



**PRÉFET  
D'ILLE-  
ET-VILAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Le préfet**

Rennes, le 28 juillet 2025

Le préfet de la région Bretagne,  
préfet de la zone de défense et de sécurité  
Ouest,  
préfet d'Ille-et-Vilaine

à

Monsieur le président de la communauté  
de communes Couesnon-Marches de  
Bretagne  
Parc d'activité Coglais Saint-Eustache  
Saint-Étienne-en-Coglès  
35 460 MAEN-ROCH

**Objet : avis de l'État relatif à modification n° 2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse – dossier complet reçu en préfecture le 13 février 2025**

Référence : 20250728\_LET\_SATT-n850a\_bazouge-la-pérouse\_prefet-r\_AvisM2PLU\_v3

Le 21 octobre 2024, la commune de Bazouges-la-Pérouse a engagé la modification n° 2 de son PLU.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 13 février 2025, le projet de modification n° 12 du PLU de Bazouges-la-Pérouse.

Deux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont créées : l'une pour transformer un terrain de football en quartier résidentiel, l'autre pour densifier le secteur de l'EHPAD en convertissant des zones d'équipement (UEq) en zones mixtes (UE).

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) a également pour objectif de permettre le changement de destination de six bâtiments identifiés.

Concernant spécifiquement le bâtiment de 140 m<sup>2</sup> situé sur la parcelle F 3103, au lieu-dit « Villeneuve », la notice de présentation de cette modification montre qu'il est déjà en cours de rénovation. Cela suggère que des travaux ont été entrepris avant même l'approbation de la modification du PLU.

Si des travaux de rénovation impliquant un changement de destination du bâtiment vers de l'habitat ont été engagés illégalement, il est rappelé que la seule modification d'un PLU est insuffisante pour permettre de rendre légal un changement de destination. Le Conseil d'État est venu rappeler (4 mai 2023, n° 464702) que la modification de la règle d'urbanisme faite postérieurement en vue de régulariser une autorisation d'urbanisme n'exempte pas le titulaire de cette dernière de son obligation de régularisation, quand bien même ladite autorisation serait entre-temps devenue conforme à la règle

d'urbanisme nouvellement applicable. En conséquence, le dépôt de l'autorisation d'urbanisme nécessaire aux travaux de changement de destination projetés reste nécessaire.

Il convient de préciser que si les travaux observés se limitent à une simple réfection de toiture, cette opération ne relève pas des procédures liées au changement de destination et aux autorisations d'urbanisme évoquées dans le paragraphe précédent.

Les autres points de cette modification, listés ci-dessous, n'appellent pas d'observations :

- modifier une zone d'équipement UEq en zone mixte UE afin de permettre la réalisation de travaux sur le manoir de Bellevue ;
- supprimer une zone 1AUe à proximité du secteur de l'EPHAD ;
- supprimer l'interdiction concernant les installations photovoltaïques au sol en zone U ;
- supprimer un emplacement réservé pour le stationnement ;
- ajouter 2 arbres remarquables en EBC ;
- créer un STECAL At à vocation touristique.

Après analyse des éléments mis à ma disposition, j'émet un avis favorable avec réserve à votre projet. Mon avis pourra être regardé comme favorable si la réserve listée plus haut est levée après la mise à disposition du public et avant l'approbation.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets.

Pour le préfet, et par délégation,  
le sous-préfet de Fougère-Vitré



Gilles TRAIMOND

Copie à : DDTM 35 / SATT

DDTM 35 / Délégation territoriale de Vitré Fougère

Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme