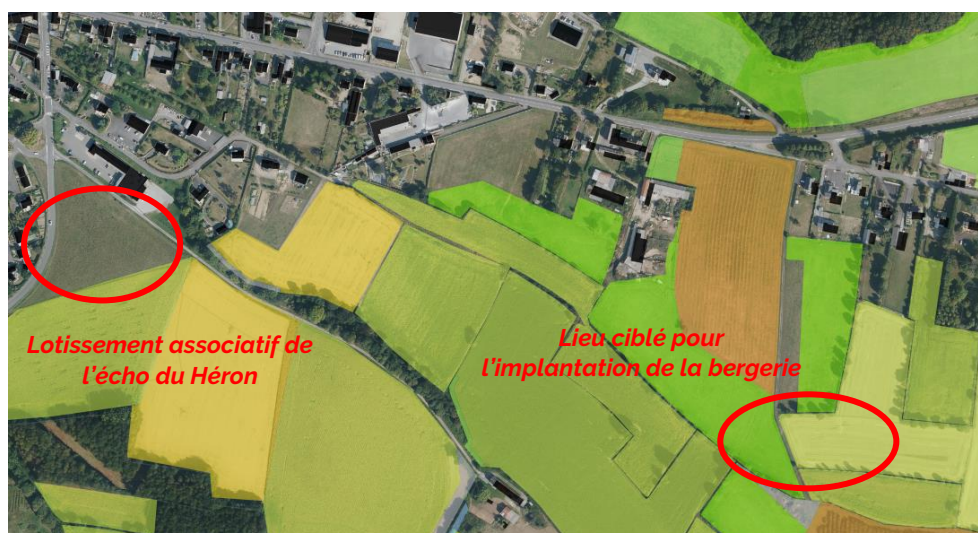


Localisation des parcelles sur le plan de zonage du PLU

L'objectif est d'implanter une bergerie à proximité relative de l'espace urbain, plus particulièrement sur la parcelle F 1065, ce projet s'inscrit dans une démarche d'agriculture urbaine initiée par l'association l'écho du Héron supportée par la commune de Bazouges-la-Pérouse.

Le zonage naturel (N) actuel ne permet pas l'implantation d'une bergerie, il est donc nécessaire de changer le zonage pour une zone agricole (A) à proximité de la voie d'accès des parcelles concernées.

Le projet s'établira prioritairement sur la parcelle F 1065, les parcelles adjacentes pourront néanmoins s'avérer propices à son accueil.



b. Les enjeux environnementaux répertoriés dans le rapport de présentation du PLU

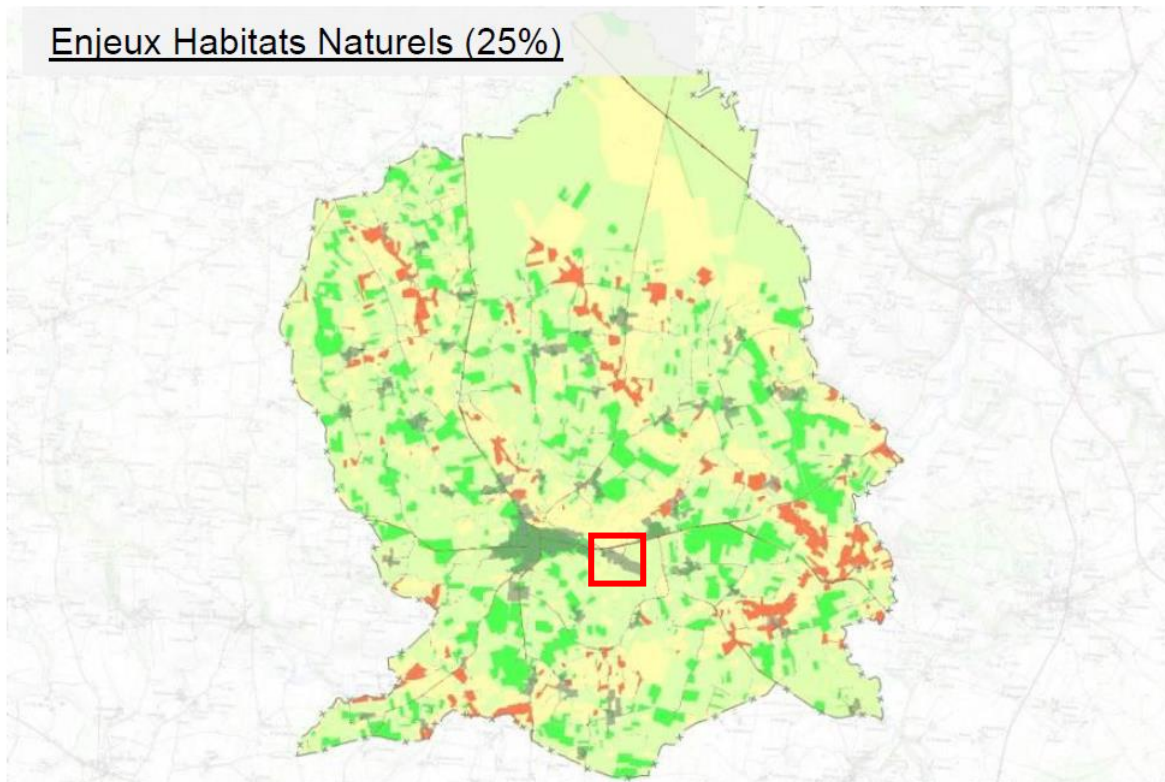
Les parcelles sont situées en zone de bocage dense au rapport de présentation du PLU



