



COMMUNE DE BAZOUGES LA PEROUSE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers
04/09/2015	12/09/2015	En exercice : 19 Présents : 14 Votants : 16

L'an deux mil quinze

*Le neuf septembre à 20 Heures, le **Conseil Municipal** légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur PASCAL Hervé (Maire)*

ETAIENT PRESENTS :

HERVÉ Pascal, ISAMBARD Albert, SACHET Elodie, DRONIOU David, LEMONNIER Jacqueline, PEUCET Auguste, JOUAUX Laëtitia, BRIAND Henri, DURAND Paul. SAINT MLEUX Xavier, GORON Rémy, LEMONNIER Marie-Hélène, CHERBONNEL Ludovic, MOREL Delphine.

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS Excusés : SIMONOT Sophie, Delphine BERTAUX, GIFFARD Bruno,

ABSENTS : ORHANT Pauline BELLIER Jessica,

POUVOIR : Delphine BERTAUX donne pouvoir à GORON Rémy
GIFFARD Bruno donne pouvoir à SAINT-MLEUX Xavier

Mme Elodie SACHET a été élue secrétaire de séance.

N°04-07-2015 – Prescription du PLU de Bazouges la Pérouse

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que les règles d'urbanisme en vigueur sur la commune sont définies par un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 12 juin 1991 et validé en tant que Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) le 01 avril 2001. Ce document a été modifié le 26 décembre 2001 et révisé le 30 mai 2007.

Malgré ces différentes et successives modifications, ce P.O.S. ayant valeur de P.L.U. est source de contraintes dans le développement de la commune, notamment pour les activités économiques. Les espaces dédiés à l'habitat ainsi que les règles qui s'y affèrent subissent également les contraintes liées à ce document.

Par ailleurs, l'instauration d'un PLU permettra à l'aménagement urbain de s'inscrire dans une démarche conforme aux dernières lois portant sur l'urbanisme telles que la loi d'engagement national pour l'environnement (ou Grenelle II) du 12 juillet 2010 ou la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 ainsi que la loi LAAAF.

Enfin, la création de ce document d'urbanisme sera l'occasion pour les élus, comme pour la population de se projeter sur l'évolution de la commune sur les dix prochaines années. Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que l'avenir de la commune ainsi que son orientation en matière d'habitat et d'activité économique se définit et se traduit au travers du Plan Local d'Urbanisme.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, décide :

1 - de prescrire l'élaboration d'un PLU, afin de :

- Accompagner la création d'un pôle de vie et d'attractivité en cœur de bourg, aux abords des équipements structurants existants ;
- Maintenir les équilibres entre zones urbanisées et espaces naturels tout en aménageant les zonages actuels du POS valant PLU ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en assurant un développement urbain maîtrisé ;
- Aider au maintien des commerces existants et attirer de nouveaux commerçants ;
- Favoriser le développement économique sur la commune ;
- Gérer les risques naturels prévisibles.

2 - que l'élaboration porte sur l'intégralité du territoire de la commune conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme,

3 - de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L123-6 et L300-2 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

- deux réunions publiques auront lieu afin de débattre du diagnostic, des enjeux stratégiques du projet ainsi que de la traduction réglementaire du projet notamment dans le règlement littéral et ses documents graphiques
- la population sera tenue informée de l'avancée du projet par des publications dans la presse locale, dans le bulletin d'information municipal ainsi que par des affichages sur les panneaux d'informations de la commune.
- le site internet de la commune servira également de support d'information
- un panneau de concertation sur la procédure d'élaboration du PLU ;
- un registre sera disponible en mairie permettant aux personnes intéressées de faire connaître leurs avis/souhaits.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires pour la mise au point du projet de PLU

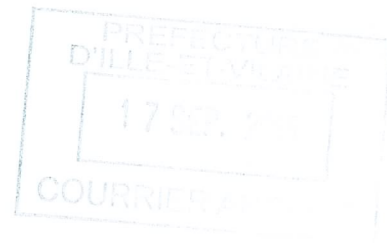
À l'issue de cette concertation, M. le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérerait nécessaire.

4 - de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L123-7 à L123-10 et R123-6 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des personnes publiques

5 – d'interdire, conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme, le changement d'état (abattage ou défrichement à distinguer d'une exploitation raisonnée) du bocage et de l'ensemble du patrimoine arboré de la commune (bosquets, talus, arbres isolés, alignements...) sans en avoir fait la demande préalable en mairie

6 - de donner délégation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration du PLU



7 - de solliciter de l'État qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU conformément à l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aide financière du Conseil Général,

8 – dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, sont inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 20, article 202).

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet,
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale
- à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat
- au Président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains *(si ce n'est pas la même personne qu'EPCI compétent en matière de PLH)*

Aux Maires des communes limitrophes :

- La Fontennelle
- Saint Rémy du Plain
- Tremblay
- Marcille Raoul
- Rimou
- Noyal sous Bazouges
- Trans la Forêt
- Vieux Viel
- Broualan
- Cuguen

Conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Pour copie Conforme,
Le Maire,
Pascal HERVÉ

Certifié exécutoire,
Transmis au représentant
de l'Etat le 12 septembre 2015
Le Maire,
Pascal HERVÉ





COMMUNE DE BAZOUGES LA PEROUSE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation
21/04/2016

Date d'affichage
29/04/2016

Nombre de conseillers
En exercice: 19
Présents : 15
Votants : 16

L'an deux mil seize

*Le vingt-cinq avril à 20 Heures, le **Conseil Municipal** légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur PASCAL Hervé (Maire)*

ETAIENT PRESENTS :

HERVÉ Pascal, ISAMBARD Albert, SACHET Elodie, DRONIOU David, LEMONNIER Jacqueline, PEUCET Auguste, JOUAUX Laëtitia, BRIAND Henri, SAINT MLEUX Xavier, GORON Rémy, CHERBONNEL Ludovic, SIMONOT Sophie, Delphine BERTAUX, GIFFARD Bruno, BOBON Christèle

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS Excusés : DURAND Paul, LEMONNIER Marie-Hélène,

ABSENTS : MOREL Delphine, ORHANT Pauline

POUVOIR : LEMONNIER Marie-Hélène donne pouvoir à Xavier SAINT-MLEUX

Mme Elodie SACHET a été élue secrétaire de séance.

N°01-04-2016 – Débat sur les orientations du PADD

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a voté la prescription du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération n°04-07-2015 en date du 09 septembre 2015. Suite à cette prescription, une commission a été constituée afin de travailler sur le dossier du PLU et de proposer au vote du conseil municipal les éléments nécessaires.

L'article R*123-1 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent notamment un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, ce PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.



Monsieur le Maire expose alors le projet de PADD en présentant les orientations retenues :

- 1 assurer un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation
- 2 préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager, historique et l'identité
- 3 soutenir le développement économique et l'activité agricole
- 4 améliorer le fonctionnement urbain et réduire les déplacements motorisés

Mme Bertaux, adjointe au Maire, présente les éléments graphique du document distribués aux conseillers.

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert

Conformément à l'article L123-8 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexée le projet de PADD.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour copie Conforme,

Le Maire,

Pascal HERVÉ

Certifié exécutoire,
Transmis au représentant
de l'Etat le 29/04/2016
Le Maire,
Pascal HERVÉ



Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)
de la région Bretagne

**Décision du 04 août 2016
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

Révision du PLU de Bazouges-la-Pérouse (Ille et Vilaine)

Décision n°2016-004140

La mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne qui en a délibéré le 04 août 2016,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 104-1 à L 104-6, R 104-28 à R 104-33 ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du CGEDD ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, reçue le 6 juin 2016, relative au projet de **révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bazouges-la-Pérouse (Ille et Vilaine)** ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé, délégation territoriale d'Ille et Vilaine, reçu le 13 juin 2016 ;

Considérant que la commune de Bazouges-la-Pérouse, comprenant 1 844 habitants en 2012, composante d'Antrain Communauté jusqu'au 1 janvier 2017, puis de Antrain-Coglais, révisé son plan d'occupation des sols (POS), approuvé en juin 1991, en plan local d'urbanisme (PLU) ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), débattu en conseil municipal le 25 avril 2016, prévoit principalement :

- un objectif de croissance démographique autour de 0,9 % en moyenne par an, en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Fougères, impliquant la construction de 90 à 95 logements à l'horizon 2028 ;
- le soutien au développement économique et à l'activité agricole, en permettant l'extension des deux zones d'activité situées le long de la RD796 à l'est du bourg, en renforçant la centralité du bourg et son dynamisme commercial, en limitant la consommation de terres agricoles au bénéfice des 56 exploitations présentes, en développant les activités touristiques et de loisirs en lien avec la vallée et la forêt de Villegardier, en favorisant la filière bois ;
- la préservation du patrimoine naturel et paysager ;

