



PLU

MODIFICATION

N°2

**BAZOUGES-LA-
PÉROUSE**

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
PLU	09.09.2015	29.08.2017	21.03.2017
Modification simplifiée n°1	24.04.2018	/	25.09.2018
Modification n°1	22.02.2022	/	27.06.2022
Révision allégée n°1 (RA1)	28.06.2022	27.09.2022	28.03.2023
Révision allégée n°2 (RA2)	28.06.2022	27.09.2022	28.03.2023
Modification n°2	21.10.2024	/	
Révision allégée n°3 (RA3)	02.07.2024	24.09.2024	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
OBJET DE LA MODIFICATION	2
CHOIX DE LA PROCEDURE.....	3
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
Guide de lecture.....	4
1. Objet et justification de la modification	4
2. Description de la modification souhaitée.....	4
3. Description des incidences estimées de la modification :	4
Modification 1 : Passage d'une zone UEq (Urbain à vocation d'équipement) en zone UE (urbain mixte) et création de deux OAP, secteur du stade de football	5
1. Objet et justification de la modification	5
2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée	13
3. Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) créée.....	15
4. Description des incidences estimées de la modification	15
Modification 2 : Passage d'une zone UEq (Urbain à vocation d'équipement) en zone UE (urbain mixte), et création d'une OAP sur le secteur de l'EPHAD.....	16
1. Objet et justification de la modification	16
2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée	18
3. Description de la modification des OAP souhaitée	19
4. Description des incidences estimées de la modification	19
Modification 3 : Passage d'une zone UEq (Urbain à vocation d'équipement) en zone UE (urbain mixte) – Manoir de Bellevue	20
1. Objet et justification de la modification	20
2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée	21
3. Description des incidences estimées de la modification	22
Modification 4 : Suppression de la zone 1AUe du secteur de l'EHPAD et modification de l'OAP n°1.....	23
1. Objet et justification de la modification	23
2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée	25
3. Description de la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation souhaitée	26
4. Description des incidences estimées de la modification	26
Modification 5 : Passage d'une zone UC à UEq et suppression de l'OAP n°2	27
1. Objet et justification de la modification	27
2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée	29
3. Description de la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation souhaitée	30
4. Description des incidences estimées de la modification	30
Modification 6 : Modification de la réglementation concernant les installations photovoltaïques au sol en zone urbaine	31
1. Objet et justification de la modification	31
2. Description de la modification du règlement souhaitée	32

3.	Description des incidences estimées de la modification	33
Modification 7 : Suppression d'un emplacement réservé pour du stationnement.....		34
1.	Objet et justification de la modification	34
2.	Description de la modification du règlement graphique souhaitée	35
3.	Description des incidences estimées de la modification	36
Modification 8 : Ajout de bâtiments comme pouvant changer de destination.....		37
1.	Objet et justification de la modification	37
2.	Description de la modification du règlement graphique souhaitée	40
3.	Description des incidences estimées de la modification	42
Modification 9 : Ajout d'arbres remarquables.....		43
1.	Objet, localisation et justification.....	43
2.	Description de la modification du règlement graphique souhaitée	44
Modification 10 : Création d'un STECAL à vocation touristique.....		45
1.	Objet, localisation et justification.....	45
2.	Description de la modification du règlement graphique souhaitée	47
3.	Description des incidences estimées de la modification	48
Modification 11 : Modification du classement d'une parcelle de UA (Urbain activité) vers UE (urbain mixte).....		49
1.	Objet, localisation et justification.....	49
2.	Description de la modification du règlement graphique souhaitée	50
3.	Description des incidences estimées de la modification	51
COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET LE PADD.....		52

Objet de la modification

La communauté de communes souhaite faire évoluer les points suivants :

Tableau de synthèse des modifications souhaitées

N°	Pièces du PLU modifiées	Zones concernées	Description Sommaire
1	Règlement graphique et OAP	Zone UEq – terrains de sports	Passage d'une zone UEq (équipement) en zone UE (habitat mixte) et création de deux OAP
2	Règlement graphique et OAP	Zone UEq – secteur EPHAD	Passage d'une zone UEq (équipement) en zone UE (habitat mixte) et création d'une OAP
3	Règlement graphique	Zone UEq – secteur EPHAD	Passage d'une zone UEq (équipement) en zone UE (habitat mixte)
4	Règlement graphique et OAP	Zone 1AUe – secteur EPHAD	Réduction de la zone constructible et modification d'une OAP
5	Règlement graphique et OAP	Zone UC Salle multi-usage, zone UC	Passage d'une zone UC (centralité) en zone UEq (équipement), suppression de la vocation habitat du secteur

6	Règlement littéral	Zones U	Suppression de l'interdiction d'implanter des panneaux photovoltaïques au sol en zone U
7	Règlement graphique	Zone UC – proche centre bourg	Suppression d'un emplacement réservé à destination de parkings
8	Règlement graphique	Zone A	Ajout de 6 bâtiments comme pouvant changer de destination
9	Règlement graphique	Prescriptions	Ajout de deux arbres en EBC
10	Règlement graphique	Zone A	Création d'un STECAL touristique
11	Règlement graphique	Zone UA	Modification du classement d'une parcelle de UA vers UE

Choix de la procédure

Au regard des articles **L. 153-36 et suivants** du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification est menée lorsque :

- *La commune décide de modifier, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, Sans pour autant entrer dans le champ de la révision, qui s'applique lorsque le projet prévoit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de 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.*

Il faut noter que la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre quand le projet de modification a pour effet :

- *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

Dans les autres cas, la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme).

La présente modification du PLU vise à apporter des ajustements au règlement littéral et graphique, sans pour autant changer les orientations définies au PADD, réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière ou réduire une protection. Ce changement réglementaire n'entrant pas dans le champ de la révision.

Cette procédure a notamment pour objet :

- *De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

La modification du PLU ne peut pas être effectuée selon une procédure de simplifiée, **une procédure de modification de droit commun est donc nécessaire.**

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Guide de lecture

La présente modification vise à procéder à divers ajustements du règlement écrit.

Ces ajustements visent à clarifier l'interprétation du règlement écrit et à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ils sont aussi la réponse portée à différentes situations rencontrées lors de l'instruction de permis de construire et qui ont pu occasionner la délivrance d'autorisations qui ne s'avéraient pas conformes avec l'esprit originelle de la règle édictée par le PLUi.

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

Chaque modification est analysée suivant la trame suivante :

1. **Objet et justification de la modification** : les éléments présentés expriment la volonté politique de la collectivité. Les arguments avancés permettent de comprendre les motivations du changement de la règle proposé.
2. **Description de la modification souhaitée** : il s'agit de visualiser la modification écrite ou graphique concrètement. Pour cela, le texte originel de la règle apparaît dans un encadré gris. Les modifications apportées apparaissent en rouge. Concernant le règlement graphique, une comparaison entre l'ancien plan et le plan modifié est effectuée assorti de précisions concernant les surfaces modifiées.
3. **Description des incidences estimées de la modification** : il s'agit d'estimer le niveau de l'impact du projet. L'évaluation proposée repose sur 4 niveaux définis ci-après :

FORT : Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.

MOYEN : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...

FAIBLE : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.

INEXISTANT : Les impacts inexistants n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.

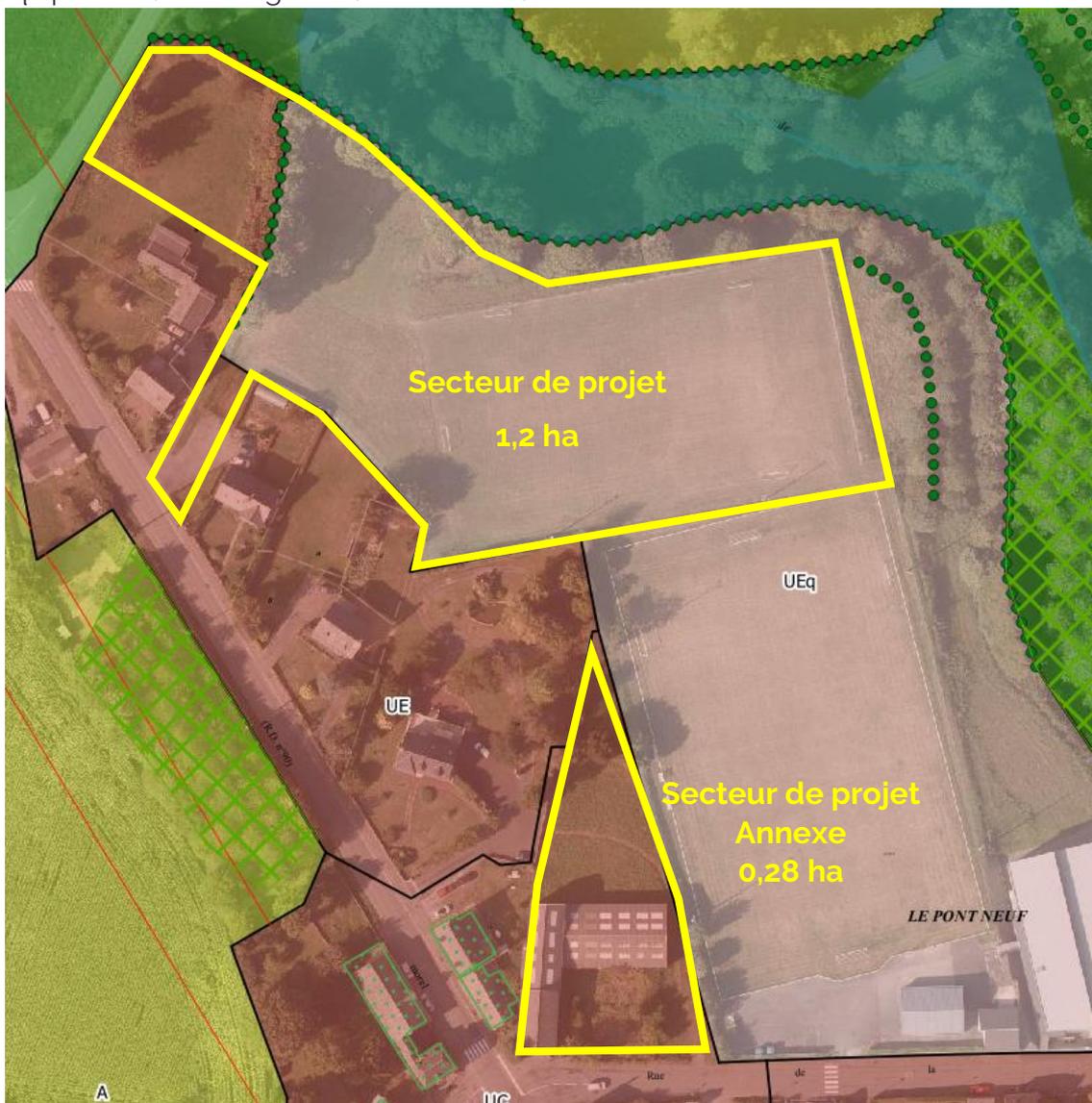
POSITIF : Les impacts positifs apportent des améliorations en comparaison de la situation existante.

Modification 1 : Passage d'une zone UEq (Urbain à vocation d'équipement) en zone UE (urbain mixte) et création de deux OAP, secteur du stade de football

1. Objet et justification de la modification

Objet de la modification

La commune de Bazouges-la-Pérouse a pour projet de transformer l'un de ses terrains de sport d'entraînement au Nord du centre-bourg en quartier d'habitation et ainsi de basculer un zonage UEq (équipement) et zonage UE (urbain mixte).



Ce projet a pour principal objectif d'anticiper le développement de la commune dans une logique d'économie et de rationalisation du foncier, cette modification est à mettre en perspective avec l'ensemble des projets communaux car elle rentre en cohérence avec ses derniers. Le terrain se situe au Nord du centre-bourg de la commune et se situe à 5-6 minutes des commerces du ce dernier (cf. cartographie page suivante).