P 156 RP de Bazouges-la-Pérouse

Néanmoins, la modification n'a pas d'impact sur le bocage, la sensibilité et les enjeux naturels liés aux parcelles (et notamment à la parcelle F 1065) sont quant à eux faibles d'après les informations issues du rapport de présentation du PLU présentées ci-dessous :

Enjeux Habitats Naturels (25%)



Vert : peu de sensibilité / Orange : Milieu sensible.

Ainsi à l'échelle de l'agglomération et de sa périphérie, les enjeux environnementaux sont représentés à l'illustration suivante.



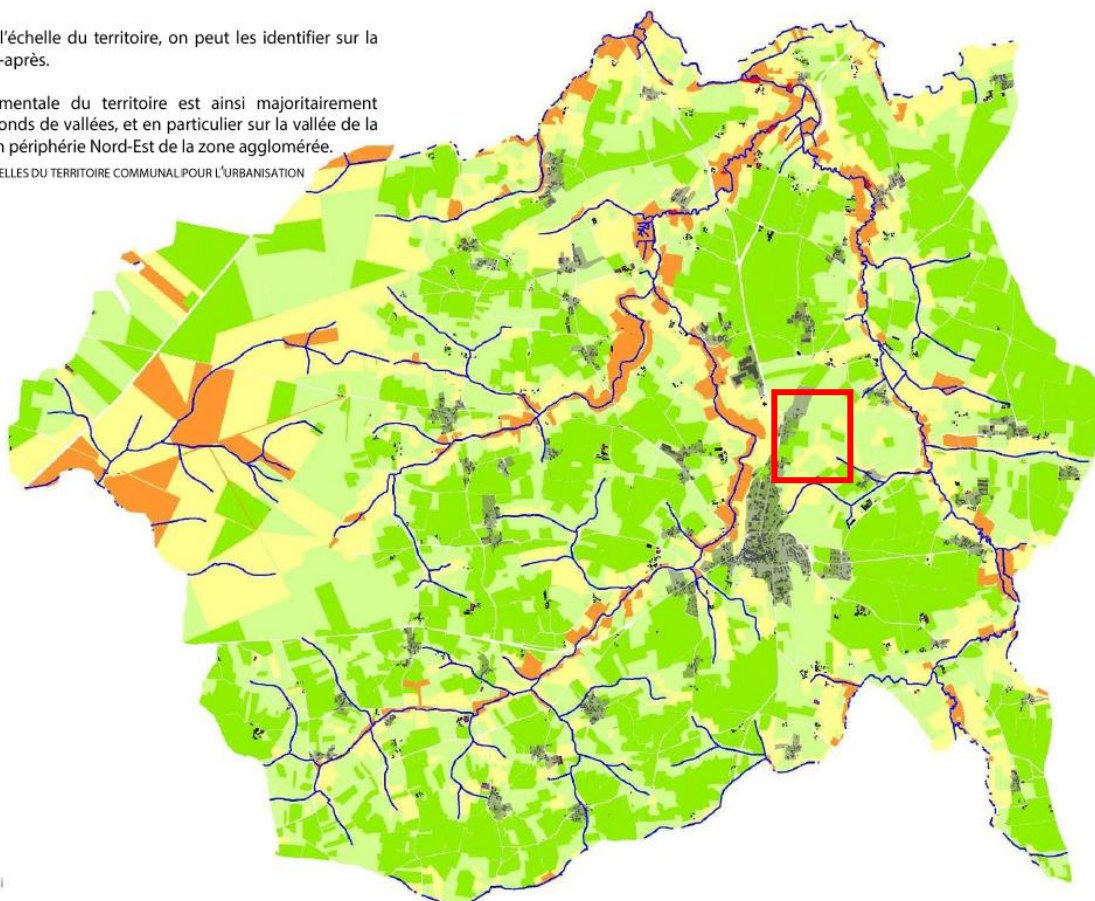
Commune de Bazouges-la-Pérouse

P.L.U - Rapport de présentation

De manière plus large à l'échelle du territoire, on peut les identifier sur la cartographie présentée ci-après.

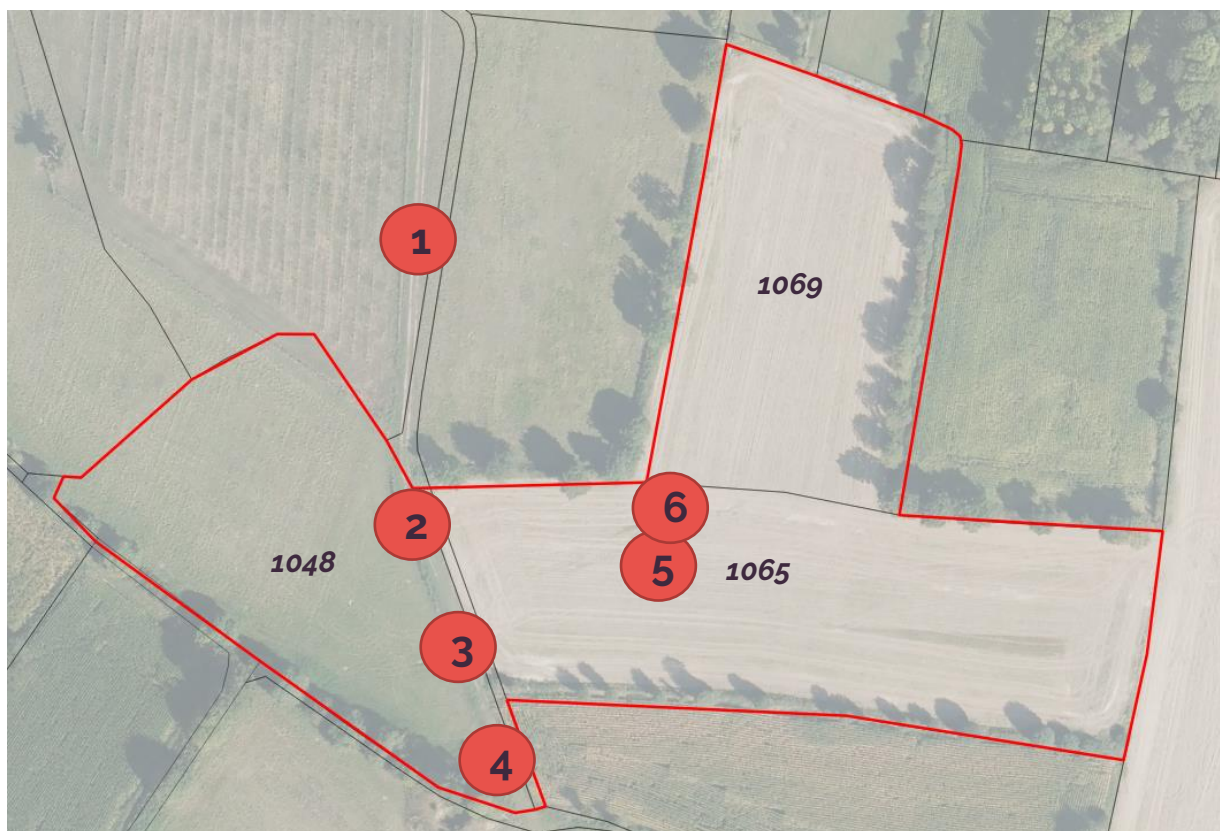
La sensibilité environnementale du territoire est ainsi majoritairement concentrée au droit des fonds de vallées, et en particulier sur la vallée de la Jumelière qui se trouve en périphérie Nord-Est de la zone agglomérée.

