



PLU

REVISION ALLEGEE N°3 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	/	/	/
Révision allégée n°3 (RA3)	02.07.2024	24.09.2024	

Sommaire

SOMMAIRE	1
1. Préambule.....	2
2. Objet de la révision allégée.....	2
3. Choix de la procédure	2
Révision allégée n°3 : Modification de la zone Naturelle en zone Agricole	3
1. Objet et justification de la modification	3
2. Etat des lieux du site et du PLU.....	7
3. Description de la modification du règlement graphique souhaitée.....	9
4. Description des incidences estimées de la modification	10
COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET LE PADD.....	11

1. Préambule

La commune de Bazouges-la-Pérouse a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 mars 2017, La dernière évolution (révision allégée) a été approuvée le 28 mars 2023. Cette procédure de révision allégée n°3 a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet agricole confronté à un zonage peu cohérent sur sa parcelle.

Un nouveau PLUi étant en cours d'élaboration sur l'ensemble du territoire, des révisions allégées ainsi qu'une modification du PLU de Bazouges-la-Pérouse se sont avérées nécessaires afin d'adapter le document aux nouvelles nécessités du territoire en attendant l'approbation du nouveau document.

2. Objet de la révision allégée

La communauté de communes souhaite faire évoluer le point suivant :

N°	Pièces du PLU modifiées	Zones concernées	Description Sommaire
Commune de Bazouges la Pérouse			
1	Règlement graphique	N et A	Modification d'une zone Naturelle en zone Agricole

3. Choix de la procédure

Au regard des articles L. 153-34 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de révision allégée est menée lorsque l'évolution concerne un unique objet :

- *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*
- *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (réduction de l'inconstructibilité de l'article L. 111-6 modification d'une mesure de protection issue de l'article L. 151-19).*

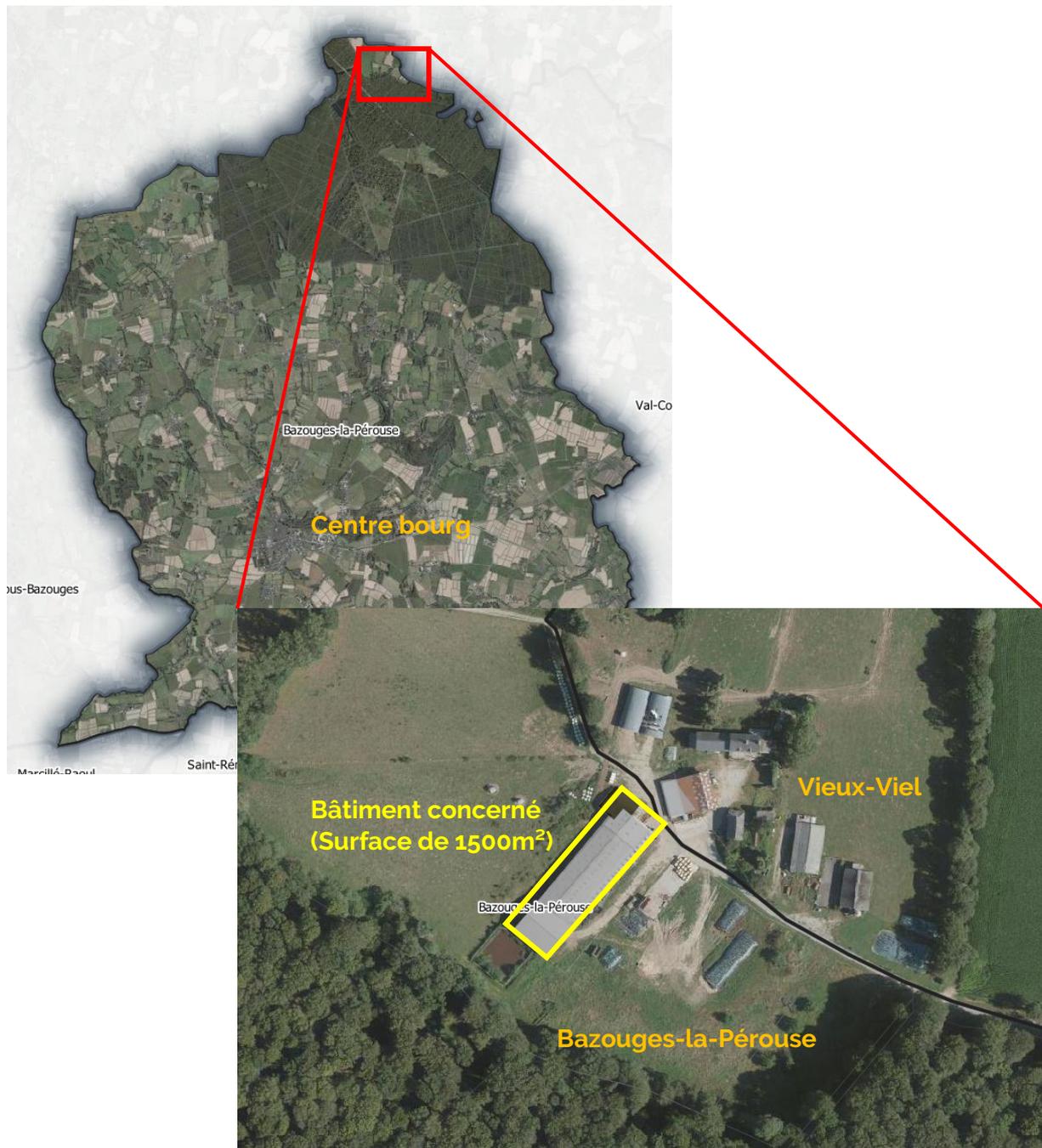
Sans changer les orientations générales du PADD, la présente évolution du PLU vise à apporter des ajustements au règlement graphique, sans pour autant changer les orientations définies au PADD, réduire un EBC mais va néanmoins réduire une zone Naturelle (N).