Figure 1 - Synthèse des évolutions du projet communal

Etat des lieux du site



Photographie aérienne du site – prise de vues intérieures



Prise de vue intérieure n°1



Prise de vue intérieure n°2



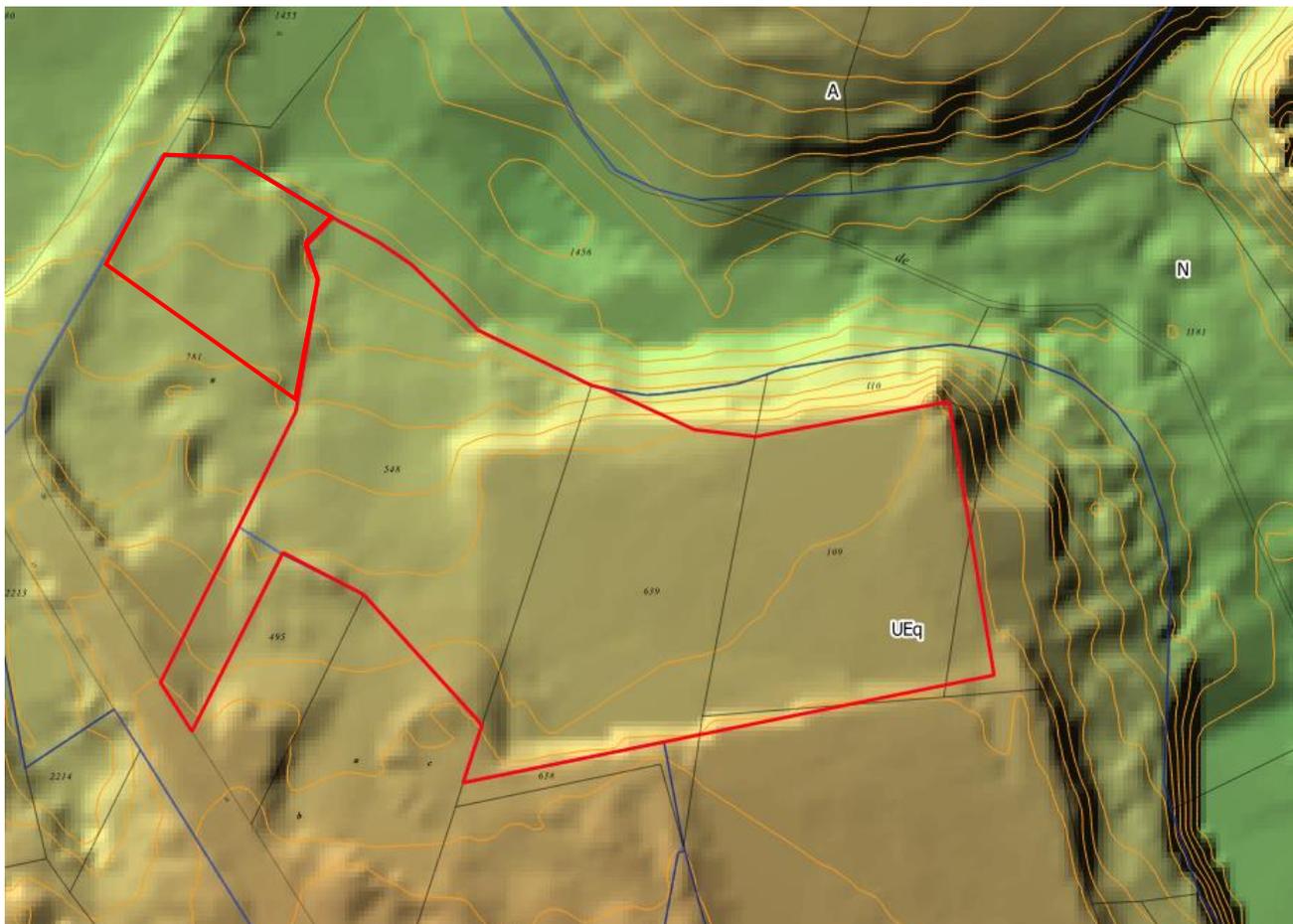
Prise de vue extérieure n°3



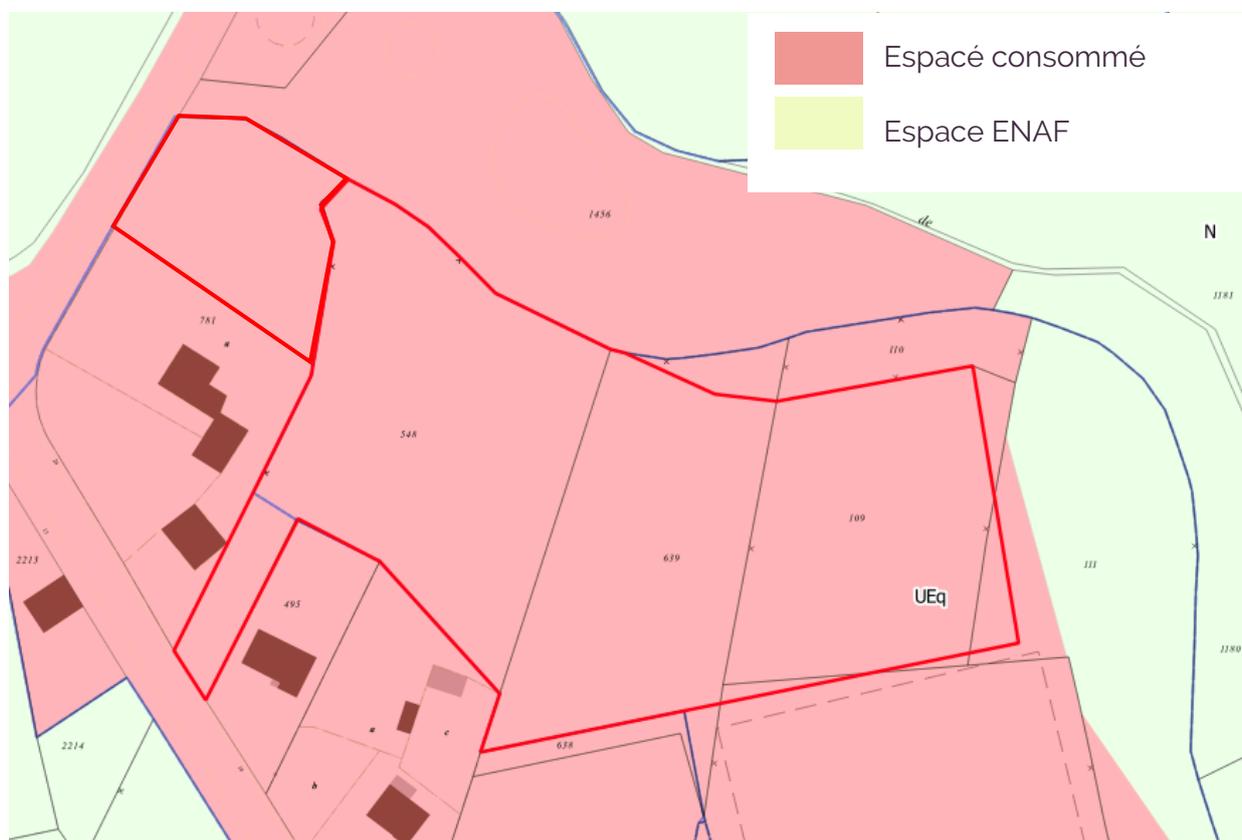
Prise de vue intérieure n°4



Prise de vue intérieure n°5



Topographie du site (courbes de niveau de 1m)



Etat des lieux du Mode d'Occupation des Sols (Région Bretagne)

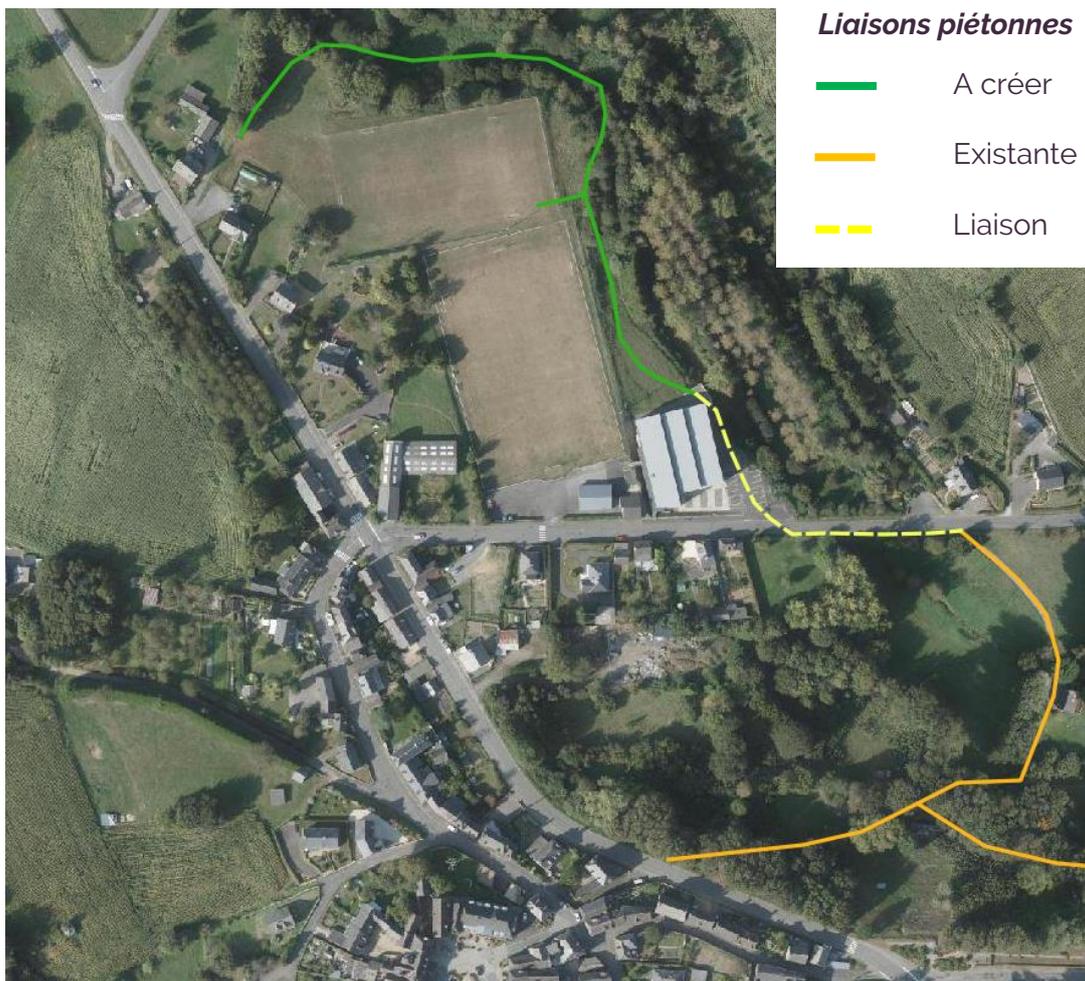
Justifications du projet de transformation du terrain de football

La commune a pour objectif de réaliser deux projets d'équipements, à court terme, un city-stade et à plus long terme, un terrain synthétique. Ces deux projets viendront compléter l'offre d'équipements sportifs sur la commune, ils seront notamment plus souvent accessibles tout au long de l'année que les deux terrains actuels dont la disponibilité fluctue fortement en fonction des conditions météorologiques.

Au regard de cette nouvelle offre, la municipalité a jugé utile de transformer l'un des terrains existant en quartier d'habitation dans l'objectif de densifier et d'optimiser le foncier disponible sur le centre-bourg.

Le secteur de projet présente plusieurs atouts intéressants en ce sens :

- *Son intégration paysagère est facilitée par la présence de boisements en bordure et par son emplacement en fond de parcelle, la lisière paysagère assurant la transition entre l'espace rural et urbain est en effet déjà présente ;*
- *Le secteur est relativement facile à aménager, au regard de la présence des réseaux, de l'accès déjà existant et d'une topographie interne au site peu complexe. Seul une ligne haute tension est présente sur l'Ouest du site ;*
- *Ce dernier se situe, à pied, à 5 minutes du centre-bourg, 10 minutes du centre commercial et de la maison de santé. L'aménagement de ce secteur est également l'occasion de potentiellement mettre en lien et créer des voies piétonnes :*



Voies piétonnes envisageables (projet non validé par la municipalité)

- Ce secteur permet également de créer une offre de logement avec un impact négligeable sur les espaces naturels et agricoles du territoire. Le secteur est en effet repéré comme consommé au Mode d'occupation des Sols (MOS) de la Région Bretagne ;

Ce projet s'inscrit également en réponse à la modification des projets sur l'ensemble de la commune (Figure 1 - Synthèse des évolutions du projet communal). Un potentiel d'environ 10 logements en extension et densification ont en effet été supprimés via la suppression d'une zone 1AUE et la modification du projet de requalification de la salle multi-usage à proximité du centre-bourg.

Bien que le secteur soit propriété de la commune, il s'avère être stratégique et nécessite donc un aménagement adapté, il est donc prévu de modifier le PLU sur les points suivants :

- Modification de la zone UEq et zone UE sur 10 700m² ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour cadrer l'aménagement du secteur ;

En outre, la partie située à l'Est du terrain de sport et au Nord de la salle de sport est actuellement classée en zone UEq, cette dernière dispose de boisements protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et présente une topographie importante en direction du ruisseau. Au regard du site, cette partie ne sera pas ciblée dans le cadre de l'aménagement du quartier, il convient ainsi de modifier la règle en conséquence :

- Classement de 2 000m² de zone UEq en zone N à l'est et au Nord du secteur de projet.

Les détails des modifications envisagées sont présentés dans la partie suivante.

Le secteur est composé en majeure partie d'un terrain d'entraînement et d'un espace en herbe non utilisé à l'Ouest. Ce dernier est traversé par une ligne haute tension et possède un accès direct sur la RD 90. La portion concernée par le projet représente une superficie d'environ 1 hectare.

Le secteur est entouré de boisements et dispose d'une topographie assez marquée sur l'Est en direction du ruisseau de la Jumelière situé en contrebas. Le Nord-Est du secteur présente un dénivelé particulièrement marqué.



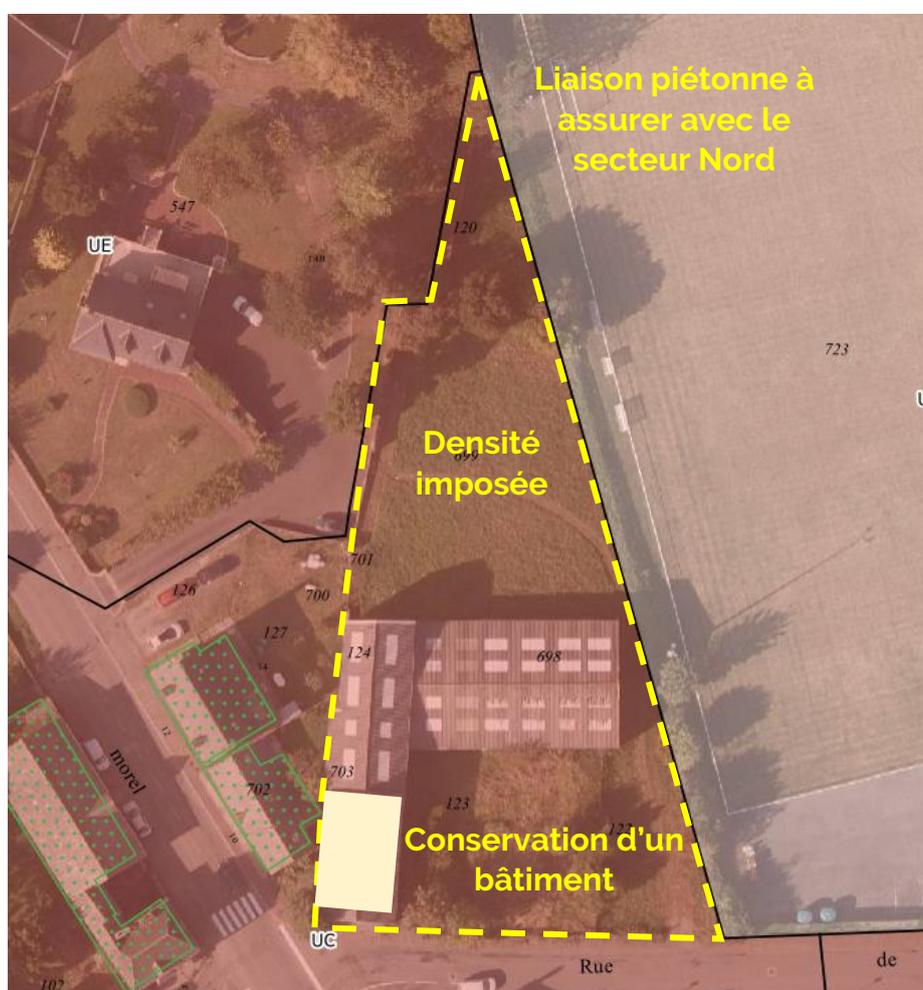
Accès au secteur (via la RD 90 à l'Ouest du secteur)

Ce dernier ne présente pas de contraintes particulières au sein de son périmètre, il est néanmoins situé en lisière urbaine. Sur le point de vue paysager, le site n'est pas visible de l'espace rural au regard des boisements existants aux alentours, le site possède en son sein un point de vue notable sur le clocher de la commune qu'il serait intéressant à mettre en valeur.

Une attention particulière a été prise sur la gestion des eaux pluviales au sein de l'OAP, le principal impact du site étant à l'augmentation du ruissellement en direction de l'espace naturel situé en contrebas. Le secteur de projet est divisé en deux phases distinctes, un secteur de projet annexe est également présent.

Le projet annexe

En association avec le projet de renouvellement urbain du terrain de football, un second secteur de projet a été identifié au Sud de ce dernier. L'objectif, au sein de la modification, est de permettre une densification de ce secteur et d'assurer une destination mixte cohérente au regard des ambitions communales.



L'aménagement de ce secteur veillera à prévoir une liaison piétonne avec le secteur Nord, à conserver le bâtiment en façade de la rue pour un usage d'activité compatible avec de l'habitat, une densité sera enfin imposée sur le reste de la parcelle pour cadrer son aménagement.

2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée

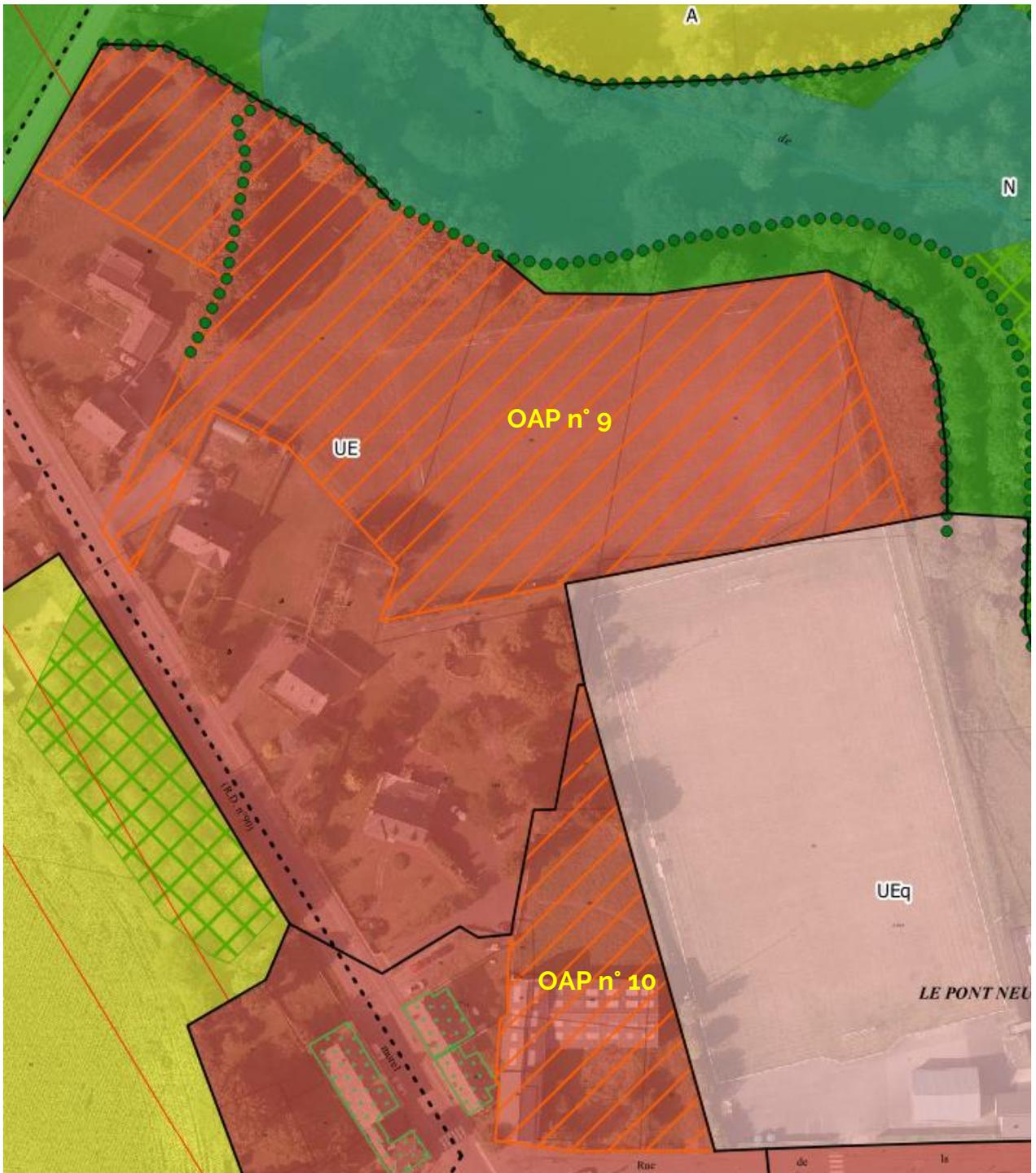
Passage de **10 700 m²** de zone **UEq** vers **UE** et **2 000 m²** de zone **UEq** vers **N**

Création de deux **OAP** sur une surface brute de **1,21 ha** et **0,28 ha**

Nombre de logements potentiellement créés : **30**



Règlement graphique modifié



3. Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) créée

Voir l'annexe « OAP modifiées »

. Une OAP a été créée sur le stade de football afin de cadrer l'aménagement du secteur

. Une seconde OAP a été créée afin d'anticiper la densification d'un espace à proximité directe du secteur

4. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée aura un impact sur le paysage urbain du secteur urbanisé de la commune et notamment de la zone d'équipements	MOYEN
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les SUP.	INEXISTANT
Zones humides	Une zone humide se situe en contrebas du secteur, celle-ci ne sera pas modifiée. Le projet aura potentiellement un impact vis-à-vis de l'écoulement des eaux pluviales vers cette zone humide.	FAIBLE
Agriculture	La modification envisagée n'aura pas d'impact sur l'agriculture	INEXISTANT
Assainissement	La modification envisagée va engendrer un nombre de logement supplémentaires conséquent raccordés au réseau d'assainissement	FORT
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT
Nuisances	Le projet se situe à proximité relative d'une station d'épuration.	FAIBLE

Modification 2 : Passage d'une zone UEq (Urbain à vocation d'équipement) en zone UE (urbain mixte), et création d'une OAP sur le secteur de l'EPHAD

1. Objet et justification de la modification

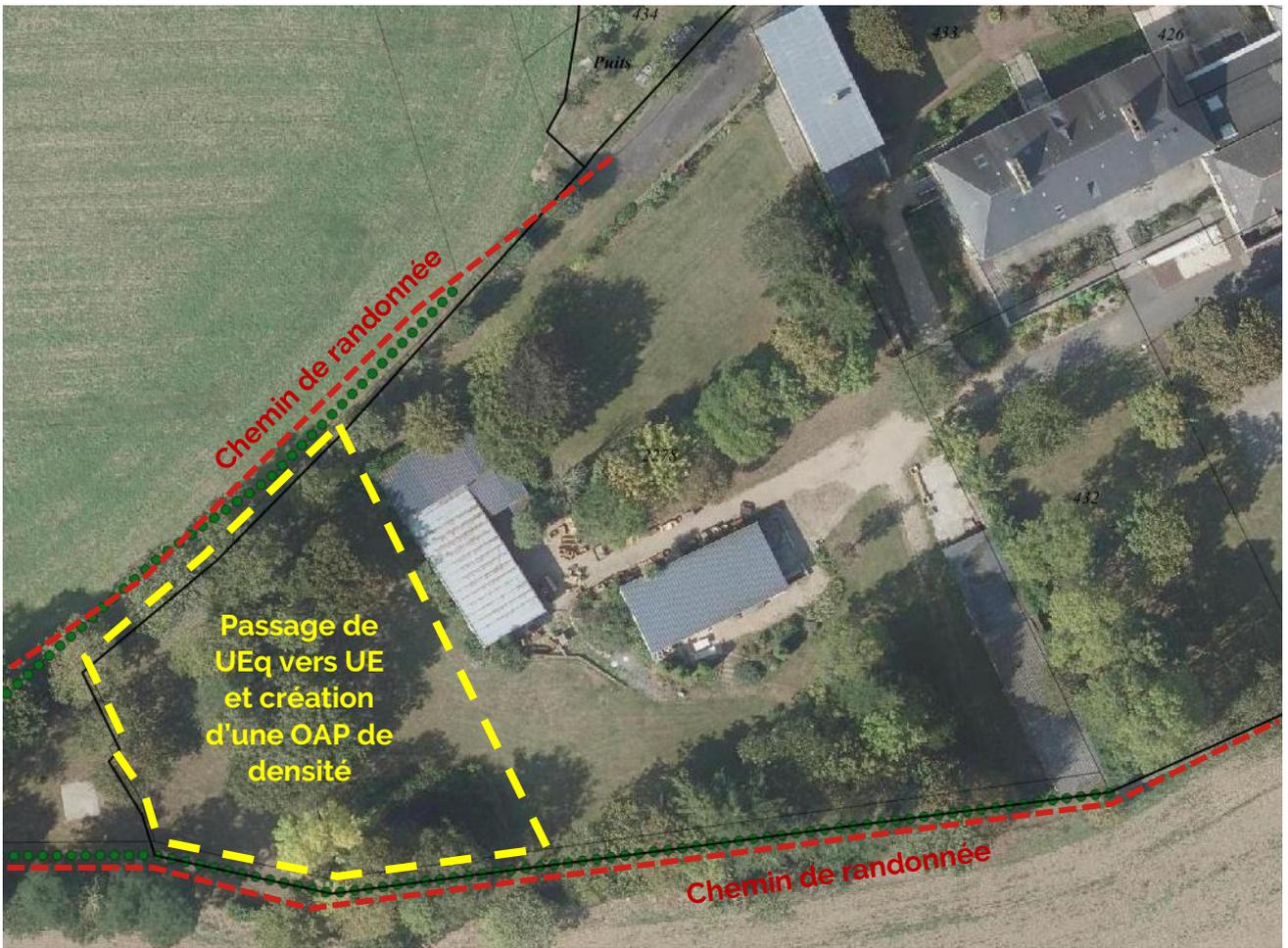
La commune souhaite modifier le zonage urbain (UEq) sur le secteur de l'EPHAD pour permettre la densification d'un espace, propriété de l'EPHAD, actuellement non utilisé qui pourrait être optimisé à cet effet.