Considérant que le territoire communal de Bazouges-la-Pérouse, d'une superficie de 5 818 hectares :

- ne comporte pas d'espaces naturels faisant l'objet de mesure de protection spéciale ;

- est marqué par de nombreux cours d'eau, affluents du Couesnon, dont la Tamoute et la Jumelière qui tangent le bourg ;
- est situé à proximité du site Natura 2000 de la Vallée du Couesnon, intégré au site Baie du Mont-Saint-Michel ;
- présente, outre les cours d'eau, de nombreux espaces naturels, en particulier 740 ha de zones humides, 1 300 ha de boisements dont la forêt de Villegardier, classée zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique, floristique (ZNIEFF) ;
- est concerné par les périmètres de protection du captage d'eau potable des Villaloups sur le Couesnon ;

Considérant que :

- le projet de PLU entend limiter la consommation d'espace en fixant des limites physiques à l'étalement urbain, en ayant inventorié les possibilités de densification dans les secteurs urbanisés et en fixant une densité minimale de 18 logements par hectare sur les zones d'extension ;
- la commune dispose d'une station d'épuration de type boues activées en aération prolongée, qui traite les effluents collectés sur la zone agglomérée, d'une capacité de 1 167 équivalents-habitants suffisante pour accepter la charge supplémentaire liée au projet de développement ;
- en cohérence avec le SCoT du Pays de Fougères, l'ensemble des éléments de la trame verte et bleue sera intégré au projet de développement communal afin d'assurer un niveau de connectivité écologique élevé du territoire ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des informations fournies par la commune et des éléments d'analyse évoqués supra, le projet de PLU de la commune de Bazouges-la-Pérouse ne semble pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Décide :

Article 1

En application de l'article R 104-28 du Code de l'Urbanisme, **le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Bazouges-la-Pérouse est dispensé d'évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

Cette décision, exonérant le pétitionnaire de la production d'une évaluation environnementale, est délivrée au regard des informations produites par celui-ci. Cette exonération peut être remise en cause si les résultats d'études ultérieures mettent en évidence des impacts ou une sensibilité particulière du milieu ou si le document qui sera finalement arrêté aura évolué de façon significative par rapport aux éléments présentés lors de la procédure d'examen au cas par cas.

Par ailleurs, l'absence de réalisation d'une évaluation environnementale ne dispense pas la commune de mettre en œuvre les principes généraux énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, ainsi que de répondre aux exigences de contenu du rapport de présentation énoncées dans l'article R 151-1 du même code. À ce titre, le rapport de présentation devra notamment analyser l'état initial de l'environnement, exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et les incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

En particulier, la commune actualisera l'inventaire des zones humides en cohérence avec la réglementation actuellement en vigueur. Elle prendra également les dispositions pour, d'une part, prendre en considération les mesures de protection proposées dans le rapport de l'hydrogéologue agréé du 18 mars 2005 pour les captages d'eau sur les sources de Saint-Mathurin et de Sainte-Anne exploitées par la ville de Pontorson, et, d'autre part, assurer un niveau élevé de qualité paysagère des zones d'activité en entrée de ville.

Article 4

Le présent arrêté sera transmis au pétitionnaire, avec copie au Préfet du département concerné. Par ailleurs, il sera publié sur le site Internet de la MRAe ainsi que sur le site de la DREAL Bretagne

Fait à Rennes, le 04 août 2016

La Présidente de la MRAe de la région Bretagne



Françoise GADBIN

Voies et délais de recours

Les recours gracieux ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire en cas de décision

imposant la réalisation d'une étude d'impact ou d'une évaluation environnementale.

Le recours administratif gracieux doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Service d'appui technique à la mission régionale d'Autorité environnementale Bretagne
(CoPrEv)
Bâtiment l'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 RENNES CEDEX

COMMUNE DE BAZOUGES LA PEROUSE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation
29/07/2016

Date d'affichage
08/08/2016

Nombre de conseillers
En exercice: 19
Présents : 15
Votants : 15

L'an deux mil seize

*Le cinq août à 12 Heures 15, le **Conseil Municipal** légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur PASCAL Hervé (Maire)*

ETAIENT PRESENTS :

HERVÉ Pascal, ISAMBARD Albert, SACHET Elodie, LEMONNIER Jacqueline, PEUCET Auguste, JOUAUX Laëtitia, BRIAND Henri, SAINT MLEUX Xavier, Delphine BERTAUX, GIFFARD Bruno, BOBON Christèle, LEMONNIER Marie-Hélène, MARION-HALLAIS Edith, MOREL Delphine, DRONIOU David.

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS Excusés : GORON Rémy, SIMONOT Sophie, CHERBONNEL Ludovic, ORHANT Pauline.

ABSENTS :

POUVOIR :

Mme SACHET ELODIE a été élue secrétaire de séance.

N°01-07-2016 – Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que celui-ci a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) lors de la réunion du 09 septembre 2015 (délibération n°04-07-2015) afin d' :

- Accompagner la création d'un pôle de vie et d'attractivité en cœur de bourg, aux abords des équipements structurants existants ;
- Maintenir les équilibres entre zones urbanisées et espaces naturels tout en aménageant les zonages actuels du POS valant PLU ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en assurant un développement urbain maîtrisé ;
- Aider au maintien des commerces existants et attirer de nouveaux commerçants ;
- Favoriser le développement économique sur la commune ;
- Gérer les risques naturels prévisibles.

Il rappelle également que le conseil municipal a débattu lors de la séance du 25 avril 2016 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (délibération n°01-04-2016).

Monsieur le Maire fait part au conseil municipal de l'avancée du projet suite au travail de la commission communale PLU et présente le projet de PLU.

Il explique qu'en application de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L 153-14 dudit code, ledit document doit être "arrêté" par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 153-11 et suivants, R 153-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 09 septembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLU et fixant les modalités de la concertation,

Entendu le débat au sein du conseil municipal du 25 avril 2016 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables

Entendu l'exposé de M. le Maire,

Vu le projet de PLU,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés

Après en avoir délibéré,

Tire le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U., soit :

Cette concertation a revêtu la forme suivante :

	❖ Réunions publiques : Affichage sur l'écran interactif implanté devant la mairie en plus des informations dans la presse : • Le 27 avril 2016 : présentation Diagnostic et Projet d'Aménagement et de Développement Durables, • Le 11 juillet 2016 : traduction réglementaire du projet. ❖ Edition d'articles traitant de l'élaboration du PLU : • Article dans le journal Ouest-France le 7 octobre 2015, • Article dans le journal Ouest-France le 26 octobre 2015, • Article dans le journal Ouest-France le 8 avril 2016, • Article dans le journal Ouest-France le 25 avril 2016, • Article dans la Chronique Républicaine le 7 juillet 2016. ❖ Edition d'articles dans le bulletin communal « Trait d'Union » : • Article dans le bulletin municipal « Trait d'Union » de juillet 2015, • Article dans le bulletin municipal « Trait d'Union » de janvier 2016, • Article dans le bulletin municipal « Trait d'Union » de juillet 2016. ❖ Panneaux de concertation : un panneau lors du comice agricole en 2015 expliquant la procédure d'élaboration du PLU. ❖ Réunion avec les agriculteurs le 6 octobre 2015, le 25 janvier 2016 et une permanence en mairie le 3 février 2016. ❖ PADD débattu en conseil municipal le 25 avril 2016. ❖ Réunion de présentation du Projet avant arrêt avec les PPA le 30 juin 2016.
--	---

Moyens d'information utilisés :

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

	❖ un registre destiné aux observations de toute personne intéressée a été mis à disposition du public tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture : 10 observations y ont été consignées. ❖ prises de parole lors des réunions publiques. ❖ possibilité de rendez-vous avec les élus membres de la commission PLU. ❖ rencontres non formalisées entre élus et administrés.
--	---

Cette concertation a révélé les points suivants :

- Demandes de classement en zone constructible de parcelles situées en zone naturelle ou zone agricole → la commission PLU n'a pu rendre d'avis favorable sur la majorité de ces demandes en raison de la localisation de ces parcelles et la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles et de limiter l'étalement urbain.
- Projet d'OAP n°2 : les riverains de ce projet ont formulé des inquiétudes concernant la jonction de deux rues créant un couloir de circulation qui permettrait de contourner le bourg → l'OAP précise qu'un aménagement de la voirie sera effectué lors de la réalisation de cette OAP afin de réduire la vitesse de circulation et ainsi accroître la sécurité des riverains.
- Des particuliers font part de leurs regrets de voir certaines de leurs parcelles notamment au sud du bourg, actuellement en zone constructible, passer en zone naturelle ou agricole → ces parcelles ne font pas partie de l'enveloppe urbaine du bourg, il n'est donc pas possible de les prendre en compte comme « dents creuses ». En les laissant en zone U ou AU elles

seraient donc considérées comme de l'extension urbaine (qu'il convient de limiter) ce qui au vu de leurs tailles empêcherait toute extension sur le reste de la commune. Par ailleurs, 1.40ha d'urbanisation est déjà prévu en extension du centre bourg, sur son versant sud.