CONTRAINTES NATURELLES DU TERRITOIRE COMMUNAL POUR L'URBANISATION



QUARTA - URBA - 152216U - Juin

c. Etat initial de l'environnement



Localisation des prises de vue



Photographie n°1 – Nord des parcelles



Photographies n°2 – Ouest et centre des parcelles



Photographie n3 – Point de vue Sud



Photographie n°4 – Haies présentes au Sud de la parcelle Ouest – F 1048



Photographie n°5 – Parcelles F 1065 et 1069



Photographie n°6 – Parcelle F 1069

Les parcelles F 1065 et 1069 sont repérées au registre parcellaire de 2020 comme des cultures de Maïs, la parcelle F 1048 est quant à elle repérée comme une prairie permanente.

Bien que le projet d'implantation et ses dimensions ne soient pas clairement définies, un schéma d'exemple de son implantation peut être indiqué :



Schéma d'implantation provisoire de la bergerie

d. Justification de l'implantation

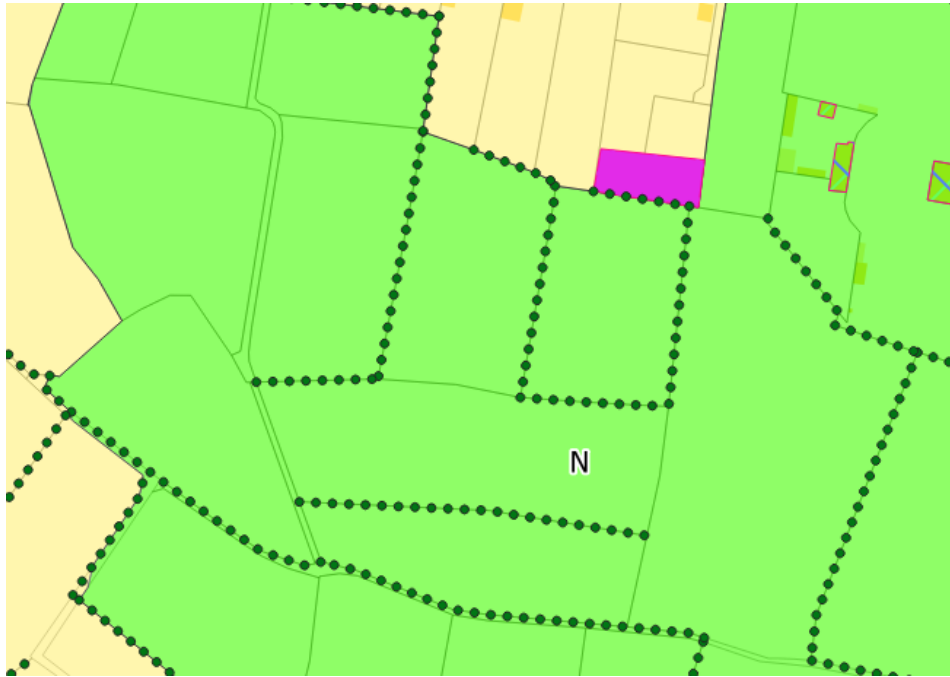
Le projet d'implantation de la bergerie a été engagé par l'association de l'écho du Héron en lien direct avec la municipalité de Bazouges-la-Pérouse. Les parcelles indiquées, notamment la parcelle F 1065, relèvent d'un intérêt particulier pour le projet :