Une superficie de **1 200m²** à l'extrémité de la zone urbaine serait basculée du zonage UEq (équipement) vers un zonage UE (urbain mixte). Ce secteur est actuellement classé comme « consommé » au Mode d'Occupation des Sols (MOS), cet espace est aujourd'hui arboré, il est entouré de deux haies classées au titre du L.151-19 du CU et de deux chemins de randonnées identifiés au titre de l'article L.151-38 du CU.

L'accès serait réalisé par le prolongement d'une voie existante au Nord du site, au regard de la superficie de la zone modifiée, un objectif de densité va être fixé pour la réalisation d'un minimum de 2 logements sur le site.

Situation du site



2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée

Règlement graphique initial



Règlement graphique modifié (1200m² de UEq vers UE et création d'une OAP)



3. Description de la modification des OAP souhaitée

Voir l'annexe « OAP modifiées »

4. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée aura un impact sur le paysage, bien que les boisements seront conservés, le secteur se situe en lisière de la zone urbaine.	MOYEN
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les SUP.	INEXISTANT
Zones humides	Aucune zone humide à proximité du secteur	INEXISTANT
Agriculture	La modification envisagée aura un impact sur l'éventuel périmètre du champs d'épandage des parcelles voisines	FAIBLE
Assainissement	La modification envisagée va engendrer un nombre deux logements supplémentaires qui seront raccordés au réseau d'assainissement	FAIBLE
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT
Nuisances	Le projet se situe à proximité relative d'une station d'épuration.	FAIBLE

Modification 3 : Passage d'une zone UEq (Urbain à vocation d'équipement) en zone UE (urbain mixte) – Manoir de Bellevue

1. Objet et justification de la modification

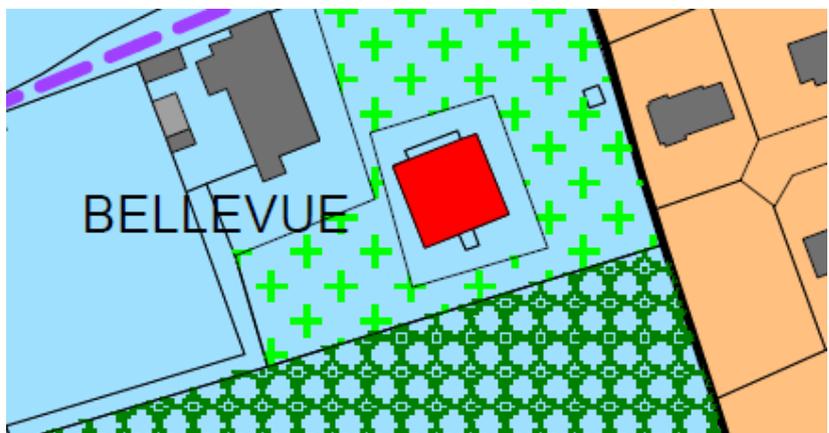
Dans le cadre du changement d'affectation du manoir de Bellevue et de sa transformation en logement, la commune souhaite modifier le classement de la parcelle afin de permettre la réalisation d'éventuels travaux sur ce dernier / création d'une annexe.



L'ensemble du site est aujourd'hui classé en zone UEq à vocation d'équipement, le boisement situé au Sud du manoir est repéré comme Espace Boisé Classé (EBC) tandis que le bâtiment et ses alentours sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le manoir est quant à lui repéré comme patrimoine ayant un caractère exceptionnel.

Le secteur étant protégé par ces prescriptions graphiques, aucune nouvelle construction à destination d'habitation ne pourra être créée au sein de la nouvelle zone UE.



2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée

Règlement graphique initial



Règlement graphique modifié (9300 m² de UEq vers UE)



3. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification va permettre la réalisation de travaux à destination de logement (rénovation / annexes). Le secteur est protégé via des prescriptions graphiques (L.151-19) et dans le cadre du SPR	FAIBLE
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les SUP.	INEXISTANT
Zones humides	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides.	INEXISTANT
Agriculture	La modification envisagée réduit une zone à urbaniser	INEXISTANT
Assainissement	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour l'assainissement.	INEXISTANT
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée n'engendre pas de nuisances	INEXISTANT

Modification 4 : Suppression de la zone 1AUE du secteur de l'EHPAD et modification de l'OAP n°1

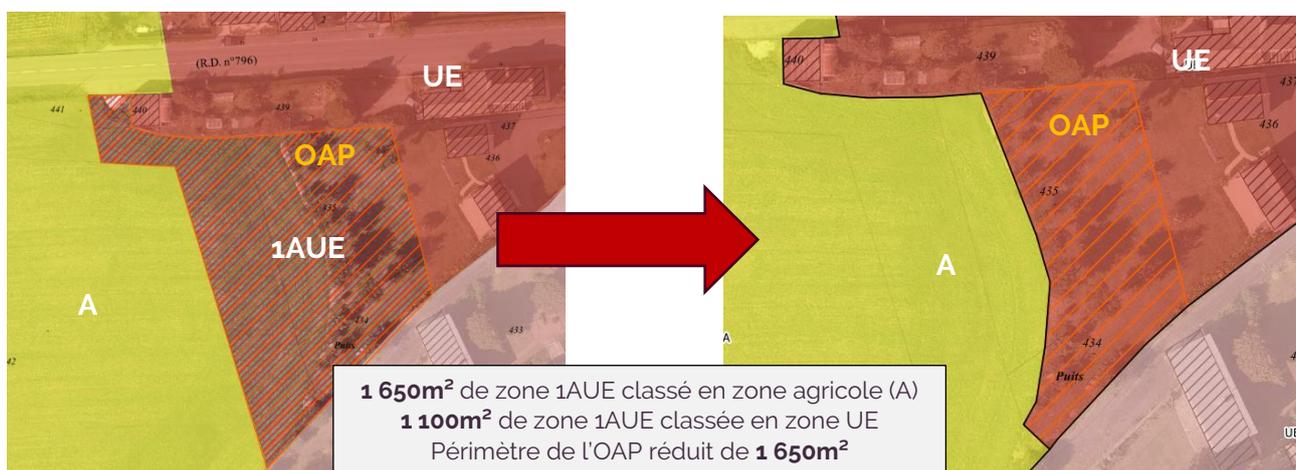
1. Objet et justification de la modification

La municipalité souhaite réduire une zone actuellement constructible (1AUE) située à l'Ouest de la centralité.



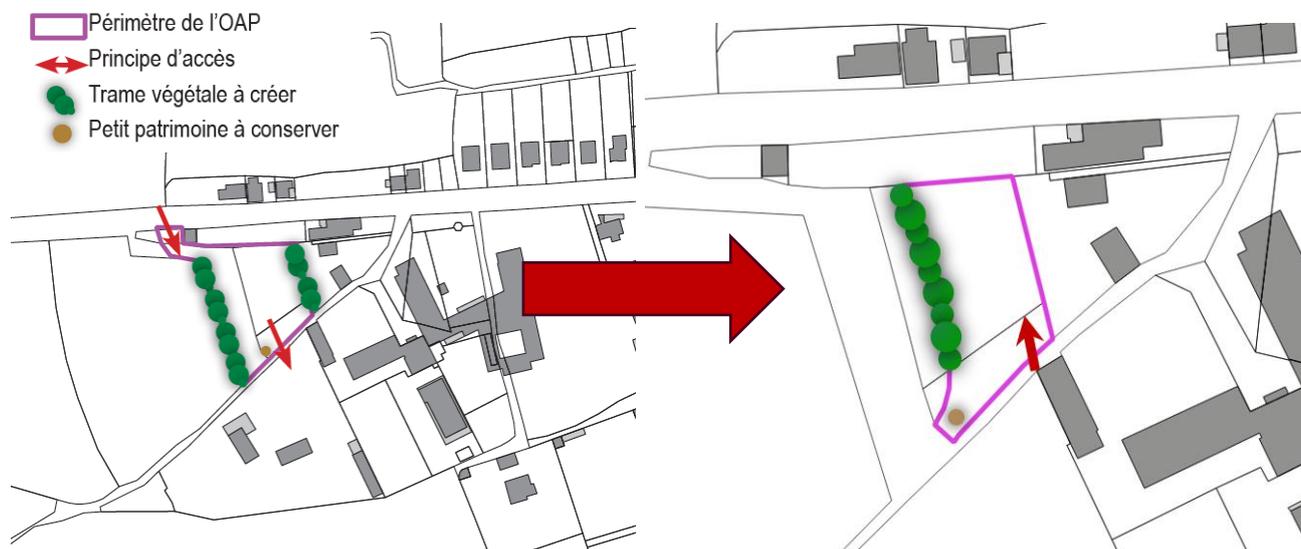
Cette zone 1AUE est divisée entre un espace agricole à l'Ouest et en espace de jardin à l'Est sur une surface de 2 750m² pour une programmation de 6 logements au total. Au regard de l'évolution des projets communaux, il s'avère que cette zone ne correspond plus aux aspirations de la municipalité, de par son emplacement, sa consommation foncière engendrée et sa programmation. En outre, cet espace, situé en entrée de bourg et en lisière urbaine pourrait avoir un impact paysager important.

La commune souhaite ainsi réduire cet espace afin de conserver une lisière urbaine fixe comme suivant :



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 présente sur la zone 1AUE est ainsi également réduite et ses orientations modifiées dans le but de maintenir un objectif de densité de 2 logements minimum sur la nouvelle zone urbaine de 1 100m², remplaçant la zone 1AUE.