Arrête à la majorité (2 voix contre) le projet de P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Soumet pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées.

Conformément au dernier alinéa de l'article L 123.10 du Code de l'Urbanisme, le dossier définitif du projet de P.L.U., tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public.

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123.18 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Pour copie Conforme,
Le Maire,
Pascal HERVÉ

Certifié exécutoire,
Transmis au représentant
de l'Etat le 05/08/2016
Le Maire,
Pascal HERVÉ



*Certifié
envoyé
à la Préfecture
le 09/08/2016*

*Le Maire
Pascal HERVÉ*



COMMUNE DE BAZOUGES LA PEROUSE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation
29/07/2016

Date d'affichage
08/08/2016

Nombre de conseillers
En exercice: 19
Présents : 15
Votants : 15

L'an deux mil seize

*Le cinq août à 12h15 ; le **Conseil Municipal** légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur PASCAL Hervé (Maire)*

ETAIENT PRESENTS :

HERVÉ Pascal, ISAMBARD Albert, SACHET Elodie, LEMONNIER Jacqueline, PEUCET Auguste, JOUAUX Laëtitia, BRIAND Henri, SAINT MLEUX Xavier, Delphine BERTAUX, GIFFARD Bruno, BOBON Christèle, LEMONNIER Marie-Hélène, MARION-HALLAIS Edith, MOREL Delphine, DRONIOU David.

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS Excusés : GORON Rémy, SIMONOT Sophie, CHERBONNEL Ludovic, ORHANT Pauline.

ABSENTS :

POUVOIR :

Mme SACHET ELODIE a été élue secrétaire de séance.

N°02-07-2016 – Soumission des clôtures à déclaration préalable.

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les dispositions du Code de l'urbanisme applicables en matière de clôture au regard des articles L.421-4 et R.421-12.

L'édification d'une clôture doit être précédée de la délivrance d'une déclaration préalable si elle a lieu :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Il convient d'exercer un contrôle sur l'édification des clôtures intervenant sur le territoire pour répondre à l'objectif d'amélioration du cadre de vie poursuivi par prescription du PLU dont le projet sera arrêté lors de ce conseil municipal.

Il est proposé de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôtures sur l'intégralité du territoire communal en application des dispositions des articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire précise que l'article R421-2 exempte les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière de ce type de formalité.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à la majorité (5 abstentions) :

Décide de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, dès que le Plan Local d'Urbanisme entrera en application.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

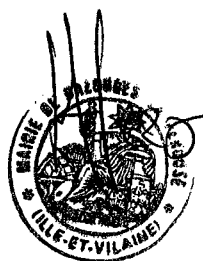
**Pour copie Conforme,
Le Maire,
Pascal HERVÉ**

Certifié exécutoire,
Transmis au représentant
de l'Etat le 05/08/2016
Le Maire,
Pascal HERVÉ



*Certifié
envoyé à
la Préfecture
le 09/08/2016*

*Le Maire
Pascal HERVÉ*



COMMUNE DE BAZOUGES LA PEROUSE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation
29/07/2016

Date d'affichage
08/08/2016

Nombre de conseillers
En exercice: 19
Présents : 15
Votants : 15

L'an deux mil seize

*Le cinq août à 12 H 15, le **Conseil Municipal** légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur PASCAL Hervé (Maire)*

ETAIENT PRESENTS :

HERVÉ Pascal, ISAMBARD Albert, SACHET Elodie, LEMONNIER Jacqueline, PEUCET Auguste, JOUAUX Laëtitia, BRIAND Henri, SAINT MLEUX Xavier, Delphine BERTAUX, GIFFARD Bruno, BOBON Christèle, LEMONNIER Marie-Hélène, MARION-HALLAIS Edith, MOREL Delphine, DRONIOU David.

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS Excusés : GORON Rémy, SIMONOT Sophie, CHERBONNEL Ludovic, ORHANT Pauline.

ABSENTS :

POUVOIR :

Mme SACHET Elodie a été élue secrétaire de séance.

N°03-07-2016 – délimitation du secteur soumis à permis de démolition

Monsieur le Maire explique que le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti. Il est donc de l'intérêt de la commune de soumettre à autorisation préalable tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur son territoire, exceptés ceux inscrits à l'article R.421-29 du code de l'urbanisme.

Il indique que les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans tout ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, ou bien lorsque la construction relève d'une protection particulière, c'est-à-dire lorsque la construction est :

- implantée dans un périmètre sur lequel la commune a instauré l'obligation du permis de démolir par délibération du conseil municipal,
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- située dans un périmètre de secteur sauvegardé ou de restauration immobilière, " située dans un site inscrit ou classé
- identifiée comme devant être protégée par le Plan Local d'Urbanisme comme un élément du patrimoine remarquable au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Sont notamment exemptées de permis de démolir :

- les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale,
- les démolitions exécutées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du Code de la santé publique sur un immeuble d'insalubrité irrémédiable,
- les démolitions exécutées en application d'une décision de justice définitive,
- les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculemment en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de la voirie routière, les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à la majorité (1 abstention) :

Décide d'instituer le permis de démolir pour toute opération ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction située sur tout le territoire communal hors des zones citées ci-dessus.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour copie Conforme,

Le Maire,

Pascal HERVÉ

Certifié exécutoire,
Transmis au représentant
de l'Etat le 05/08/2016
Le Maire,
Pascal HERVÉ



*Certifiée
envoyée à
la Préfecture
le 09/08/2016*

*Le Maire,
Pascal HERVÉ*





PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer
Service Espace Habitat et Cadre de Vie

CDPENAF du 6 décembre 2016

Passage en CDPENAF au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme

Commune : Bazouges-La-Pérouse

Examen : Délimitation de sept STECAL dans le cadre de l'élaboration du PLU de la Commune

Décision :

Avis simple favorable concernant le STECAL de Vaugarny

Avis simple favorable concernant le STECAL de La Haute Gretais

Avis simple favorable concernant le STECAL de Vaux

Avis simple favorable concernant le STECAL de La Cudelais

Avis simple défavorable concernant le STECAL de La Cudelais

Motif : Le périmètre du STECAL doit se limiter à la zone strictement nécessaire pour la réalisation du hangar destiné à l'activité d'ULM, et préférentiellement sur la partie nord de la parcelle. L'imperméabilisation des sols doit ainsi être interdite sur le reste de la parcelle.

Avis simple défavorable concernant le STECAL de La Forêt de Villecartier

Motif : Le périmètre du STECAL doit se limiter à la zone strictement nécessaire pour la réalisation de nouvelles constructions non déjà permises en zone N. Des précisions sur le projet envisagé devront par ailleurs être apportées au PLU afin de déterminer plus spécifiquement les constructions qui pourront être autorisées au sein du règlement de ce STECAL

Avis simple favorable avec une réserve concernant le STECAL de La Vallée de la Jumelière

La commission souhaite que le règlement de la zone vienne préciser que seules les habitations légères et de loisirs seront permises sur ce secteur.

Pour le Président de la CDPENAF,

Lionel BRAS

- 37-



ARRETE N° 2022-37
PRESCRIVANT LA MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BAZOUGE LA
PEROUSE

Le Président de la communauté de Communes Couesnon Marches de Bretagne

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L153-36 et suivants et R153-20 et suivants ;

Vu les statuts de la communauté de communes ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bazouges la Pérouse, dont la dernière modification simplifiée a été approuvée par le conseil municipal le 25 septembre 2018 ;

CONSIDERANT qu'il convient de modifier le PLU de la commune de Bazouge la Perouse afin de :

- Modifier l'inter-distance des 100m par un périmètre de réciprocité en zone A et N ;
- Rectifier des coquilles ou des imprécisions d'écriture dans le règlement écrit du PLU :
 - Modifier le terme « aménagement » par un terme plus précis sur l'ensemble des zones du PLU
 - Clarifier la rédaction de la règle relative à l'alignement par rapport aux voies dans les zones UC, UE, UEq, 1AU, 2AU et leurs sous-secteurs
 - Modifier l'article 13 des zones A et N ainsi que de leurs sous-secteurs concernant les arbres destinés à la sylviculture
 - Modifier l'article 2 des zones A et N concernant la surface de plancher et l'emprise au sol
 - Corriger une coquille dans l'article 4 du règlement de la zone N
- Ajouter une règle relative aux changements de destination
- Reclasser une zone UE en UA et supprimer l'OAP n°3
- Reclasser des zones UA en UE
- Créer un emplacement réservé
- Ajouter des bâtiments à la liste des bâtiments pouvant changer de destination
- Ouvrir une zone 2AUE à l'urbanisation
- Créer un STECAL et en étendre un second

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières

significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDERANT qu'à cet égard, il convient d'engager une procédure de modification du PLU de Bazouge la Perouse.

