

## Conclusions et Avis

# Suite à l'enquête publique relative à la modification N°1 du P.L.U de Bazouges la Pérouse

Enquête du 02/07/2022 au 05/08/2022

Dossier E22000054/35

## Table des matières

---

Table des matières .....	2
I- Présentation du dossier .....	4
I-1. L'évaluation environnementale du projet .....	7
II- Déroulement de l'enquête .....	8
III- Conclusion .....	8
III-1. Principes généraux.....	8
III-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet.....	9
Les demandes de constructibilités de terrain et les emplacements réservés .....	9
Modification N°10.....	10
Les demandes de densification de la préfecture.....	10
Concernant choix de zonage RSD ICPE pour les règles de réciprocité ainsi que pour le Stecal loisir .....	11
Concernant le bâtiment avec changement de destination en extension de village pour la modification N°8.....	12
Au bilan.....	12
Conclusion.....	13
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	13

Par arrêté du 3 mars 2022, Monsieur Hervé, maire de la commune de Bazouges la Pérouse, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification du P.L.U.

Avant les conclusions et avis nous présenterons le dossier et le déroulement de l'enquête, les observations émises par le public et les PPA ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

## I- Présentation du dossier

---

Concernant les modifications du règlement écrit, la commune de Bazouges-La-Pérouse souhaite :

1. La modification de l'inter-distance des 100m par un périmètre de réciprocité :

La commune souhaite améliorer la rédaction du règlement de la zone A et N en apportant les évolutions suivantes :

- La modification d'un point relatif aux changements de destination en zone A et sous-secteurs pour éviter la problématique de l'extension de bâtiments non agricoles dans la bande des 100m sans toutefois nuire à l'activité agricole.
- La modification d'un point relatif aux changements de destination en zone N et sous-secteurs pour éviter la problématique de l'extension de bâtiments non agricoles dans la bande des 100m sans toutefois nuire à l'activité agricole.

2. La modification du terme aménagement par un terme plus précis :

La commune souhaite améliorer la rédaction du règlement sur l'ensemble des zones du PLU en apportant les évolutions suivantes :

- Modification du terme « aménagement » dans certains paragraphes par un terme plus précis ou plus explicite selon la situation où il est employé.

3. Modification d'un point sur l'alignement en cas de nécessité :

La commune souhaite améliorer la rédaction du règlement de la zone UC, UE, UEq, 1AU, 2AU et sous-secteurs en apportant les évolutions suivantes :

- Clarification des dispositions relatives à l'alignement par rapport aux voies en cas de nécessité.

4. Modification de l'article 13 concernant les arbres destinés à la sylviculture :

La commune souhaite améliorer la rédaction du règlement de la zone A, N et sous-secteurs en apportant les évolutions suivantes :

- Clarification des dispositions relatives à l'abattage d'arbres pour de la sylviculture en zone agricole et naturelle pour les arbres arrivés à maturité. Toute coupe ou abattage d'arbre fait alors référence aux dispositions générales relatives aux espaces bocagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

5. Modification de l'article 2 concernant la surface de plancher :

La commune souhaite améliorer la rédaction du règlement de la zone A, N et sous-secteurs en apportant les évolutions suivantes :

- Clarification des dispositions relatives à l'extension de bâtiment pour limiter l'extension de constructions non closes.

#### 6. Correction d'une coquille dans l'article N4 :

Il y a une coquille dans la rédaction actuelle de l'article N4 relatif à l'alimentation en eau potable. En effet, il y est fait mention du réseau public d'assainissement. La modification vise à rectifier cette erreur

#### 7. Ajout d'une règle relative aux changements de destination :

La commune souhaite, au sein des dispositions générales du PLU, apporter des précisions relatives aux bâtiments dont le changement de destination peut être autorisé. Ces précisions concernent les critères de sélection des bâtiments.

#### 8. Ajout de bâtiment à la liste des bâtiments pouvant changer de destination

La commune souhaite, au sein du règlement graphique, ajouter des bâtiments en zone A ou N comme pouvant faire l'office d'un changement de destination.

Ces modifications mineures apportées au règlement écrit du PLU de Bazouges-La-Pérouse n'ont pas d'impact significatifs sur l'évaluation environnementale.

Le projet de modification du PLU de Bazouges-La-Pérouse prévoit également la modification du plan de zonage et la suppression d'une OAP

#### 9. Reclassement d'une zone UE en UA et suppression de l'OAP n°3 (site de projet n°1) :

La commune souhaite supprimer l'OAP n°3 en abandonnant le projet d'habitat pour garder l'activité présente sur le site et mettre à jour l'ensemble des pièces correspondantes,

Les parcelles concernées sont les parcelles : AC0454, AC0059, AC0238, AC0339, AC0342. Ces parcelles correspondent à l'OAP n°3 qui sera également à modifier. Cette zone avait été ciblée comme étant une potentielle zone de renouvellement urbain,

Les bâtiments n'ont aujourd'hui plus vocation à être détruits.