Le schéma des orientations est modifié comme suivant :



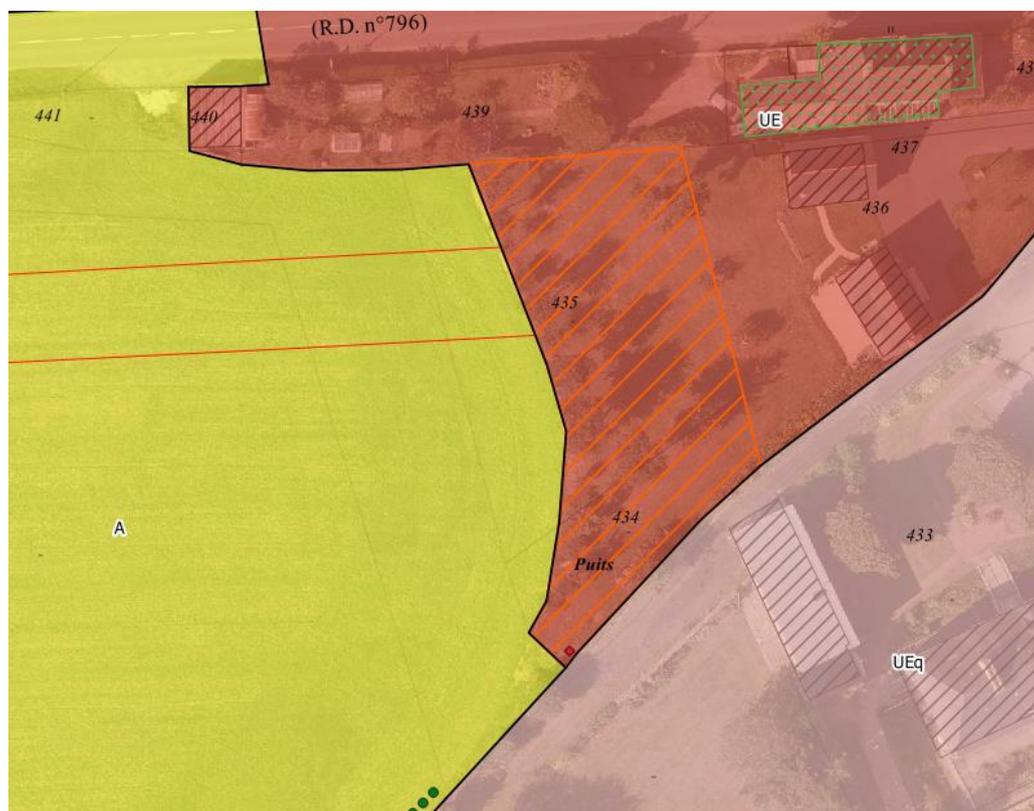
Superficie du site de l'OAP : de 0,27 ha à 0,11 ha

2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée

Règlement graphique initial



Règlement graphique modifié (1650m² de 1AUE vers A – 1100m² de 1AUE vers UE – OAP réduite de 1100m² - marges de recul adaptées)



3. Description de la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation souhaitée

Voir l'annexe « OAP modifiées »

4. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	Le projet vient réduire une zone d'extension urbaine	INEXISTANT
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les SUP.	INEXISTANT
Zones humides	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides.	INEXISTANT
Agriculture	La modification envisagée réduit une zone à urbaniser	POSITIF
Assainissement	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour l'assainissement.	INEXISTANT
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée n'engendre pas de nuisances	INEXISTANT

Modification 5 : Passage d'une zone UC à UEq et suppression de l'OAP n°2

1. Objet et justification de la modification

La commune a pour ambition de modifier le projet de requalification de l'ancienne salle des sports du centre-bourg.



Figure 2 - localisation de l'ancienne salle de sport

La municipalité avait initialement pour projet, avant 2018, de transformer cette salle en secteur d'habitat en programmant entre 6 et 7 logements sur la partie opérationnelle du projet (0,36ha avec une densité tendant vers 20 logements à l'hectare). Cette programmation est matérialisée au sein du PLU par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2.

Néanmoins, suite aux études réalisées dans le cadre de l'opération « Petite Ville de Demain », ce projet de reconversion a évolué. L'ancienne salle de sport va ainsi être transformée en équipement, plus particulièrement en salle multi-usage.

La programmation en logement étant donc supprimée, le zonage UC sera transformé en UEq et l'OAP supprimée en conséquence.



TRANSFORMATION DE LA SALLE OMNISPORTS EN SALLE MULTI-USAGES

OBJECTIFS

Sources des possibles 2026

AXE 1 : Un territoire solidaire et collectif
AXE 2 : Un territoire en transitions écologiques et énergétiques

PCAET Couesnon Marches de Bretagne

AXE 1 : Habitat et bâtiments de demain
AXE 4 : Economie circulaire territoriale valorisée

Objectif Petites Villes de Demain

- Construire la ville sur la ville
- Préserver les fonctions de centralité
- Valoriser les aménités d'un bourg rural
- Faciliter l'accès pour tous à la centralité

MATURITE

A l'étude

CALENDRIER

Etude de faisabilité : T3 2022 à T1 2023
Plan de financement : T4 2023
Choix de la MOE : T4 2023 / T1 2024
Décision de lancement : T2 2024
Travaux : T3 2024 et +

BUDGET PREVISIONNEL

Estimation : 2.000.000 €
Etude programmatique : 22 465€ HT

DESCRIPTION DE L'ACTION

Suite à la réalisation d'un nouvel équipement sportif communautaire en périphérie du centre-bourg, la salle omnisports est désormais inutilisée.

Obsolète, elle ne répond plus aux normes : déclassification ERP, amiante, passif énergétique (...). Une première enquête des besoins dans le cadre de l'élaboration du CODD 2019-2021 et les différents temps de concertation menés autour de la future médiathèque en cours de rénovation par la communauté de communes à quelques mètres de là, ont permis d'affirmer la volonté de travailler à la création d'une salle multiusages pouvant accueillir des manifestations culturelles, associatives et privées.

La commune lance donc une étude d'opportunité/faisabilité, afin de définir ce nouvel équipement et de traduire les ambitions et besoins en programme de travaux.

Déroulé de l'étude.

- PHASE 1 : Diagnostic du site et de ces contraintes
- PHASE 2 : Identification des besoins et usages imaginés
- PHASE 3 : Co-construction de scénarios d'aménagement
- PHASE 4 : Déclinaison du scénario retenu en programme opérationnel
- PHASE 5 (option) : Aide à la décision pour la procédure à mettre en oeuvre sur le choix de la MOE (MAPA, PAN, concours)



Salle omnisports actuelle

COFINANCEMENTS POTENTIELS

Etude de faisabilité et programmatique : 22 465€
Département : 4 000€ (17%)
Banque des Territoires : 12 282,5€ (50%)
Commune : 7 232,5€ (33%)

Etat.
DETR 2024
DSIL 2024
Fond Vert – Recyclage du foncier

Région.
Aides aux Petites Cités de Caractère
Contractualisation 2023-2025
AAP Bâtiment Performant (FEDER)

Département
Contrat Départemental de Solidarité Territoriale 2023-2028

PARTENAIRES

Etat et Banque des Territoires
Région
Département
Couesnon Marches de Bretagne et PCAET
CEP, ALE du Pays de Fougères
Petite Cité de Caractère
ABF
SMICTOM et Territoire Economie en Ressource
DREAL
UDAP 35

LES ENJEUX

DECONSTRUCTION, REEMPLOI ET VALORISATION DES MATERIAUX

Les élus se sont fixés pour ambitions de d'étudier les potentiels de réemploi. L'étude permettra d'évaluer la typologie, l'état et la quantité de matériaux valorisables :

- sur site pour la création du nouvel équipement, en « circuit fermé » ;
- via les filières, dans le cadre d'une étude menée par la SMICTOM et à laquelle la commune a candidaté pour être chantier pilote ;
- via les acteurs locaux – et notamment des associations du territoire de Couesnon Marches de Bretagne (recyclerie, Wallace et Granit...)

SOBRIETE & ECO-CONCEPTION

Dès la phase de conception, plusieurs pistes seront étudiées :

- gestion économe du foncier, perméabilité des sols (infiltration des eaux pluviales, intérêts offerts par leur récupération, etc.) ;
- polyvalence et mutualisation des espaces ;
- utilisation d'éco-matériaux (matériaux biosourcés, recyclés ou recyclables, impacts sur la santé, transport, cycle de vie, etc.) ;
- développement des énergies renouvelables (ENR) et/ou solutions mutualisées entre plusieurs équipements, prise en compte de l'évolution des normes et des solutions innovantes en matière d'efficacité énergétique (explication du coût global, etc.) ;

PARTICIPATION DES HABITANTS ET LA NOTION DE 3^{ème} LIEU

La commune souhaite poursuivre le travail de concertation et de participation initié par la Communauté de Communes sur la rénovation de la médiathèque de Bazouges-la-Pérouse. La population et/ou futurs usagers de l'équipement seront donc associés aux différentes phases du projet : de la programmation à la vie de l'équipement. Ce projet favorisera la collaboration et la coopération des acteurs et des habitants du territoire. Afin de pouvoir s'approprier les futurs espaces, de les faire vivre et de donner place aux initiatives citoyennes, il semble important d'associer les habitants pour qu'ils puissent contribuer aux différentes étapes du projet, de la réflexion à la construction. La gouvernance du projet sera ouverte aux futurs usagers, professionnels, partenaires (...). A minima, 3 réunions de participation seront organisées pendant sur le déroulé de l'étude.

PORTEUR ET PERIMETRE DE L'ACTION

Commune de Bazouges-la-Pérouse
Volonté de faire un équipement pluri-communal et de s'inscrire en complémentarité des équipements structurants existants : Montours, Tremblay (...)
Périmètre « Pôle d'équipements » (n°32 sur le plan d'actions cartographié)
en lien avec le projet de la Médiathèque, de la salle des fêtes, le centre administratif et de Superflux



OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE | PLANS D' ACTIONS



OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE | PLANS D' ACTIONS

Figure 3 - Extrait du plan d'action de l'Opération de Revitalisation du Territoire de la commune de Bazouges-la-Pérouse

3. Description de la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation souhaitée

Suppression de l'OAP n°2

Voir l'annexe « OAP modifiées »

4. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La trame végétale à créer inscrite au sein de l'OAP ne sera plus imposable au projet.	FAIBLE
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les SUP.	INEXISTANT
Zones humides	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides.	INEXISTANT
Agriculture	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour l'agriculture.	INEXISTANT
Assainissement	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour l'assainissement.	INEXISTANT
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée n'engendre pas de nuisances	INEXISTANT

Modification 6 : Modification de la réglementation concernant les installations photovoltaïques au sol en zone urbaine

1. Objet et justification de la modification

La commune souhaite modifier la rédaction du règlement des zones UC, UE et UEq afin de supprimer l'interdiction d'implanter des panneaux photovoltaïques au sol. Cette dernière ne rentrant pas en cohérence avec la réglementation de l'AVAP.

Réglementation actuelle du PLU :

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

- Les panneaux photovoltaïques au sol.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

- Les panneaux photovoltaïques au sol.

ARTICLE UEq 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

- Les panneaux photovoltaïques au sol.

Réglementation actuelle de l'AVAP :

IV.1.2 – LES CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES

[...]

b. Bâti existant non protégé et bâti neuf :

L'installation de panneaux ou d'ardoises photovoltaïques est admise, sur les couvertures non visibles de l'espace public, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène.

c. Dans tous les cas :

Moyens et modes de faire :

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol. Lorsque les capteurs sont implantés au sol, ils ne doivent pas être disposés entre la façade et l'alignement pour les bâtiments implantés en recul d'alignement.

En effet l'AVAP autorise et privilégie les panneaux photovoltaïques au sol : «On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol » .

La réglementation actuelle implique ainsi une contrainte très importante sur la pose de panneaux photovoltaïques dans la zone urbaine de la commune, l'installation de panneaux non visibles de l'espace public ou d'ardoises n'étant pas des solutions toujours viables dans les faits.