ARRETE

ARTICLE 1 : Est engagée une procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Bazouge la Perouse afin de modifier l'inter-distance des 100m par un périmètre de réciprocité en zone A et N, de modifier le terme « aménagement » dans le règlement littéral, de modifier un point relatif à l'alignement par rapport aux voies, de modifier l'article N13, d'ajouter d'une règle relative aux changements de destination dans les dispositions générales du PLU, de faire évoluer les règles relatives à la surface de plancher, de corriger une erreur matérielle dans l'article N4, de reclasser une zone AU en UC pour intégration au centre-bourg et de zones UC en UA. De créer un emplacement réservé pour la création d'un parking relais / pôle multimodal, d'ajouter des bâtiments comme pouvant changer de destination, d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUE, de créer un STECAL et d'en étendre un second.

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) pour avis et à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine.

ARTICLE 3 : Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une enquête publique dont les modalités seront fixées par un arrêté du Président de la Communauté de Communes. Ces modalités ainsi définies seront portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les 8 jours premiers jours. Le dossier d'enquête publique du projet comportera l'exposé des motifs de la modification, un registre d'enquête et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage à la mairie de Bazouge la Perouse, 2 place de l'Hôtel de Ville 35560 Bazouge la Perouse et au siège de la communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne, PA Coglais Saint Eustache - Saint-Etienne-en-Coglès - 35460 Maen Roch, durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs du territoire.

ARTICLE 5 : Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine ;
- Monsieur le Maire de Bazouge la Perouse.

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de la présente notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait à Maen Roch, le 21.02.2022

Le Président Christian HUBERT



COMMUNE DE BAZOUGES LA PEROUSE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation
25/02/2022

Date d'affichage
07/03/2022

Nombre de conseillers
En exercice : 19
Présents : 18
Votants : 19

L'an deux mil dix vingt deux

*Le 03 mars à 20 Heures, le **Conseil Municipal** légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Pascal HERVE (Maire)*

ETAIENT PRESENTS :

HERVÉ Pascal, BONDIGUEL Nathalie, ISAMBARD Albert, GUIBLIN Aline, LE GONIDEC Guy, LANDAIS Fabienne, LAUNAY Chantal, BRIAND Henri, JALLU Yann, ALEXANDRE Pierre, LEGOUT Séverine, BOULET Peggy, ROCHELLE Stéphane, SAINT MLEUX Xavier, JOUAUX Laëtitia, DURET François, DURAND Marie-Claude, BERTAUX Delphine

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS Excusés : GORON Rémy,

ABSENTS : Néant

POUVOIR : Rémy GORON donne pouvoir à Henri BRIAND.

Mme Peggy BOULET a été élue secrétaire de séance.

N°03-02-2022 : Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE avenue d'Antrain

Monsieur le Maire envisage l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE située au Sud de l'Avenue d'Antrain dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU.

Pour rappel, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme indique : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Le projet de modification n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse sera notifié aux personnes publiques associées en amont de l'enquête publique.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE Sud de l'Avenue d'Antrain :

La commune de Bazouges-la-Pérouse dispose de trois zones à urbaniser à vocation d'habitat, deux zones ouvertes à l'urbanisation 1AUE et une zone non ouverte 2AUE. Ces zones ont été retenues en lien avec le scénario démographique du PLH de la Communauté de commune d'Antrain 2013-2018 prévoyant une croissance de la population de 0.9%/an sur la commune.

Le PLU envisage ainsi d'accueillir 207 habitants à l'horizon 2028 ce qui se traduit par la création de **94** logements supplémentaires sur la période 2016-2028, soit environ 8 logements par an.

Les capacités en logements repérés sont respectivement de **11** dans les dents creuses du centre-bourg, **7** dans les dents creuses des hameaux, **6** par changement de destination, **14** dans les espaces de mutation et **56** en extension de l'enveloppe urbaine.

Depuis l'approbation du PLU en mars 2017, environ **43** logements ont été autorisés¹ :

Un permis d'aménager a été déposé sur la zone 1AUE au Sud de la commune pour la création de **24** logements.

19 logements ont été créés en densification, changement de destination ou dans les espaces de mutation.

	1,1%/an	0,9% / an (PLH)	0,7% / an	0,1% / an
population 2016	1822	1822	1822	1822
population 2028	2078	2029	1981	1844
habitants supplémentaires	256	207	159	22
besoin en logements pour population nouvelle (2,2 pers par logement dans les nouveaux logements)	116	94	72	10
besoin en logements pour compenser le point mort	0	0	0	0
besoin total en logements	116	94	72	10
besoin théorique en foncier (18 logts/ha)	6,44	5,22	4,00	0,56
Superficie des dents creuses dans le CB	0,58	0,58	0,58	0,58
Capacité des dents creuses dans le CB	11	11	11	11
Superficie des dents creuses dans les hameaux	0,4	0,4	0,4	0,4
Capacité des dents creuses dans les hameaux	7	7	7	7
Capacité des bâtiments pouvant changer de destination	6	6	6	6
Superficie des espaces de mutation avec coefficient de rétention	0,6	0,6	0,6	0,6
Capacité des espaces de mutation	14	14	14	14
Besoin en logements en extension (besoin total - capacité des dents creuses)	78	56	34	-28
Besoin en foncier en extension	4,33	3,11	1,89	-1,56

Extrait du rapport de présentation du PLU

¹ Sources croisées : Sitadel et permis délivrés

Justification au regard de l'analyse des capacités résiduelles d'urbanisation du tissu urbain

Une zone 1AUE est aujourd'hui en cours d'urbanisation (Permis d'aménager délivré le **13/08/2021** pour **24** logements), la seconde zone 1AUE « Secteur de l'EHPAD » a la capacité d'accueillir de 6 à 7 logements. Cependant, l'urbanisation de ce secteur se heurte à un problème de dureté foncière sur plus de la moitié de la zone, l'autre partie étant propriété de la commune.

Au sein du tissu urbanisé du centre-bourg, les potentiels sont également limités :

Concernant les espaces de mutation (3 zones dans le rapport de présentation) :

La salle de sport (OAP n°2) est repérée comme espace de mutation destiné à accueillir 7 logements dans le Rapport de Présentation du PLU. La volonté communale sur la transition de cet espace a évolué, un équipement public de type amphithéâtre sera réalisé. Les 7 logements prévus ne pourront pas donc pas être réalisés.

Le secteur de reconversion Triskalia (OAP n°5) est destiné à accueillir environ 10 logements, cependant, l'activité existante ne va pas s'arrêter contrairement aux attentes initiales du PLU. Ce secteur ne pourra pas être reconverti à court ou moyen terme.

Le secteur de reconversion de l'avenue d'Antrain (Ancienne OAP n°3) va conserver son activité existante, 29 logements étaient comptabilisés sur ce secteur au sein du Rapport de Présentation. La future modification du PLU supprimera ainsi l'Orientation d'Aménagement du site et basculera son zonage en UA (Urbain à destination d'Activités).

La réalité de l'évolution de ces espaces diffère des destinations prévues par le PLU, la commune perd ainsi un potentiel d'environ **46** logements à créer en mutation de l'espace urbanisé.

Concernant les gisements fonciers en densification et en division parcellaire :

Ces espaces sont multiples mais plus difficiles à mobiliser à court terme, ils se composent :

- **De l'OAP n°7 « Secteur de densification centre-bourg » ;**

Cet espace dispose d'un potentiel de 13 logements en densification de fonds de parcelles, la commune fait face à une certaine dureté foncière sur cette OAP. Son urbanisation est envisageable à moyen terme avec le passage en zone UE des deux parcelles adjacentes.

OAP 7: LE SECTEUR DE DENSIFICATION CENTRE-BOURG



Superficie du site de l'OAP : 0,63ha

- **Des dents creuses situées le centre-bourg et ses franges ;**

Le potentiel disponible dans ces espaces est de 26 logements selon le diagnostic du PLH en cours d'élaboration, néanmoins, seules 2 dents creuses sont catégorisées comme « Faciles » à urbaniser, 2 autres comme « Moyennes » et les 22 restantes nécessitent une division parcellaire ou une servitude de passage et sont donc difficilement mobilisable à court terme.