#### 10. Reclassement d'une zone UA en UE et correction d'une erreur matérielle sur une OAP (site de projet n°2) :

Les parcelles cadastrées AC n° 269 et 270 sont actuellement classées en zone UA. Elles sont mitoyennes de l'OAP n°7 qui prévoit la construction d'une douzaine de logements.

En considérant le zonage actuel, la construction de ces logements se ferait aux abords d'une zone d'activités dont les usages peuvent avoir des impacts non négligeables sur la qualité de vie des habitants.

Il est donc envisagé un changement de zonage des deux parcelles de UA à UE, afin de créer une distance entre les activités économiques et les logements prévus dans l'OAP n° 7. La délimitation de l'OAP n°7 sur le règlement graphique va être modifiée afin de correspondre au schéma de l'orientation.

Par ailleurs, le classement de ce secteur en zone UE n'entraverait pas la poursuite d'une activité professionnelle telle que celle préexistante sur la parcelle cadastrée AC n°269 (activité de restauration).

11. Reclassement d'une zone UA en UE, création d'un emplacement réservé et d'une OAP (site de projet n°3) :

Il s'agit d'une zone actuellement classée UA, au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. La société historiquement implantée sur ce site a déplacé son activité sur une autre zone d'activités de la commune.

La commune souhaite profiter de ce déménagement d'activité pour faire évoluer la destination de la zone vers du logement. Cela permettrait la résorption d'une friche économique en centre bourg tout en garantissant l'absence de nouvelle nuisance sur ce secteur.

L'objectif est également de permettre la construction de nouveaux logements en centralité, proches de commerces et des services, et surtout sans consommation foncière nouvelle.

L'OAP instaurée va permettre de maîtriser la densité sur le secteur.

12. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE (site de projet n°4) :

Il s'agit d'une zone située à l'Est du centre-bourg actuellement classée 2AUE dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une évolution du document d'urbanisme.

La commune souhaite ouvrir cette zone au regard des possibilités d'évolution de l'espace urbanisé, en effet, plusieurs zones ciblées au sein du PLU comme zones de mutation du foncier à destination d'habitat ne pourront pas être réalisées.

La délibération motivée relative à l'ouverture de cette zone 2AUE est jointe au dossier, une analyse des disponibilités foncières dans l'espace bâti a été réalisée.

Cette zone 2AUE date de moins de 6 ans, l'approbation du PLU datant du 21 mars 2017

13. Création d'un STECAL Touristique At

La commune souhaite répondre à un besoin en termes d'hébergement touristique, l'objectif est d'accueillir des projets originaux afin de diversifier l'offre sur le territoire.

Le projet d'hébergement consiste en l'implantation de plusieurs Habitat Légers de Loisirs (HLL) en zone agricole, les bâtiments existants pourront être utilisés pour servir à l'accueil des clients.

Le futur STECAL se situe en zone agricole au Sud-Est de la commune.

14. Extension d'un STECAL de loisir AI

Il s'agit d'une activité de loisir proposant des tours d'ULM au-dessus de la baie du mont saint Michel. Actuellement, seul un accueil et des locaux techniques sont présents sur site. L'objectif est de pérenniser cette activité en étendant ses possibilités pour l'implantation d'équipements, notamment des bâtiments de stockage pour des aéronefs.

Le secteur s'agrandit, il passe ainsi de 800m<sup>2</sup> à 2000m<sup>2</sup> et autorise une emprise au sol de 400m<sup>2</sup> au lieu de 16m<sup>2</sup> actuellement.

## I-1. L'évaluation environnementale du projet

L'évaluation des incidences du projet comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du projet sur l'environnement.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Milieux naturels et biodiversité
- Espaces agricoles
- Foncier
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Climat, air, et énergie
- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances sonores
- Déchets.

Malgré le développement démographique, le projet souhaite arriver à concilier modération de la consommation de l'espace, préservation de l'environnement et l'identité rurale de Bazouges la Pérouse.

Si le besoin de logements pour répondre aux enjeux démographiques occasionne nécessairement une consommation de foncier, le projet communal fait que ce développement se fera de façon économe en matière de foncier en poursuivant les démarches engagées en faveur de la limitation de la consommation de l'espace.

Le projet affiche sa volonté de prendre en compte le changement climatique et de réduire les consommations.