- Elles ne présentent pas d'enjeux environnementaux particuliers, elles sont notamment situées hors des continuités écologiques répertoriées.
- Elles se situent à proximité du projet de lotissement associatif de l'écho du Héron localisé sur la parcelle AC 164 classée en zone 1AUE, projet intégrant une dimension liée à l'agriculture urbaine.
- Elles disposent d'un accès à la départementale réalisable via une servitude de passage sur une voie privée.
- Elles sont situées dans un maillage bocager relativement dense permettant une meilleure intégration paysagère des installations.
- Elles sont situées à une distance supérieure à 100 mètres de constructions tierces à vocation agricole, d'habitat ou d'activité.

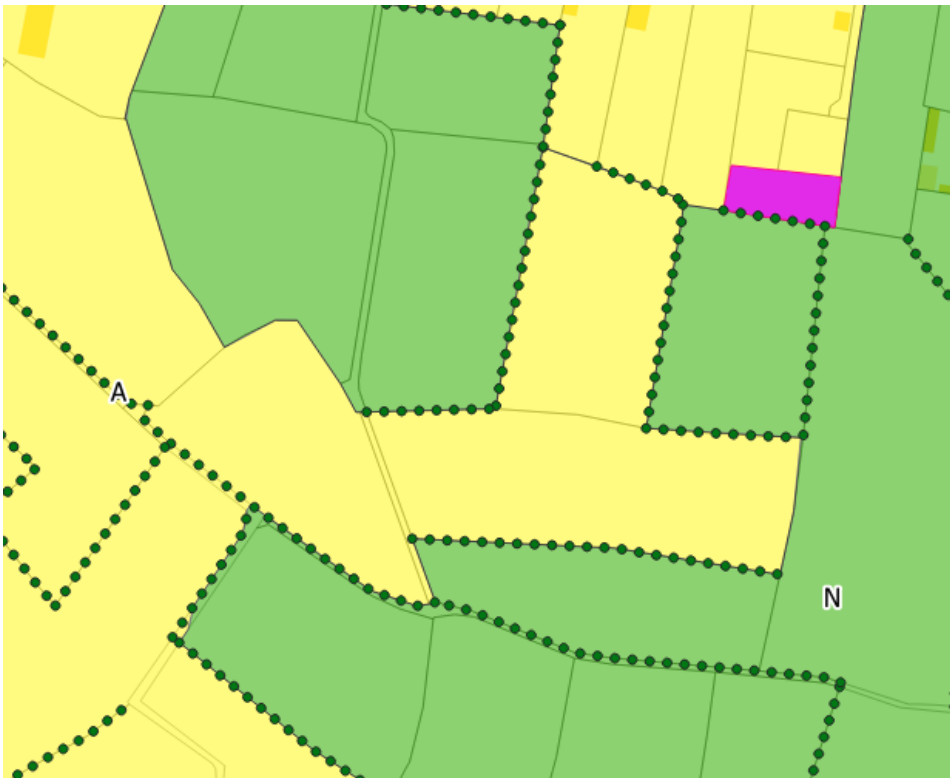
Les trois parcelles identifiées ont notamment été attribuées à l'association par la SAFER, l'implantation de la bergerie sera réalisée en lien avec l'aménagement de la zone 1AUE du Sud de la commune.

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

ZONAGE INITIAL



ZONAGE MODIFIE (Passage du zonage N à A sur 3ha)



3. 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 de part l'établissement de constructions à vocation agricole.	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 l'implantation d'une activité 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

5. Compatibilité de la révision avec le SCoT et le PADD

Dans le cadre de cette procédure de révision allégée n°2 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 permet l'implantation d'activités agricoles sur le territoire et rentre donc en cohérence avec l'orientation du SCoT

Compatibilité avec le PADD :

Cette révision rentre en cohérence avec le projet de « *Maintenir l'activité agricole* » :

« Maintenir les exploitations agricoles existantes sur le territoire et favoriser leur développement en autorisant les nouvelles constructions à vocation agricole. ».

Le projet de révision allégée n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ne rentre pas en contradiction avec le PADD du PLUi et le SCOT.