- **Des dents creuses situées au sein des hameaux ;**

Le potentiel disponible dans ces espaces est de 7 logements selon le diagnostic du PLH en cours d'élaboration, néanmoins, seules 2 dents creuses sont catégorisées comme « Faciles » à urbaniser, 2 autres comme « Moyennes » et les 3 restantes nécessitent une division parcellaire ou une servitude de passage et sont donc difficilement mobilisable. Ces espaces ne sont pas considérés comme prioritaires car ils ne contribuent pas directement à la dynamique du centre-bourg au regard de leur emplacement.

Le cumul des capacités mobilisables à moyen terme dans l'espace urbain s'élève à environ 17 logements dans le centre-bourg et environ 4 logements au sein des hameaux. De par leurs tailles et leurs configurations, ces espaces feront soit l'office d'un aménagement ponctuel dit « au coup par coup », ne permettant pas à la commune d'anticiper convenablement ses besoins en logements, soit d'un aménagement d'ensemble sur l'OAP n°7.

Au regard des évolutions des espaces de mutation est des disponibilités résiduelles à moyen terme des dents creuses, la commune de Bazouges-la-Pérouse ne peut pas suivre l'objectif de création de 8 logements par ans sans ouvrir de zone à l'urbanisation.

Justification au regard de de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone 2AUE

La zone dispose d'une superficie de 1,6 hectares, l'OAP existante prévoit une densité d'environ 20 logements par hectares. L'urbanisation de ce secteur vise à « épaissir » la trame urbaine linéaire le long de la voie historique en entrée de ville dans le prolongement d'une opération future sur le secteur de l'entreprise Triskalia. C'est la seule zone à urbaniser à destination d'habitation restante sur la commune.

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AUE pour les raisons suivantes :

- Les parcelles AC 329, AC 112 et F 1052 sont disponibles à la vente, soit la majeure partie du foncier de la zone (1,3ha), aucun compromis n'a été trouvé pour la vente des parcelles restantes AC 191, AC 194 et AC 195 (0.3ha). Un projet peut donc être engagé à court terme sur les 1,3 hectares disponibles sans compromettre l'urbanisation des parcelles résultantes (Aujourd'hui utilisées comme un fond de jardin),
- Le secteur est desservi par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable depuis l'Avenue d'Antrain,
- Le projet permettra, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, de créer environ 26 nouveaux logements. Ceux-ci permettront à la commune de répondre à la demande qui s'est intensifiée sur ses dernières années, tout se conformant aux objectifs établis dans le PLH.

Résumé des justifications :

- 43 logements ont été autorisés en 5ans soit la moitié des objectifs du PLU.
- Parmi les deux zones ouvertes à l'urbanisation (1AUE), un permis d'aménager a été déposé sur la première et la seconde n'est pas urbanisable à court terme pour des raisons de dureté foncière.
- Le potentiel mobilisable en densification de l'espace bâti est faible, seules quelques dents creuses sont disponibles à court terme pour une urbanisation au « coup par coup ».

- La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE car celle-ci est l'unique zone à urbaniser restante et mobilisable à court terme pour un projet d'environ 26 logements.

Dans ce contexte, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de la zone 2AUE « Avenue d'Antrain » afin de mieux répondre aux perspectives d'évolution démographique sur la commune. Les disponibilités foncières étant à ce jour limitées pour des projets à court terme.

Au regard des motivations et justifications exposées ci-avant, le conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité

Approuve l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE « Avenue d'Antrain »

**Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Pour copie Conforme,
Le Maire,
Pascal HERVÉ**

Certifié exécutoire,
Transmis au représentant
de l'Etat le 07/03/2022
Le Maire, Pascal HERVÉ





DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT DE FOUGERES - VITRE

COUESNON MARCHES DE BRETAGNE
Parc d'Activités Coglais St Eustache
ST ETIENNE EN COGLES - 35460 MAEN ROCH
☎ 02.99.97.71.80

Envoyé en préfecture le 06/10/2022
Reçu en préfecture le 06/10/2022
Affiché le
ID : 035-200070688-20220927-2022_238-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués :
En exercice : 39
Votants : 31
Présents : 26
Absents représentés : 5

Date de la convocation : 21 septembre 2022
Date d'affichage : 21 septembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-sept septembre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à la salle des fêtes à Saint Marc le Blanc, présidé en l'absence du Président par Monsieur Emmanuel HOUDUS, 1^{er} Vice-président.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs les membres titulaires :

M. Houdus, M. Janvier, M. Boulmer, M. Gaigne, Mme Meignan, M. Hervé, M. Helbert, Mme Blaise, M. Eon
M. Rault, Mme Cellier-Chenoir, M. Retore, Mme Perrin, Mme Châtaignier, M. Dubreil-Jardin,
Mme Prunier, M. Besnard, M. Roger, M. Hamard, Mme Boulière, M. De Montcuit, M. Prioul,
Mme Machard, M. Avril, M. Rapinel, **Était présent en tant que suppléant avec voix délibérative :** M. Jobert

Absents excusés ayant donné pouvoir : Mme Jouaux représentée par Mme Prunier, Mme Launay représentée par M. Hervé, Mme Malle représentée par M. Roger, Mme Gobé représentée par M. Gaigne, Mme Elshout représentée par M. Rault

Absents excusés : M. Hubert, M. De Gouvion Saint Cyr, Mme Montembault, Mme Balusson, M. Germain
M. Jean Frédéric Sourdin, M. Vallée, Mme Lohier,

Monsieur Rault est désigné secrétaire de séance.

AFFAIRE INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

2022-238-020-2.1 : Approbation de la modification n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et le Code de l'Environnement ;

Vu l'arrêté n°2022-37 du 22 février 2022 prescrivant la procédure de modification n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique du dossier de modification qui s'est tenue du 2 juillet au 5 août 2022 ;

Vu le dossier de modification n°1 et les modifications apportées suite à l'enquête publique ;

Monsieur le Vice-Président rappelle que la modification initiale porte sur :

- Modifier l'inter-distance des 100m par un périmètre de réciprocité en zone A et N ;
- Rectifier des coquilles ou des imprécisions d'écriture dans le règlement écrit du PLU ;
- Modifier le terme « aménagement » par un terme plus précis sur l'ensemble des zones du PLU
- Clarifier la rédaction de la règle relative à l'alignement par rapport aux voies dans les zones UC, UE, UEq, 1AU, 2AU et leurs sous-secteurs
- Modifier l'article 13 des zones A et N ainsi que de leurs sous-secteurs concernant les arbres destinés à la sylviculture
- Modifier l'article 2 des zones A et N concernant la surface de plancher et l'emprise au sol
- Corriger une coquille dans l'article 4 du règlement de la zone N
- Ajouter une règle relative aux changements de destination
- Reclasser une zone UE en UA et supprimer l'OAP n°3
- Reclasser des zones UA en UE
- Créer un emplacement réservé
- Ajouter des bâtiments à la liste des bâtiments pouvant changer de destination
- Ouvrir une zone 2AUE à l'urbanisation
- Créer un STECAL et en étendre un second

Le projet de modification a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées et à l'autorité environnementale préalablement à la tenue de l'enquête publique.

L'enquête publique, ouverte par l'arrêté n°2022-232 s'est déroulée du 2 juillet au 5 août 2022, le dossier aura recueilli des remarques de la Préfecture et de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la notification aux personnes publiques associées et cinq observations du public au cours de l'enquête. Aucun dysfonctionnement dans le déroulement de l'enquête n'a été indiqué par le commissaire enquêteur. Suite à cette dernière et au mémoire en réponse au procès-verbal de fin d'enquête de Couesnon Marches de Bretagne, le commissaire enquêteur a conclu que :

- La commune a favorablement associé la population à l'élaboration du projet amont de l'enquête publique.
- La modification permet de rationaliser la consommation d'espace en concentrant le développement urbain autour du centre bourg.
- La commune a pris note des remarques de la préfecture et autres PPA et donne une suite favorable à certaines recommandations.
- La modification N°10 ne correspond plus aux besoins exprimés précédemment.

Le commissaire enquêteur a ainsi émis l'avis suivant :

« AVIS FAVORABLE avec la réserve suivante : Retrait du point n°10 de la modification »

Le dossier de modification n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse a ainsi été modifié suite à l'enquête publique pour tenir compte des remarques émises sur le dossier et de l'avis et des conclusions du commissaire enquêteur. L'ensemble des modifications apportées au dossier suite à l'enquête sont précisées en annexe à cette délibération.