La procédure de Révision allégée est donc adaptée aux modifications apportées

Révision allégée n°3 : Modification de la zone Naturelle en zone Agricole

1. Objet et justification de la modification

Une exploitation agricole existante au lieu-dit « La Courbe » située sur la limite entre la commune de Bazouges-la-Pérouse et celle du Vieux-Viel, parcelle n° B 26 et 27, a exprimé le souhait de pouvoir étendre son bâtiment d'exploitation existant.



Localisation de l'exploitation concernée

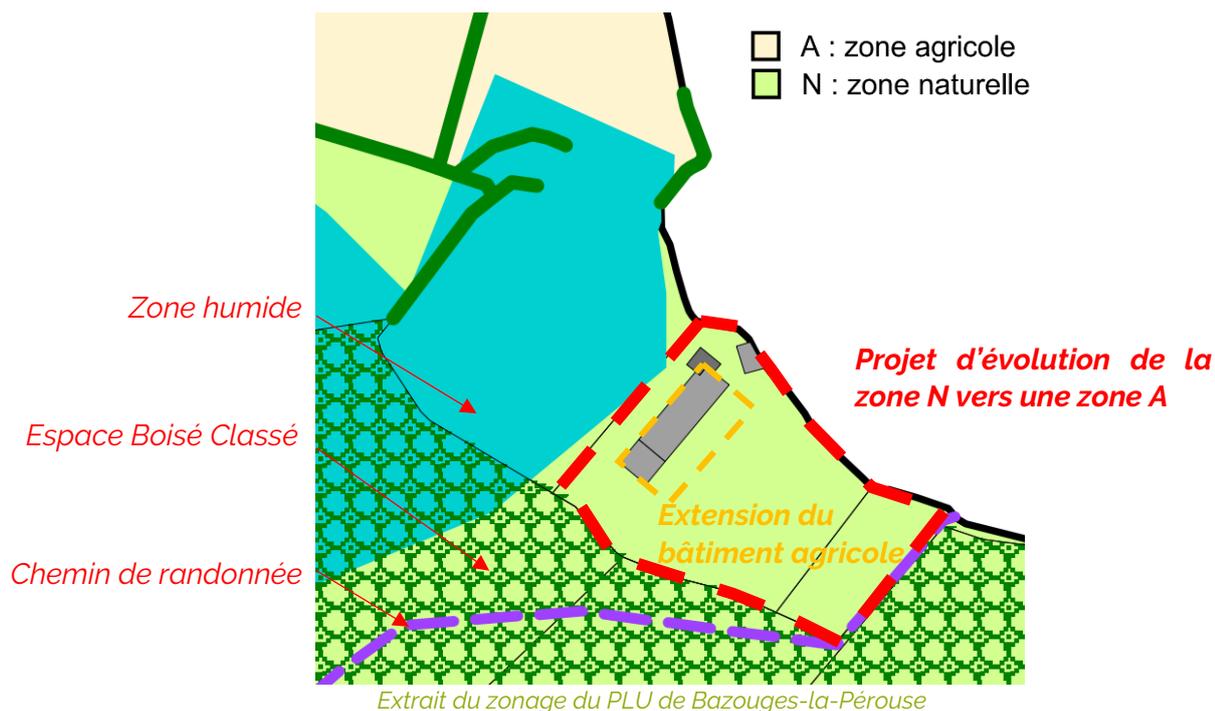
Cependant, ce bâtiment est situé en zone Naturelle et son extension est ainsi limitée à 50m² :