A noter que l'AVAP interdit la création de stations photovoltaïques à l'intérieur de son périmètre (cf. annexe du règlement de l'AVAP sur les ENR : IV.1 – CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES)

2. Description de la modification du règlement souhaitée

Rappel : le texte original de la règle apparaît en gris. Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
 - Les constructions destinées à l'industrie
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
 - Les installations classées soumises à autorisation
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
 - Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »)
- ~~- Les panneaux photovoltaïques au sol.~~

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

~~- Les panneaux photovoltaïques au sol.~~

ARTICLE UEq 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

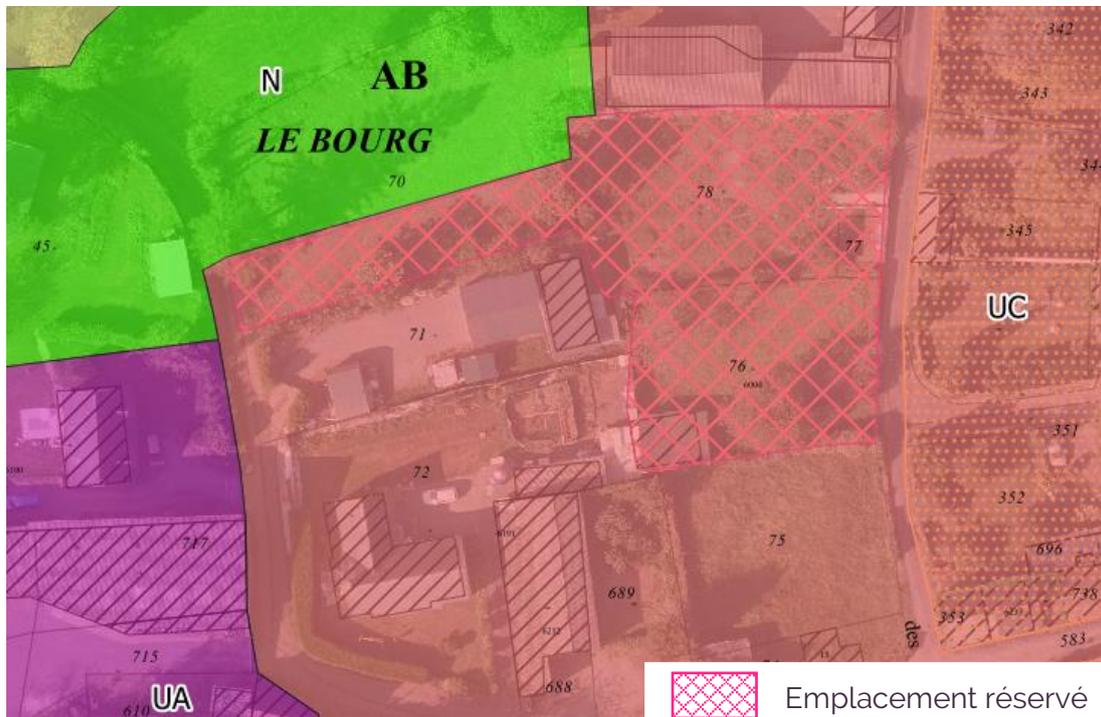
~~- Les panneaux photovoltaïques au sol.~~

3. Description des incidences estimées de la modification

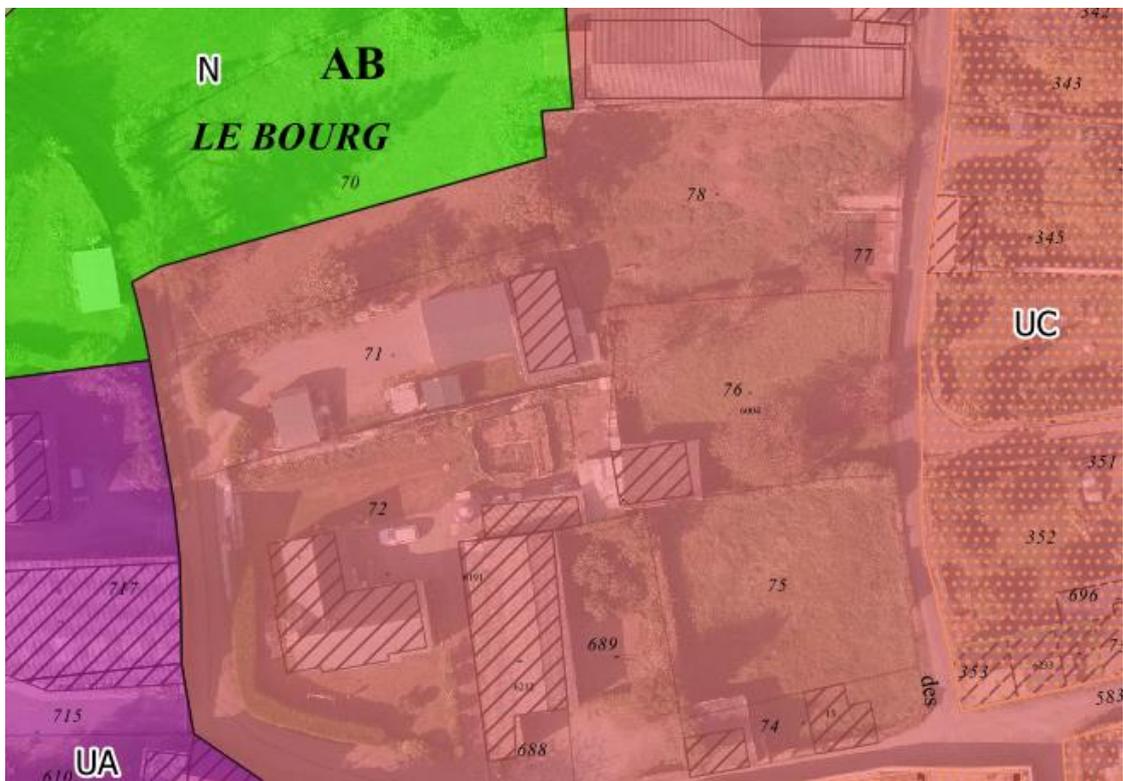
	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification va avoir un faible impact sur le paysage en autorisant quelques panneaux photovoltaïques au sol. L'AVAP règlemente l'apparence et la localisation des panneaux photovoltaïque, la modification n'aura donc pas un impact important au regard des règles existantes.	FAIBLE
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par la modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les SUP.	INEXISTANT
Zones humides	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides.	INEXISTANT
Agriculture	La modification envisagée modifie la règle autour des bâtiment agricoles sans toutefois nuire à cette activité.	INEXISTANT
Assainissement	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour l'assainissement.	INEXISTANT
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée n'engendre pas de nuisances supplémentaires.	INEXISTANT

2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée

Règlement graphique initial



Règlement graphique modifié (ER n°2 supprimé)



3. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée va permettre la construction de maximum 2 nouveaux logements	FAIBLE
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les SUP.	INEXISTANT
Zones humides	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides.	INEXISTANT
Agriculture	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour l'agriculture.	INEXISTANT
Assainissement	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour l'assainissement.	INEXISTANT
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée n'engendre pas de nuisances	INEXISTANT

Modification 8 : Ajout de bâtiments comme pouvant changer de destination

1. Objet et justification de la modification

La commune souhaite ajouter 6 bâtiments comme pouvant changer de destination :

1.1 – Bâtiment sur la parcelle D 57 - Lieudit Haut Houx

Bâtiment d'une surface de 70m² situé à moins de 50m d'une autre habitation, impact modéré sur l'agriculture avec une légère réduction de la zone d'épandage.



1.2 – Bâtiments sur les parcelles F 3103 et F694 - Lieudit Villeneuve

Ajout De deux bâtiments de 90 et 140m² situés à moins de 50m d'une autre habitation, impact modéré sur l'agriculture avec une légère réduction de la zone d'épandage.



Photographies de travaux de rénovation en cours (élément du patrimoine)

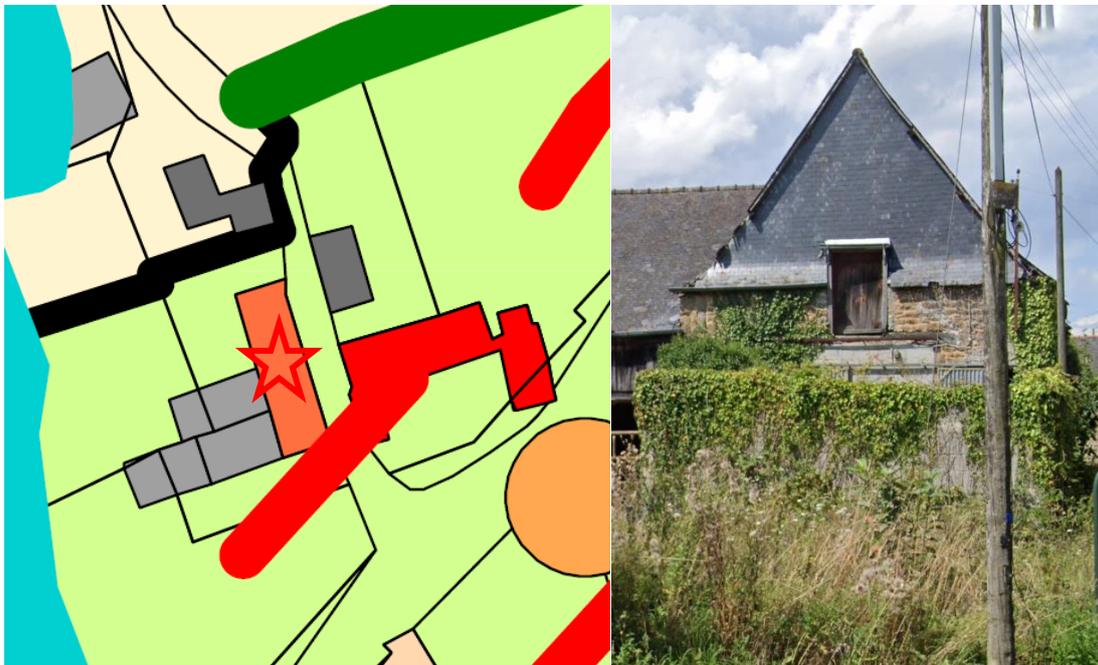
1.3 – Bâtiment sur la parcelle E 942 - Lieudit la Hayais

Bâtiment d'une surface de 150m² situé à moins de 50m d'une autre habitation.



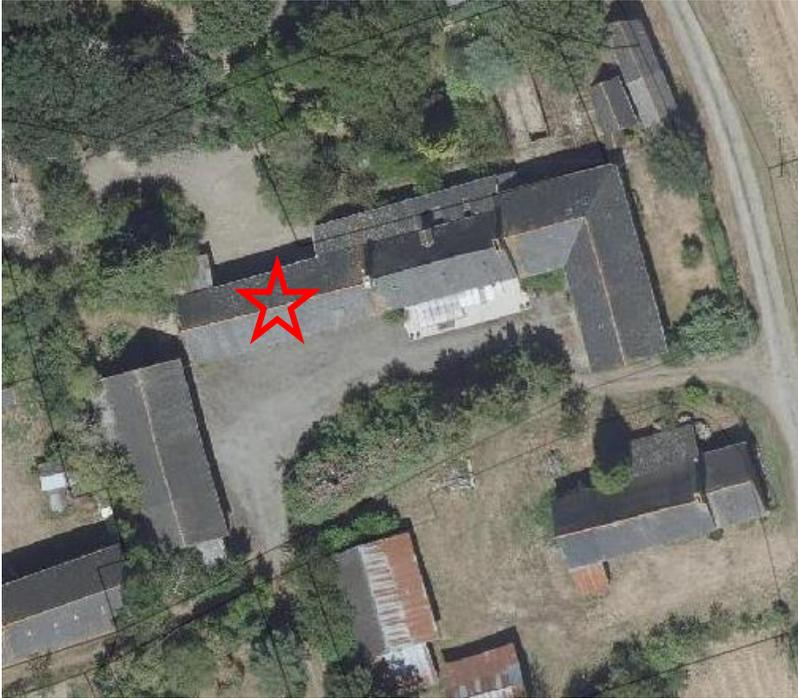
1.4 – Bâtiment sur la parcelle F 1392 - Lieudit Leurmont

Bâtiment d'une surface de 200m² situé à moins de 10m d'une autre habitation.



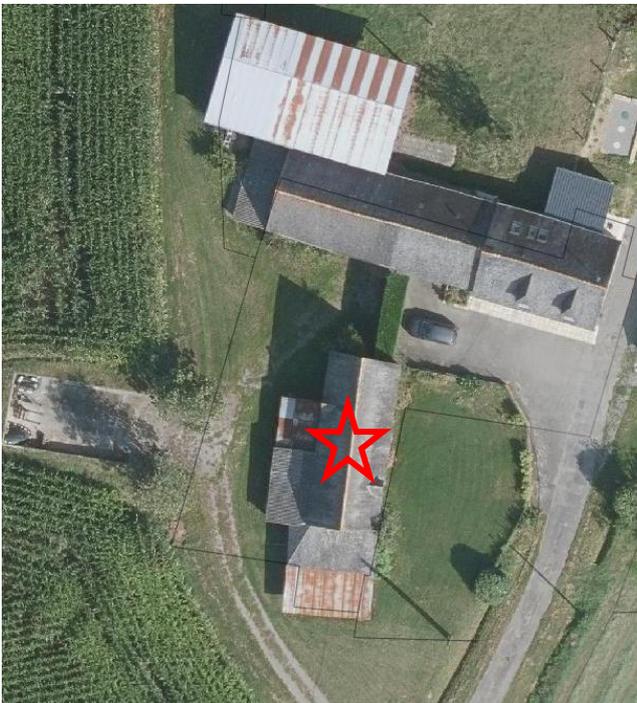
1.5 – Bâtiment sur la parcelle D 1365 – Lieudit La Blochais

Bâtiment d'une surface de 160 m² mitoyen d'une autre habitation.