Le PLU de Bazouges-la-Pérouse modifié suite à cette procédure est disponible en annexe à la délibération, les pièces modifiées sont :

Les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Le règlement écrit

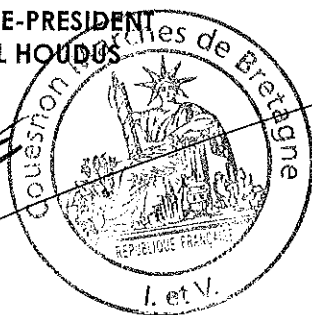
Le règlement graphique

Les membres du conseil Communautaire après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Vice-président et après avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVENT** la modification de droit commun n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse en intégrant les évolutions issues des remarques des Personnes Publiques Associées, du rapport de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur.
- **PRECISENT** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet, affichée au siège de Couesnon Marches de Bretagne et en Mairie de Bazouges-la-Pérouse durant 1 mois, mention de cette délibération sera publiée dans un journal local et le contenu de la modification sera publié sur le Géoportail de l'urbanisme.
- **PRECISENT** que le dossier de modification n°1 sera disponible durant un an au siège de la communauté de communes.
- **PRECISENT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT
CHRISTIAN HUBERT

P/O LE VICE-PRESIDENT
EMMANUEL HOUDOS



Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

ID : 035-200070688-20220927-2022_238-DE



**PARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT DE FOUGERES - VITRE**

**COUESNON MARCHES DE BRETAGNE
Parc d'Activités Coglais St Eustache
ST ETIENNE EN COGLES - 35460 MAEN ROCH
☎ 02.99.97.71.80**

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Affiché le
ID : 035-200070688-20230328-2023_50-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués :

En exercice : 39

Votants : 35

Présents : 32

Absents représentés : 3

Date de la convocation : 20 mars 2023

Date d'affichage : 20 mars 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit mars à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à la salle des fêtes des Mazières «0 rue du Clos aux Moines» La Selle en Coglès 35460 LES PORTES DU COGLAIS, sous la présidence de Monsieur Christian Hubert.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs les membres titulaires :

M. Hubert, M. Houdus, M. Janvier, M. Boulmer, Mme Meignan, M. De Gouvion Saint Cyr, M. Hervé M. Helbert, Mme Blaise, M. Jean Frédéric Sourdin, M. Eon

Mme Launay, M. Rault, Mme Elshout, M. Sourdin Pierre, M. Vallée, Mme Montembault, Mme Cellier-Chenoi, Mme Balusson, Mme Perrin, Mme Châtaignier, Mme Prunier, M. Besnard, M. Roger, M. Hamard, Mme Boulière, Mme Gobé, M. De Montcuit, M. Prioul, Mme Machard, M. Avril, M. Rapinel

Absents excusés ayant donné pouvoir : M. Gaigne représenté par M. De Moncuit, M. Retoré représenté par Mme Perrin, Mme Malle représentée par M. Roger

Absents excusés : M. Dubreil-Jardin, Mme Lohier, Mme Jouaux,

Absent : M. Germain

Monsieur Daniel HELBERT est désigné secrétaire de séance.

AFFAIRE INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

2023_50_020_2.1 : Approbation de la Révision Allégée n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et le Code de l'Environnement ;

Vu la délibération n°2022-131 du 07 juillet 2022 prescrivant la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;

Vu la délibération n°2022-235 du 06 octobre 2022 arrêtant la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique groupée qui s'est tenue du 13 janvier au 13 février 2023 ;

Vu le dossier de révision allégée n°1 et les modifications apportées suite à l'enquête publique ;

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'urbanisme, rappelle que la modification initiale porte sur :

- Réduire et compenser un espace boisé classé (EBC) de 1300m² sur le lieudit Vilbert dans l'objectif de permettre le maintien d'une activité agricole ;

Le projet de révision allégée n°1 a été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées et à l'autorité environnementale préalablement à la tenue de l'enquête publique. La réunion d'examen conjoint du dossier a eu lieu le 16 novembre 2022, son compte rendu a été inséré dans le dossier soumis à enquête publique.

L'enquête publique, ouverte par l'arrêté n°2022-812 s'est déroulée du 13 janvier au 13 février 2023, le dossier aura recueilli des remarques de la préfecture, du département, de la région dans le cadre de la notification aux personnes publiques associées et 21 observations du public au cours de l'enquête. Aucun dysfonctionnement dans le déroulement de l'enquête n'a été indiqué par le commissaire enquêteur. Suite à cette dernière et au mémoire en réponse au procès-verbal de fin d'enquête de Couesnon Marches de Bretagne, le commissaire enquêteur a ainsi émis un avis ne comportant aucune recommandation ou réserve ne faisant référence au dossier de révision allégée n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse, néanmoins, conformément au mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et à l'appréciation du commissaire enquêteur (page 22 des conclusions et avis) le dossier a été modifié pour faire suite aux différents avis réceptionnés :

« Il s'agit de la suppression d'un EBC et non de sa réduction. La compensation devra être renforcée en quantité et en qualité en concertation avec l'exploitant agricole. Le commissaire enquêteur prend acte de la proposition de la Communauté de Commune de renforcer la mesure compensatoire avec la création d'un EBC de 2300 m² au lieu de 200 m² initialement + 110 mètres linéaires d'EBC. »

L'ensemble des modifications apportées au dossier suite à l'enquête sont précisés en annexe à cette délibération.

Le PLU de Bazouges-la-Pérouse modifié suite à cette procédure est disponible en annexe à la délibération, la pièce modifiée est :

Le règlement graphique ;

Les membres du Conseil Communautaire après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Vice-président et après avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVENT** la révision allégée n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse en intégrant les évolutions issues des remarques des Personnes Publiques Associées, du rapport de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur.
- **PRECISENT** que la présente délibération sera transmise à M. le Sous-préfet, affichée au siège de Couesnon Marches de Bretagne et en Mairie de Bazouges-la-Pérouse durant 1 mois, mention de cette délibération sera publiée dans un journal local et le contenu de la modification sera publié sur le Géoportail de l'urbanisme.
- **PRECISENT** que le dossier de révision allégée n°1 sera disponible durant un an au siège de la communauté de communes.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT
CHRISTIAN HUBERT**





**PARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT DE FOUGERES - VITRE**

**COUESNON MARCHES DE BRETAGNE
Parc d'Activités Coglais St Eustache
ST ETIENNE EN COGLÈS - 35460 MAEN ROCH
☎ 02.99.97.71.80**

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Affiché le
ID : 035-200070688-20230328-2023_52-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués :

En exercice : 39

Votants : 35

Présents : 32

Absents représentés : 3

Date de la convocation : 20 mars 2023

Date d'affichage : 20 mars 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit mars à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à la salle des fêtes des Mazières «0 rue du Clos aux Moines» La Selle en Coglès 35460 LES PORTES DU COGLAIS, sous la présidence de Monsieur Christian Hubert.

Étaient présents : Mesdames et Messieurs les membres titulaires :

M. Hubert, M. Houdus, M. Janvier, M. Boulmer, Mme Meignan, M. De Gouvion Saint Cyr, M. Hervé M. Helbert, Mme Blaise, M. Jean Frédéric Sourdin, M. Eon

Mme Launay, M. Rault, Mme Elshout, M. Sourdin Pierre, M. Vallée, Mme Montembault, Mme Cellier-Chenoi, Mme Balusson, Mme Perrin, Mme Châtaignier, Mme Prunier, M. Besnard, M. Roger, M. Hamard, Mme Boulière, Mme Gobé, M. De Montcuit, M. Prioul, Mme Machard, M. Avril, M. Rapinel

Absents excusés ayant donné pouvoir : M. Gaigne représenté par M. De Moncuit, M. Retoré représenté par Mme Perrin, Mme Malle représentée par M. Roger

Absents excusés : M. Dubreil-Jardin, Mme Lohier, Mme Jouaux,

Absent : M. Germain

Monsieur Daniel HELBERT est désigné secrétaire de séance.

AFFAIRE INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

2023_52_020_2.1 : Approbation de la Révision Allégée n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et le Code de l'Environnement ;

Vu la délibération n°2022-132 du 07 juillet 2022 prescrivant la procédure de révision allégée n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;

Vu la délibération n°2022-236 du 06 octobre 2022 arrêtant la procédure de révision allégée n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique groupée qui s'est tenue du 13 janvier au 13 février 2023 ;

Vu le dossier de révision allégée n°2 et les modifications apportées suite à l'enquête publique ;

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'urbanisme, rappelle que la modification initiale porte sur :

- La modification du zonage d'une zone naturelle (N) vers une zone Agricole (A) dans l'objectif de permettre l'implantation d'un projet de Bergerie ;

Le projet de révision allégée n°2 a été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées et à l'autorité environnementale préalablement à la tenue de l'enquête publique. La réunion d'examen conjoint du dossier a eu lieu le 16 novembre 2022, son compte rendu a été inséré dans le dossier soumis à enquête publique.