## II- Déroulement de l'enquête

---

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 26 avril 2022, a désigné Michel Quéré pour l'enquête du projet de modification N°1 du P.L.U de Bazouges la Pérouse

Les permanences ont été tenues comme suit :

### PERMANENCES

Bazouges la Pérouse	Mairie	2 juillet 2022 de 9h00 à 12h00
Bazouges la Pérouse	Mairie	25 juillet 2022 de 9h00 à 12h00
Bazouges la Pérouse	Mairie	5 aout 2022 de 14h00 à 17h00

## III- Conclusion

---

Au niveau de la forme, le commissaire enquêteur estime que la commune a mis tout en œuvre pour que l'ensemble des personnes concernées puisse avoir accès à l'information de l'enquête et au dossier d'enquête.

L'ensemble des personnes le désirant a pu être entendu, au besoin plusieurs fois, et exprimer ses observations. Un total de 5 observations sur registre papier ont été portées au registre d'enquête et un message électronique a été reçu.

Sur le fond du dossier nous reprendrons les conclusions par thème comme abordé dans le rapport et le procès-verbal de fin d'enquête.

### III-1. Principes généraux

Le projet de modification exprime une stratégie de développement du territoire communal qui engage l'avenir de la commune.

Les grands objectifs de Bazouges la Pérouse :

- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins et attentes diversifiées.
- Modérer la consommation de l'espace et préserver l'environnement.
- Assurer la préservation des patrimoines.
- Permettre le maintien et le développement des activités économiques locales.



### IIII-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet

Les demandes de constructibilités de terrain et les emplacements réservés

Plusieurs villages sont proches du bourg et non constructibles.

#### **Le pétitionnaire répond :**

La constructibilité du lieu-dit la Barre n'est pas réalisable dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun, celle-ci remettant en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du document. La question va néanmoins être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Couesnon. Le maire a reçu Mr Pelé en amont de la procédure pour discuter de ce projet.

La constructibilité du lieu-dit la Maudine n'est pas réalisable dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun, celle-ci remettant en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du document. La question va néanmoins être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Couesnon.

La constructibilité de la parcelle AB 45 n'est pas réalisable dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun, celle-ci remettant en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du document. La question va néanmoins être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Couesnon.

L'emplacement réservé n°2 n'a pas été modifié lors de cette procédure. De façon analogue au nouvel emplacement réservé créé (n°3), il a pour objet la création d'un parking public.

Les projets de parkings publics rentrent en cohérence avec la volonté de la mairie de déplacer les aires de stationnement du centre-bourg vers sa périphérie directe. L'objectif est d'aménager le centre-bourg en sécurisant les déplacements doux à proximité des commerces par le report des stationnements existants. Cette volonté est appuyée par un constat d'une évolution récente du nombre de ménages habitant dans le centre entraînant une saturation de l'espace par les véhicules stationnés. Le besoin de report des stationnements est estimé à 35 places.

A noter que l'ensemble des surfaces concernées par les emplacements réservés ne sera pas nécessairement dédié à du stationnement.

Les conditions de circulation rue des Douves pourront potentiellement être modifiées au regard de l'évolution du tissu urbain adjacent afin de fluidifier et de sécuriser les déplacements.

Ces deux points relèvent de l'intérêt général des habitants de la commune et des commerçants et ne seront donc pas modifiés suite à l'enquête publique.

**Le commissaire enquêteur estime** que la réponse est cohérente avec l'esprit du projet et laisse des perspectives favorables aux déposants.

## Modification N°10

Il est prévu un changement de zonage pour permettre la construction de logement à l'emplacement du restaurant « La Vallée ».

Le propriétaire demandeur lors du montage du dossier ne souhaite plus voir cette modification aboutir.

**Le pétitionnaire répond :**

Suite à cette remarque, le changement de zonage indiqué dans la modification n°10 va être supprimé de la modification, l'évolution du périmètre de l'OAP adjacente va quant à elle être conservée.

**Le commissaire enquêteur estime** que la réponse est conforme au souhait du propriétaire et que ce retrait fera l'objet d'une réserve.

## Les demandes de densification de la préfecture

La préfecture recommande de remplacer l'objectif de 20 logements par hectare par un minimum de 20 logements dans les OAP objets de la modification.

**Le pétitionnaire répond :**

L'OAP n°10 est modifiée à la marge afin de prendre en compte la seconde remarque des services de l'état. L'OAP indique désormais que l'aménagement devra être effectué en une ou deux tranches/opérations et non « soit par une opération d'ensemble, sur au moins la moitié du secteur, soit par le biais de multiples opérations successives ».