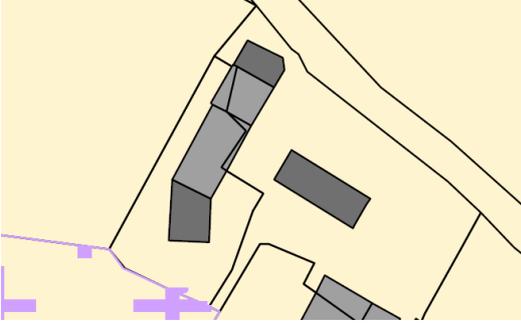
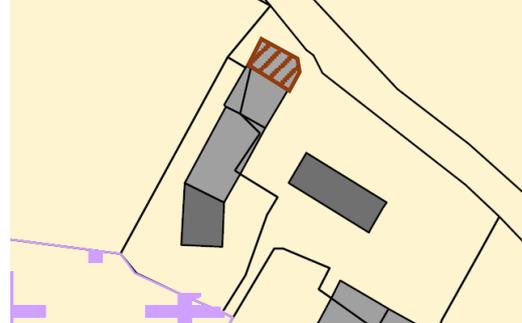
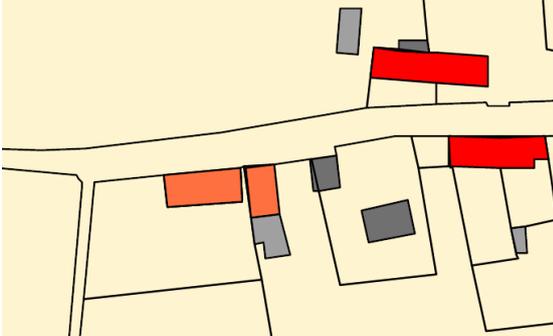
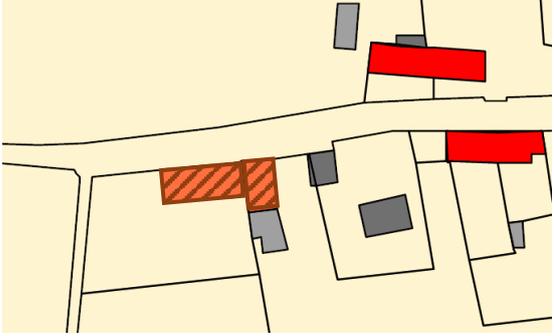
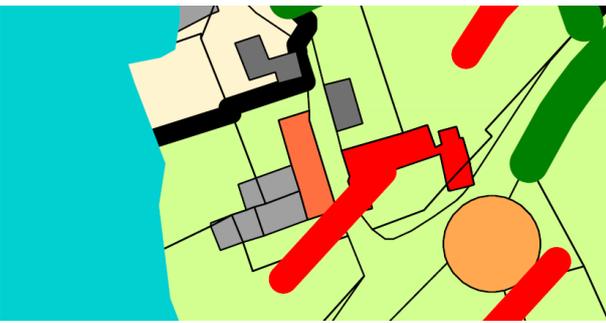
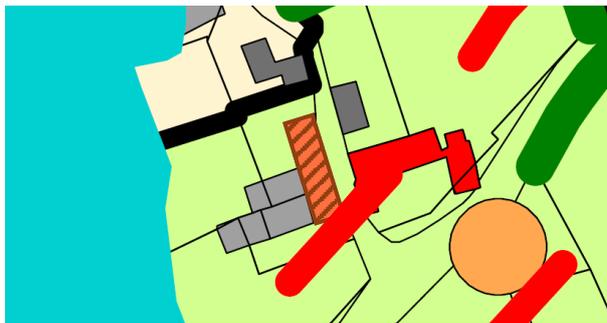
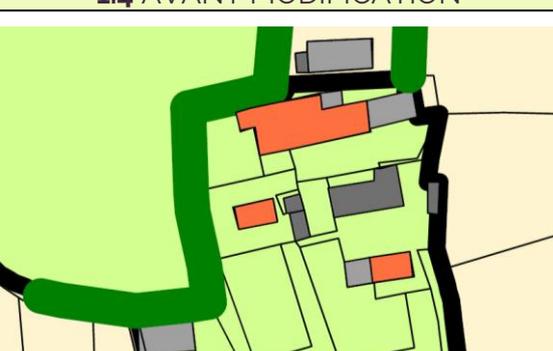
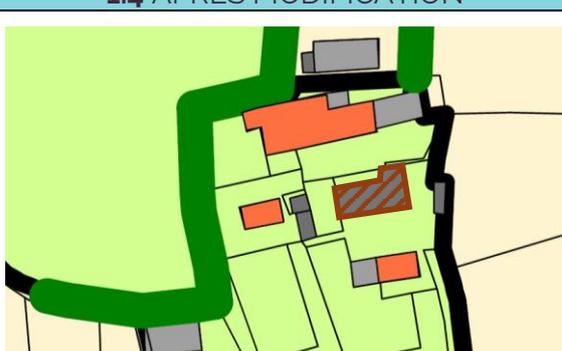
1.6 – Bâtiment sur la parcelle B 501 – Lieudit L'efournel

Bâtiment de 110 m² situé à proximité d'une autre habitation.



2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée

 Bâtiments pouvant changer de destination

1.1 AVANT MODIFICATION	1.1 APRES MODIFICATION
	
1.2 AVANT MODIFICATION	1.2 APRES MODIFICATION
	
1.3 AVANT MODIFICATION	1.3 APRES MODIFICATION
	
1.4 AVANT MODIFICATION	1.4 APRES MODIFICATION
	

1.5 AVANT MODIFICATION



1.5 APRES MODIFICATION



1.6 AVANT MODIFICATION



1.6 APRES MODIFICATION



3. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée se situe au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)	FAIBLE
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les SUP.	INEXISTANT
Zones humides	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides. Aucun bâtiment ne se situe à proximité d'une zone humide	INEXISTANT
Agriculture	La modification envisagée va engendrer des impacts limités sur l'espace agricole	FAIBLE
Assainissement	La modification envisagée va potentiellement engendrer la création de plusieurs systèmes d'assainissement autonomes	FAIBLE
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée n'engendre pas de nuisances particulières	INEXISTANT

Modification 9 : Ajout d'arbres remarquables

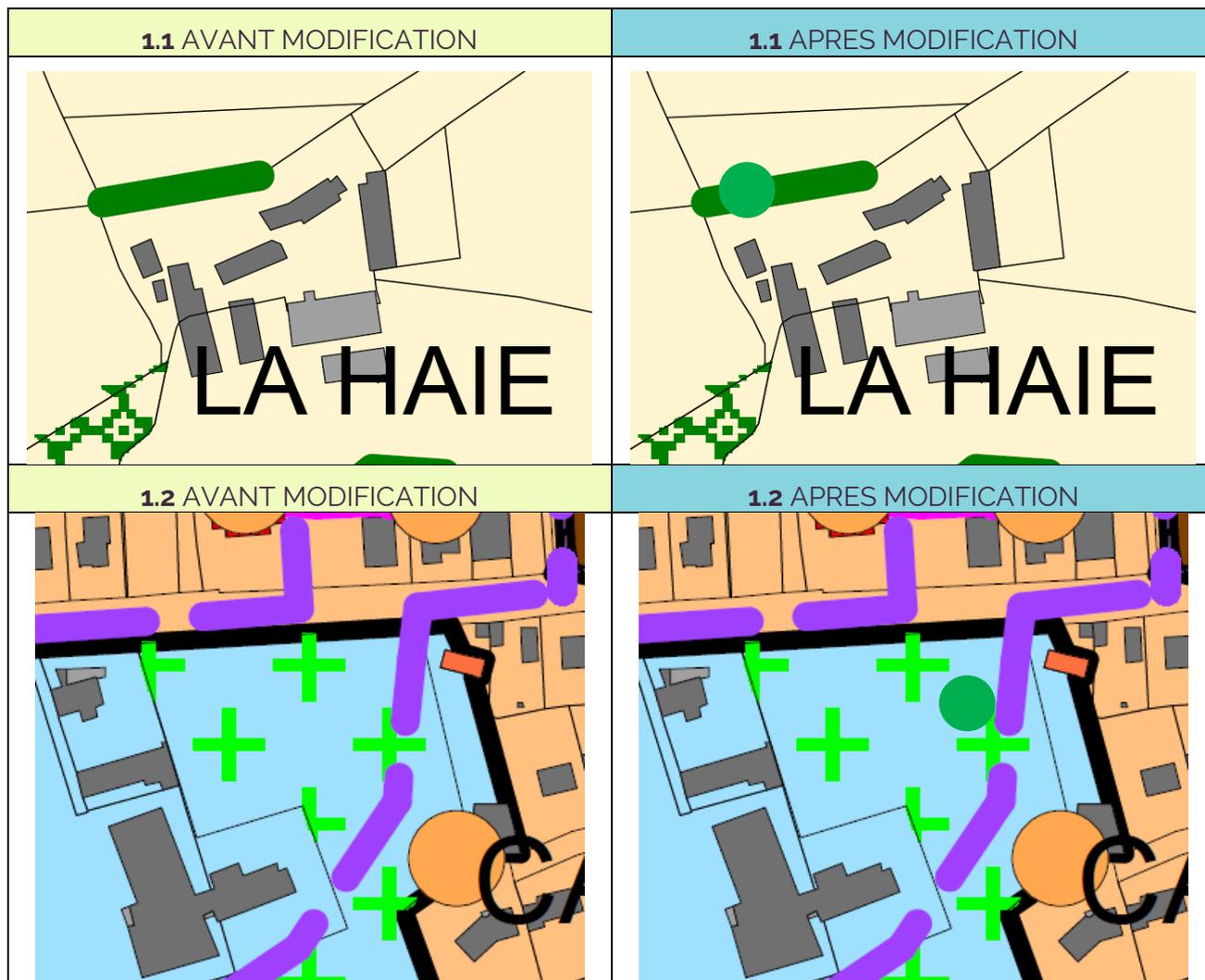
1. Objet, localisation et justification

La municipalité souhaite classer deux arbres remarquables comme espaces boisés classés afin d'assurer leur conservation.

parc Bellevue Cèdre du Liban CARAC	châtaigniers la haie Jansion , Bazouges la Pérouse
	

Le Châtaignier situé à la haie Jansion est notamment documenté par plusieurs références « Arbres remarquables d'Ille-et-Vilaine – Yannick Morhan / Les Arbres remarquables du Pays de Fougères », son âge est estimé à 400 ans maximum.

2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée



 Arbre repéré au titre de l'article L 113-1 du CU



Le projet consiste en l'accueil de quelques d'habitations légères de loisir sur la parcelle n° C 572, sur une superficie de 973 m². Ces hébergements seront d'une taille maximale de 20m² sous format de « tentes safari » (cf. exemple).

L'assainissement individuel de l'ensemble des hébergements sera réalisé via un système de traitement des eaux usées par phytoépuration.

Le nombre de véhicules envisagés sera de 2 à 4 maximum, ces derniers seront stationnés sur une autre parcelle à proximité.

Les aménagements paysagers effectués seront mineurs afin de conserver l'aspect actuel des lieux.

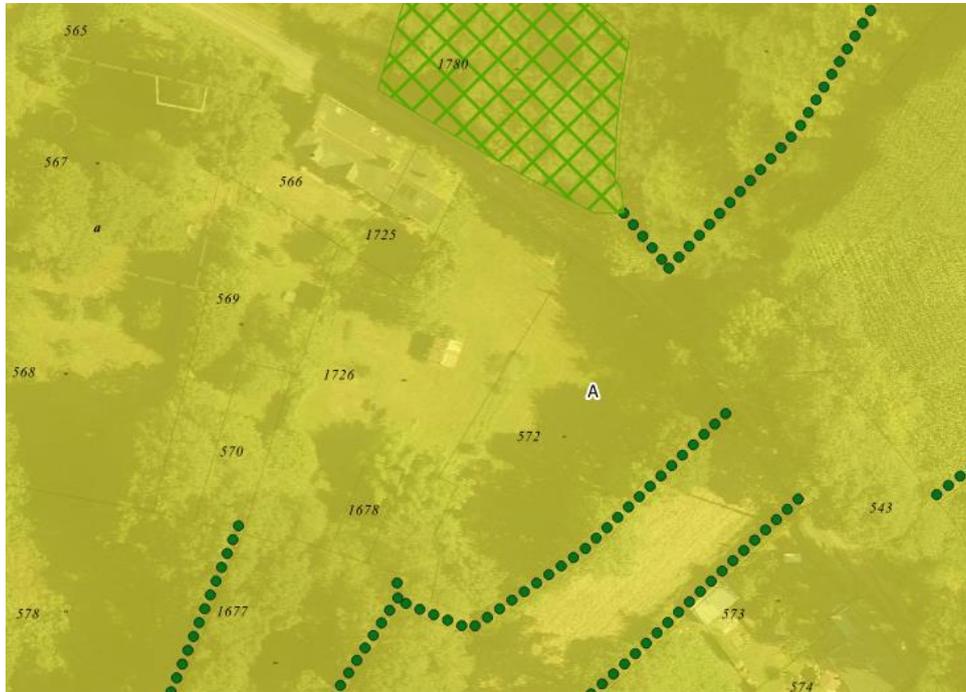


Afin de permettre la réalisation de ce projet d'envergure mesurée, il est nécessaire de créer un STECAL At « *correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées défini en zone agricole permettant le développement d'activités touristiques liées à des hébergements de loisir* ».