L'enquête publique, ouverte par l'arrêté n°2022-812 s'est déroulée du 13 janvier au 13 février 2023, le dossier aura recueilli des remarques de la préfecture, du département, de la région dans le cadre de la notification aux personnes publiques associées et 21 observations du public au cours de l'enquête. Aucun dysfonctionnement dans le déroulement de l'enquête n'a été indiqué par le commissaire enquêteur. Suite à cette dernière et au mémoire en réponse au procès-verbal de fin d'enquête de Couesnon Marches de Bretagne, le commissaire enquêteur a ainsi émis l'avis suivant :

« AVIS FAVORABLE avec une réserve et quatre recommandations :

[...]

Révision allégée n° 2 du PLU de BAZOUGES la Pérouse

3.6.1-L'emprise de la modification du zonage pour l'implantation d'une chèvrerie pourrait être limitée aux seuls besoins du bâtiment à construire et au plus près du chemin d'accès. »

Le dossier a ainsi été modifié suivant la recommandation du commissaire enquêteur, la surface modifiée de zone Naturelle (N) vers une zone Agricole (A) passe de 29 700m² à 7 700m² suite à l'enquête publique. Le commissaire enquêteur a émis l'appréciation suivante :

« Le projet qui s'implanterait sur le secteur est une chèvrerie avec élevage d'animaux en pâturage. En l'absence de documents justificatifs sur les besoins réels, l'emprise du zonage à modifier paraît surdimensionnée et non justifiée. L'emprise de la modification du zonage pourrait être limitée aux seuls besoins du bâtiment à construire et au plus près du chemin d'accès y compris la parcelle d'implantation. »
L'ensemble des modifications apportées au dossier suite à l'enquête sont précisés en annexe à cette délibération.

Le PLU de Bazouges-la-Pérouse modifié suite à cette procédure est disponible en annexe à la délibération, la pièce modifiée est :

Le règlement graphique ;

Les membres du Conseil Communautaire après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Vice-président et après avoir délibéré à l'unanimité :

- **APPROUVENT** la révision allégée n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse en intégrant les évolutions issues des remarques des Personnes Publiques Associées, du rapport de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur.
- **PRECISENT** que la présente délibération sera transmise à M. le Sous-préfet, affichée au siège de Couesnon Marches de Bretagne et en Mairie de Bazouges-la-Pérouse durant 1 mois, mention de cette délibération sera publiée dans un journal local et le contenu de la modification sera publié sur le Géoportail de l'urbanisme.
- **PRECISENT** que le dossier de révision allégée n°2 sera disponible durant un an au siège de la communauté de communes.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT
CHRISTIAN HUBERT





**DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT DE FOUGERES - VITRE**

**COUESNON MARCHES DE BRETAGNE
Parc d'Activités Coglais St Eustache
ST ETIENNE EN COGLES - 35460 MAEN ROCH**
☎ 02.99.97.71.80

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués :
En exercice : 39
Votants : 34
Présents : 31
Absents représentés : 3

Date de la convocation : 24 septembre 2025
Date d'affichage : 24 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trente septembre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à la Salle des Mazières "10 rue du Clos aux moines" LA Selle en Coglès 35460 LES PORTES DU COGLAIS, sous la présidence de Monsieur Christian Hubert.

Étaient présents - Mesdames et Messieurs les membres titulaires :

M. Hubert, M. Houdus, M. Janvier, M. Boulmer, Mme Meignan, M. Hervé, M. Helbert, Mme Elshout, Mme Montembault, M. Eon,
M. Pierre Sourdin, M. Vallée, Mme Cellier-Chenoi, M. Retoré, Mme Perrin, M. Jean Frédéric Sourdin, Mme Chataignier, M. Dubreil-Jardin, Mme Prunier, Mme Lohier, M. Besnard, Mme Malle, M. Monthorin, M. Hamard, Mme Boulière, M. De Moncuit, M. Piroul, Mme Machard, M. Avril, Mme Blaise, M. Rapinel,

Était présent en tant que suppléant sans voix délibérative : M. Jobert,

Absents excusés ayant donné pouvoir : Mme Jouaux représentée par Mme Prunier, M. De Gouvion Saint Cyr représenté par M. Hubert, Mme Launay représentée par M. Hervé,

Absents excusés : M. Gaigne, M. Rault, Mme Balusson, Mme Gobé,

Absent : M. Germain,

Madame Mélanie Montembault est désignée secrétaire de séance.

AFFAIRE INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

2025_210_020_2.1 : Approbation de la procédure de Révision Allégée n°4 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Mobilités, rappelle que le projet de Révision Allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse a été prescrit par délibération du conseil communautaire n° 2024-155 en date du 2 juillet 2024. Le projet a ensuite été arrêté par délibération du conseil communautaire n° 2024-212 en date du 24 septembre 2024.

Contenu initial du dossier :

Ce projet de modification comporte un objet : Modification d'une zone Naturelle (N) en zone Agricole (A) au lieu-dit « La Courbe » pour permettre le développement d'une activité agricole existante.

Déroulé de la procédure et évaluation environnementale :

Après montage du dossier, le dossier arrêté a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 24 octobre 2024.

La communauté de communes de Couesnon Marches de Bretagne a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale sur cette procédure au regard de plusieurs éléments :

- Le site de la révision allégée ne présente pas de particularité environnementale notable qui justifierait une attention particulière. Ce dernier se situe néanmoins à proximité directe d'une zone humide et de la forêt de Villecartier (ZNIEFF de type 2, Espace Boisé Classé et réserve de biodiversité repérée au SRCE), le changement de zonage n'a cependant pas d'impact sur ces éléments.
- Il ne ressort pas des pièces du dossier et des documents constitutifs du PLU, une justification appropriée pour classer l'espace concerné en zone Naturelle (N) et donc limiter la constructibilité à destination agricole. En outre, le classement de cet espace en zone Agricole (A) apparaît cohérent au regard de l'ensemble des pièces constitutives du PLU et notamment du PADD et du Rapport de Présentation.

La procédure a effectivement été engagée au regard de plusieurs incohérences du PLU sur ce secteur (Le détail de l'analyse des pièces constitutives du PLU est réalisé au sein de la notice de présentation de la procédure) :

- . L'espace concerné est, entre autres, repéré comme « espace agricole à pérenniser » au sein de la cartographie des orientations du PADD.
- . Le rapport de présentation indique que l'ensemble des sièges d'exploitations ont été classés en zone Agricole (A) pour permettre leur maintien. Néanmoins, le siège d'exploitation du lieu-dit « La Courbe » concerné par cette procédure se situe sur la commune de Vieux-Viel mais à la limite communale avec Bazouges-la-Pérouse impliquant la présence de bâtiments agricoles au sein de cette zone naturelle. Il est probable que ce siège n'ait pas été correctement pris en compte lors de l'élaboration du zonage.

Les impacts sur l'environnement cumulés, à court, moyen et long terme, des modifications apportées au plan sont ainsi jugés négligeables. En effet, ces dernières ne réduisent aucune protection existante et rentrent en cohérence avec les pièces constitutives du PLU. Le principal impact de la procédure est l'ouverture à la constructibilité d'un espace limité de 18 500m², pour la réalisation d'un projet agricole.

La demande d'examen au cas par cas ad hoc par l'autorité environnementale (R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du code de l'urbanisme) du dossier a été envoyée le 4 novembre 2024. L'autorité environnementale a rendu pour avis qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet en date du 16 décembre 2024.

Une enquête publique unique a ensuite été ouverte par arrêté communautaire n°2025-257 en date du 4 juin 2025, celle-ci s'est déroulée du lundi 21 juillet 2025 au vendredi 22 août 2025. Les conclusions et avis du commissaires enquêteur sont disponible sur le site internet de Couesnon Marches de Bretagne pendant une durée d'un an conformément à l'article R123-21 du Code de l'Environnement.

Cette enquête publique unique a porté sur 7 procédures de modification de documents d'Urbanisme sur le territoire de Couesnon Marches de Bretagne :

- Modification simplifiée n°1, modification n°4, révisions allégées n°4 et 5 du PLUi du Coglais ;
- Modification n°2 et révision allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;
- Modification n°1 du PLU de Rimou.

Modifications apportées au dossier suite à l'enquête publique :

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet. Au regard de cet avis, le projet de Révision Allégée n°3 est proposé à l'approbation tel qu'il a été présenté lors de l'enquête publique.