En lien avec cette modification, le périmètre de l'OAP a été réduit afin d'exclure les deux parcelles situées au Nord, ces dernières n'ayant que peu d'intérêt à être comprises dans une opération d'ensemble, leur aménagement pourra alors se réaliser par des opérations individuelles. Le principe d'accès a également été modifié à la marge suite à la modification du périmètre.

**Le commissaire enquêteur estime** que pour la cohérence du P.L.U il est logique que la densification obligatoire de toutes les OAP soit la même sur l'ensemble de la commune.

Concernant l'OAP N°10 la réponse est conforme à la demande de la préfecture.

Concernant le choix de zonage RSD ICPE pour les règles de réciprocité ainsi que pour le Stecal loisir

Tel que rédigé actuellement, le règlement du PLU soumet les changements de destination à un certain nombre de réserves cumulatives dont celle de respecter une distance de 100 m par rapport aux exploitations agricoles en activité.

Les règles de réciprocité actuelles ne tiennent pas compte du régime RSD ou ICPE des exploitations.

En zone A, il convient avant tout de protéger les exploitations agricoles de l'arrivée de tiers et de permettre le développement des outils, y compris des passages de l'un à l'autre des régimes sanitaires.

Enfin, les difficultés d'exploiter à proximité des tiers peuvent également concerner des exploitations qui ne sont pas soumises à des régimes sanitaires.

La Chambre d'Agriculture est particulièrement attachée à cette protection. Nous émettons donc un avis défavorable à cette modification du règlement écrit.

#### **Le pétitionnaire répond :**

Cette démarche s'inscrit dans la dynamique territoriale de lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et Forestiers. L'objectif étant, notamment, de favoriser la création de logements sans nouvelle artificialisation des sols, notamment par des changements de destination.

La commune de Bazouges-la-Pérouse a été retenue dans le cadre d'un appel à projet de la DREAL sur l'application du Zéro Artificialisation nette (ZAN) sur son territoire.

Le changement de la règle relative à la distance des 100m s'inscrit dans cette optique de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti des hameaux existants.

S'agissant de l'instruction des dossiers, la commune possède une très bonne connaissance des exploitations existantes sur son territoire. La mairie intervenant dans l'installation des agriculteurs sur le territoire, elle gardera une connaissance du mouvement des unités de production.

La municipalité a ainsi choisi d'appliquer la règle issue des installations classées et du RSD concernant les périmètres de réciprocités au regard de la connaissance des exploitations existantes sur le territoire et de l'objectif de réutilisation du bâti à caractère patrimonial existant.

#### **Création d'un STECAL**

Le STECAL At va être conservé, celui-ci étant situé au sein d'un hameau sur une parcelle difficile d'accès pour les engins agricoles. Néanmoins, en réponse aux dernières remarques :

L'emprise au sol cumulée autorisée pour le projet de STECAL At va être réduite de 25% à 15% de la surface de la zone.

**Le commissaire enquêteur estime** que le potentiel de réhabilitation du patrimoine bâti des hameaux est important sur la commune et que la réponse de la commune est équilibrée.

Concernant le bâtiment avec changement de destination en extension de village pour la modification N°8.

Le bâtiment en question est en très mauvais état et enlève du potentiel d'épandage à la parcelle voisine en cas de rénovation.

**Le pétitionnaire répond :**

Le bâtiment concerné se situe sur la parcelle F 590 dans le hameau de Montigné. Au regard des matériaux constituant le bâtiment, celui-ci présente un caractère patrimonial malgré l'effondrement d'une partie du toit. La mairie souhaite conserver ce bâtiment comme pouvant changer de destination, la CDPENAF statuera ainsi lors du dépôt du permis de l'autorisation pour rénover le bien.

**Le commissaire enquêteur** prend acte de la réponse et recommande d'informer l'agriculteur exploitant la parcelle proche du bâtiment.

## Au bilan

---

Le commissaire enquêteur estime que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête et que la fréquentation lors des permanences montre que l'information a été transmise.

Des réponses ont été apportées et des engagements ont été pris sur plusieurs points essentiels et cela permettra d'améliorer le projet.

La commune a mis en œuvre les moyens d'expertises à sa disposition pour répondre aux demandes complémentaires.

## Conclusion

A l'examen des dispositions du projet, des observations du public, le commissaire enquêteur considère 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.

---

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après étude des dossiers soumis à enquête publique, les entretiens avec le maître d'ouvrage, les renseignements recueillis, les observations portées aux registres, les reconnaissances effectuées, toutes opérations, démarches ou analyses auxquelles je me suis attaché.

Je décide d'émettre l'avis suivant :

**AVIS FAVORABLE avec la réserve suivante :**

**Retrait du point N°10 de la modification.**



**Michel QUÉRÉ**  
*Commissaire Enquêteur*

Le 2 septembre 2022