Pour rappel, l'emprise au sol cumulée maximale des hébergements autorisée sur les secteurs At est de 15% de la surface du secteur, soit 146m² dans ce cas.

2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée

Règlement graphique initial



Règlement graphique modifié (Ajout zone At de 973 m²)



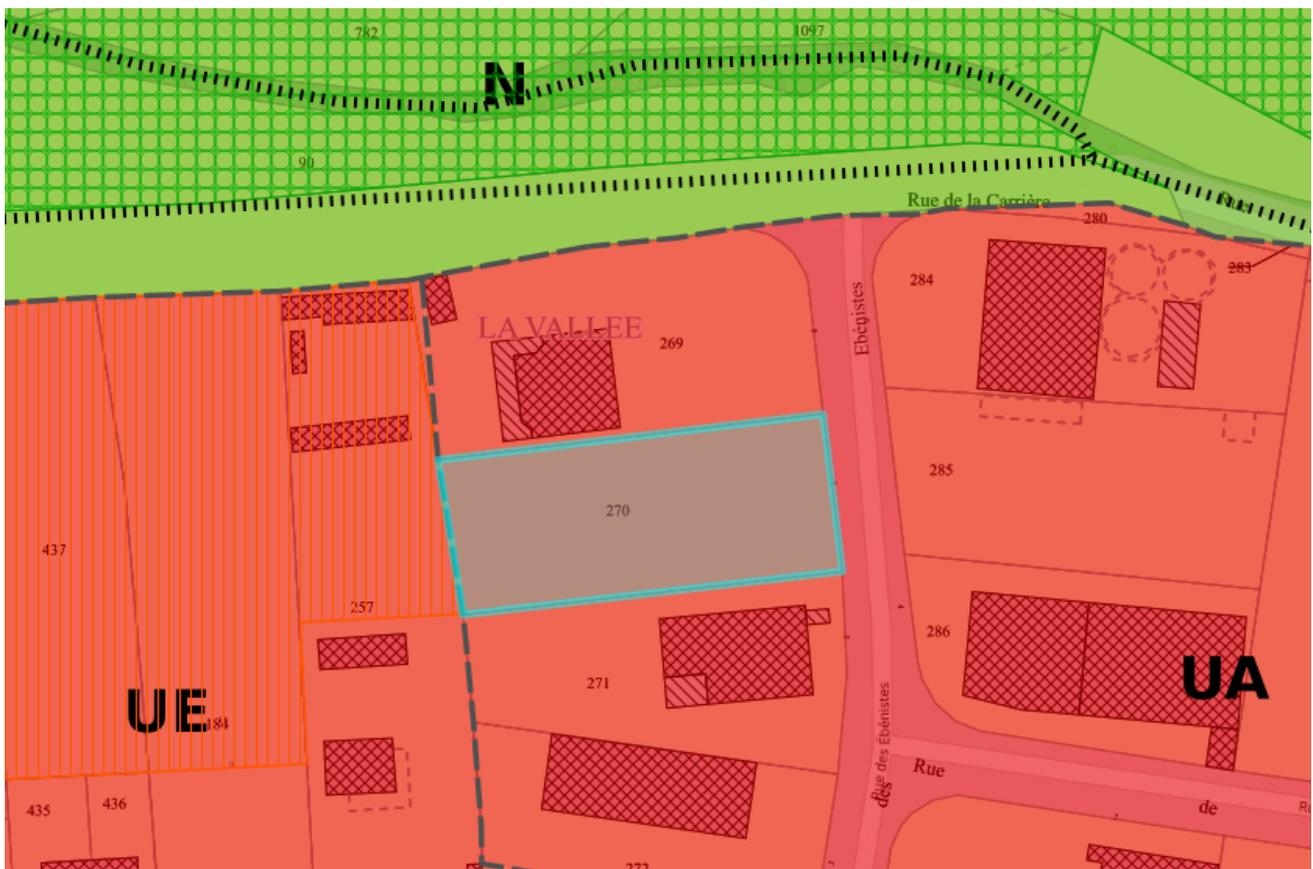
3. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée n'est pas située au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et n'aura pas d'impact sur le paysage au vu de sa situation.	INEXISTANT
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les SUP.	INEXISTANT
Zones humides	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides. Aucun bâtiment ne se situe à proximité d'une zone humide	INEXISTANT
Agriculture	La modification envisagée : <ul style="list-style-type: none"> - Ne concerne pas une parcelle utilisée pour l'agriculture ; - Ne va pas modifier le plan d'épandage des parcelles à proximité au regard de la disposition des habitations à l'Ouest et Est du site ; - Se situe à plus de 50m d'un bâtiment agricole qui n'était pas déclaré ICPE ; 	FAIBLE
Assainissement	La modification envisagée va potentiellement engendrer la création de systèmes d'assainissement autonomes	FAIBLE
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée n'engendre pas de nuisances particulières	INEXISTANT

Modification 11 : Modification du classement d'une parcelle de UA (Urbain activité) vers UE (urbain mixte)

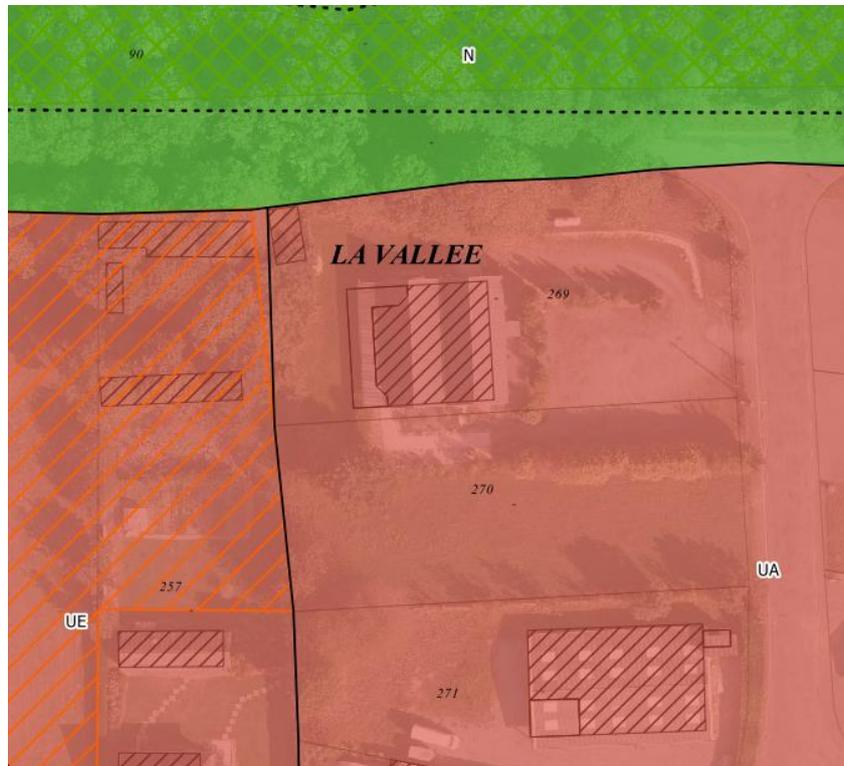
1. Objet, localisation et justification

La commune souhaite modifier localement le zonage de sa zone artisanale afin de permettre la réalisation d'habitations. La parcelle n° AC 270 est en effet non adaptée à l'accueil d'une entreprise et reste ainsi vacante depuis de nombreuses années. Dans une optique d'optimisation du foncier, la commune souhaite ainsi permettre à des habitations de s'implanter en favorisant la densification du bourg sur une surface de 900 m².



2. Description de la modification du règlement graphique souhaitée

Règlement graphique initial



Règlement graphique modifié (Transfert d'une zone UA en UE de 900 m²)



3. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée est située au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), son impact sur le paysage sera négligeable au regard de la configuration de la parcelle entourée d'arbres et non visible du grand paysage	INEXISTANT
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les SUP.	INEXISTANT
Zones humides	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides. Aucun bâtiment ne se situe à proximité d'une zone humide	INEXISTANT
Agriculture	La modification ne se situe pas à proximité d'une zone agricole et n'a ainsi pas d'impact sur cette dernière	INEXISTANT
Assainissement	La modification envisagée ne va pas impliquer de nouvelles connexions au réseau d'assainissement non prévue au plan	INEXISTANT
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée va permettre la construction d'habitations à proximité d'activités artisanales et industrielles. Ces habitations seront donc soumises à des nuisances, principalement sonores.	FAIBLE

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET LE PADD

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

Modifications 1 à 5, 7 et 8 : Modification de zones urbaines et d'OAP

- *Compatibilité PADD*

Le projet situé sur le stade de football n'entraînant aucune consommation foncière, il rentre en cohérence avec l'ensemble des orientations du PADD. Néanmoins, le PADD indique un objectif de maîtrise de la croissance de la population jusqu'à horizon 2028.

La modification dans son ensemble va permettre la création d'environ 32 nouveaux logements sur l'ensemble de la commune

OAP n°8 créée - projet sur le terrain de football : 25 logements supplémentaires

OAP n°1 modifiée : 4 logements potentiels supprimés

OAP n°2 supprimée : 7 logements potentiels supprimés

OAP n°9 créée proche du terrain de football : 6 logements supplémentaires

OAP n°10 créée sur le secteur de l'EPHAD : 2 logements supplémentaires

ER supprimé : Possibilité de réaliser 2 nouveaux logements

Ajout de 6 bâtiments comme pouvant changer de destination : 6 logements supplémentaires

Transfert de la zone UA en UE : 2 logements supplémentaires

Ces ajustements rentrent en cohérence avec l'orientation suivante :

« Assurer la croissance démographique en permettant la construction de 90 à 95 logements à l'horizon 2028, soit une enveloppe globale en foncier de 5 à 6 ha, dont environ 40 % en « dents creuses » au sein des espaces urbanisés. »

Les données nationales sur les logements autorisés et commencés sur la commune de Bazouges indiquent, depuis l'approbation du PLU en mars 2017 : 35 logements autorisés (25 réels, un PA de 10 logement ayant été retiré) et 7 commencés. L'ouverture à l'Urbanisation de zones supplémentaire pour la création de nouveaux logements ne rentre donc pas en contradiction avec l'objectif affiché dans le PADD pour 2028.

- *Compatibilité SCoT*

Le SCoT définit une logique de répartition de l'offre de logement, néanmoins au regard de la temporalité (SCoT approuvé il y a 15 ans) et des objectifs affichés du PADD, nous pouvons considérer que le respect des orientations démographiques du PADD impliquent un respect des orientations du SCoT sur la partie « quantitative ».

« Il convient en priorité de diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages, notamment les plus modestes, par la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale. »

L'OAP créée pour le projet d'aménagement du stade de football comporte des orientations pour la création d'une offre de logement diversifiée en terme de typologie.

Modification 6 : Modification de la règle concernant les panneaux photovoltaïques au sol en zone urbaine

- *Compatibilité PADD*

Le PADD fait référence aux énergies renouvelables au sein de sa 3^{ème} orientation : « Permettre l'évolution des bâtiments d'activités existants :

- o *pour faciliter les reprises d'activités et les diversifications ;*
- o *pour encourager le développement des énergies renouvelables. »*

La modification de la règle ne rentre pas en contradiction avec cette orientation

- *Compatibilité SCoT*

La modification rentre en cohérence avec l'orientation suivante : « *La protection de l'environnement est un objectif majeur et incontournable du SCOT. En ce sens, le document vise à favoriser la maîtrise de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire. »*

La modification n°9 rentre en cohérence avec le PADD et le SCoT

Modification 10 : Création d'un STECAL touristique At

- *Compatibilité PADD*

La création d'un STECAL touristique, répond à l'orientation du PADD « *Développer les activités touristiques et de loisirs – Permettre le développement des activités touristiques »*

- *Compatibilité SCoT*

La création d'un STECAL touristique, répond à la préconisation du SCOT de « *valoriser le potentiel agricole par le biais du tourisme et des activités de loisirs »*