Les pièces suivantes du PLU de Bazouges-la-Pérouse sont ainsi modifiées : Règlement graphique ;

Les pièces du PLU de Bazouges-la-Pérouse issues de cette procédure comportent également des modifications relatives à une autre procédure (Modification n°2) dont l'approbation est proposée de façon simultanée.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de Couesnon Marches de Bretagne et au siège où ils peuvent être consultés sur support papier.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et de l'Environnement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bazouges-la-Pérouse, dont la dernière révision allégée a été approuvée par le conseil communautaire le 28 mars 2023 ;

Vu la délibération n° 2024-155 en date du 2 juillet 2024 prescrivant la procédure de Révision Allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;

Vu la délibération n° 2024-212 en date du 24 septembre 2024 arrêtant la procédure de Révision Allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;

Vu l'arrêté n°2025-257 du 4 juin 2025 portant ouverture de l'enquête publique unique ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;

Vu le rapport, les avis et conclusions du commissaire enquêteur ;

Vu le dossier de Révision Allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Mobilités, propose :

- **D'approuver la procédure de Révision Allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;**
- **D'affirmer la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale sur le projet ;**

- De préciser que la présente délibération sera transmise à Moniseur le Sous-Préfet, affichée au siège de Couesnon Marches de Bretagne et en mairie de Bazouges-la-Pérouse durant 1 mois. Mention de cette délibération sera publiée dans un journal local et le contenu de la modification sera publié sur le Géoportail de l'urbanisme.

Il est précisé que les dossiers de modification seront disponibles durant un an au siège de la communauté de communes et sur son site internet.

Vu l'exposé de Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Contractualisations,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, valide la proposition de Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Contractualisations, telle que présenté ci-dessus.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT
CHRISTIAN HUBERT**





DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT DE FOUGERES - VITRE

COUESNON MARCHES DE BRETAGNE
Parc d'Activités Coglais St Eustache
ST ETIENNE EN COGLÈS - 35460 MAEN ROCH
☎ 02.99.97.71.80

Envoyé en préfecture le 06/10/2025
Reçu en préfecture le 06/10/2025
Publié le
ID : 035-200070688-20250930-2025_211-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués :

En exercice : 39

Votants : 34

Présents : 31

Absents représentés : 3

Date de la convocation : 24 septembre 2025

Date d'affichage : 24 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trente septembre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à la Salle des Mazières "10 rue du Clos aux moines" LA Selle en Coglès 35460 LES PORTES DU COGLAIS, sous la présidence de Monsieur Christian Hubert.

Étaient présents - Mesdames et Messieurs les membres titulaires :

M. Hubert, M. Houdus, M. Janvier, M. Boulmer, Mme Meignan, M. Hervé, M. Helbert, Mme Elshout, Mme Montembault, M. Eon,

M. Pierre Sourdin, M. Vallée, Mme Cellier-Chenoir, M. Retoré, Mme Perrin, M. Jean Frédéric Sourdin, Mme Chataignier, M. Dubreil-Jardin, Mme Prunier, Mme Lohier, M. Besnard, Mme Malle, M. Monthorin, M. Hamard, Mme Boulière, M. De Moncuit, M. Piroul, Mme Machard, M. Avril, Mme Blaise, M. Rapinel,

Était présent en tant que suppléant sans voix délibérative : M. Jobert,

Absents excusés ayant donné pouvoir : Mme Jouaux représentée par Mme Prunier, M. De Gouvion Saint Cyr représenté par M. Hubert, Mme Launay représentée par M. Hervé,

Absents excusés : M. Gaigne, M. Rault, Mme Balusson, Mme Gobé,

Absent : M. Germain,

Madame Mélanie Montembault est désignée secrétaire de séance.

AFFAIRE INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

2025_211_020_2.1 : Approbation de la procédure de modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Mobilités, rappelle que le projet de modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse a été prescrit par l'arrêté communautaire n° 2024-630 en date du 21 octobre 2024.

Contenu initial du dossier :

Ce projet de modification comporte 11 objets :

1 – Secteur des équipements sportifs - Passage d'un zonage urbain dédié aux équipements (UEq) à un zonage urbain mixte (UE) pour permettre la réalisation d'un projet de quartier d'habitat sur un terrain de football ;

- 2 – Secteur de l'EPHAD - Passage d'un zonage urbain dédié aux équipements (UEq) à un zonage urbain mixte (UE) pour permettre la densification d'une parcelle ;
- 3 – Secteur du manoir de Bellevue - Passage d'un zonage urbain dédié aux équipements (UEq) à un zonage urbain mixte (UE) pour permettre l'adaptation d'un bâtiment ;
- 4 – Secteur de l'EPHAD - Suppression d'une zone à urbanisée 1AUe à l'Ouest du bourg et modification de son OAP pour maintenir un objectif de densité sur la parcelle à proximité directe ;
- 5 – Secteur de l'ancienne salle de sport - Passage d'un zonage urbain mixte de centralité (UC) à un zonage urbain dédié aux équipements (UEq) et suppression de l'OAP ;
- 6 - Zones Urbaines - Modification de la réglementation concernant les installations photovoltaïques au sol en zone urbaine pour permettre leur installation ;
- 7 - Secteur du cimetière - Suppression d'un emplacement réservé pour du stationnement ;
- 8 - Ajout de 6 bâtiments comme pouvant changer de destination ;
- 9 - Lieudit « La Haie Jansion » et au sein du parc de Bellevue - Ajouts d'un Cèdre du Liban et d'un Châtaigner en arbres remarquables ;
- 10 - Lieudit Le Melay - Création d'un STECAL At à vocation touristique ;
- 11 - Secteur de la zone artisanale - Passage d'un zonage urbain dédié aux activités (UA) à un zonage urbain mixte (UE) pour permettre la densification d'un espace peu propice à l'accueil de nouvelles activités ;

Déroulé de la procédure et évaluation environnementale :

Après montage du dossier, le dossier initial comportant 10 objets a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 30 janvier 2025, une seconde version du dossier comportant un 11^{ème} objet a été envoyée en date du 18 avril 2025.

La communauté de communes de Couesnon Marches de Bretagne a décidé de réaliser une évaluation environnementale sur la procédure pour prévenir d'éventuels délais supplémentaires.

- Conformément aux articles L.104-6 et R104-23 du Code de l'Urbanisme, Couesnon Marches de Bretagne a saisi l'autorité environnementale pour examen du dossier en date du 17 avril 2025.
- L'autorité environnementale n'a pas apporté d'observations sur le dossier en date du 21 juillet 2025 ;

Une enquête publique unique a été ouverte par arrêté communautaire n°2025-257 en date du 4 juin 2025, celle-ci s'est déroulée du lundi 21 juillet 2025 au vendredi 22 août 2025. Les conclusions et avis du commissaires enquêteur sont disponible sur le site internet de Couesnon Marches de Bretagne pendant une durée d'un an conformément à l'article R123-21 du Code de l'Environnement.

Cette enquête publique unique a porté sur 7 procédures de modification de documents d'Urbanisme sur le territoire de Couesnon Marches de Bretagne :

- Modification simplifiée n°1, modification n°4, révisions allégées n°4 et 5 du PLUi du Coglais ;
- Modification n°2 et révision allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;
- Modification n°1 du PLU de Rimou.

Modifications apportées au dossier suite à l'enquête publique :

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet. Au regard de cet avis, le projet de Modification n°2 est proposé à l'approbation tel qu'il a été présenté lors de l'enquête publique.

Les pièces suivantes du PLUi du Coglais sont ainsi modifiées :

- Règlement graphique Centre, Nord et Sud ;
- Règlement littéral ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

Les pièces du PLU de Bazouges-la-Pérouse issues de cette procédure comportent également des modifications relatives à une autre procédure (Révision Allégée n°3) dont l'approbation est proposée de façon simultanée.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de Couesnon Marches de Bretagne et au siège où ils peuvent être consultés sur support papier.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et de l'Environnement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bazouges-la-Pérouse, dont la dernière révision allégée a été approuvée par le conseil communautaire le 28 mars 2023 ;

Vu l'arrêté n°2024-630 du 21 octobre 2024 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;

Vu l'arrêté n°2025-257 du 4 juin 2025 portant ouverture de l'enquête publique unique ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;

Vu le rapport, les avis et conclusions du commissaire enquêteur ;

Vu le dossier de modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Mobilités, propose :

- **D'approuver la procédure de modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse ;**

- De préciser que la présente délibération sera transmise à Moniseur le Sous-Préfet, affichée au siège de Couesnon Marches de Bretagne et en mairie de Bazouges-la-Pérouse durant 1 mois. Mention de cette délibération sera publiée dans un journal local et le contenu de la modification sera publié sur le Géoportail de l'urbanisme.

Il est précisé que les dossiers de modification seront disponibles durant un an au siège de la communauté de communes et sur son site internet.

Vu l'exposé de Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Contractualisations,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, valide la proposition de Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Contractualisations, telle que présenté ci-dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE PRESIDENT

CHRISTIAN HUBERT