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N :

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² d'emprise au sol, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;

Extrait du règlement littéral du PLU



Extrait du zonage du PLU de Bazouges-la-Pérouse

Dans le cadre de la reprise de cette exploitation, la limite d'emprise au sol pour les activités agricoles se trouve bloquante pour le projet, la commune de Bazouges-la-Pérouse souhaite ainsi accompagner l'exploitant dans la reprise de cette dernière en modifiant le PLU afin de permettre l'évolution du bâtiment dans le respect des contraintes environnementales du site.

L'exploitation étant située sur la limite entre deux communes, la création d'un nouveau bâtiment sur le territoire de Vieux-Viel a été envisagée (Commune régie par le Règlement National de l'Urbanisme), néanmoins, la création d'un nouveau bâtiment représente un surcoût trop important pour l'exploitant.

Incohérence du zonage Naturel sur ce secteur

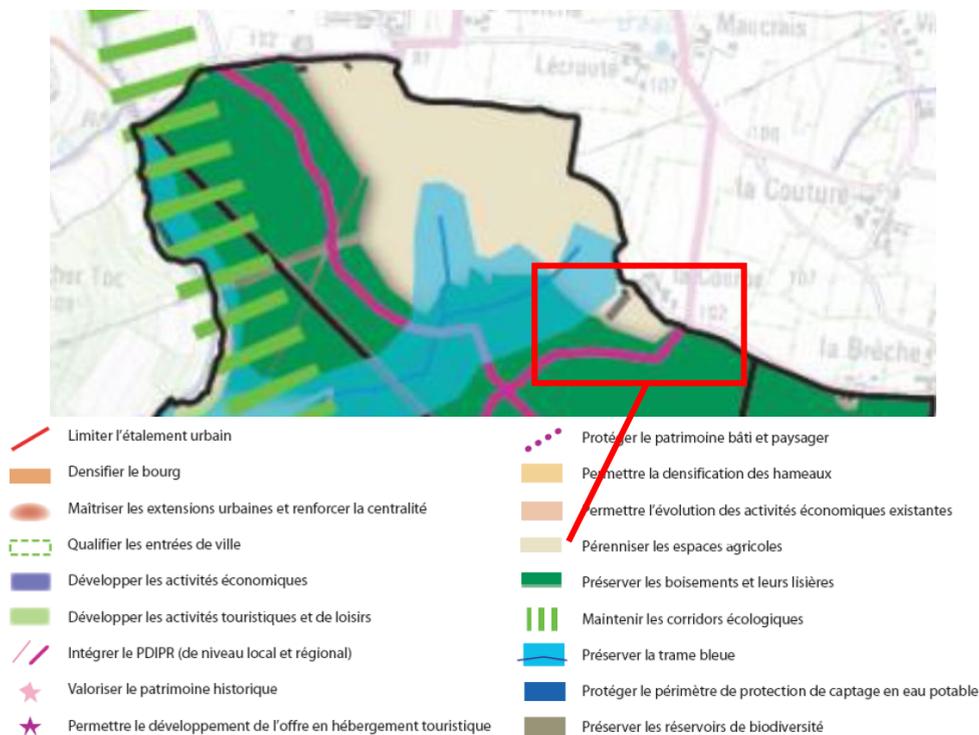
Le zonage Agricole du PLU de Bazouges-la-Pérouse a été élaboré en prenant en compte « *les terres agricoles exploitées et des sièges d'exploitation, auxquelles ont été ôtées les secteurs sensibles sur le plan environnemental (zones N) et les sites de projet en extension urbaine* » comme précisé dans le rapport de présentation p 196.

Dans le cas de l'exploitation présentée dans cette notice, son siège est localisé sur la commune voisine de Vieux-Viel alors que le bâtiment principal (stabulation) est quant à lui situé sur Bazouges-la-Pérouse. Les deux bâtiments étant voisins, l'ensemble de la ferme

aurait dû être considéré comme un siège d'exploitation et ainsi bénéficier d'un zonage agricole conformément à la méthodologie stipulée dans le rapport de présentation.

En outre, le schéma des grandes orientations du PADD ne correspond pas au zonage appliqué dans le règlement graphique :

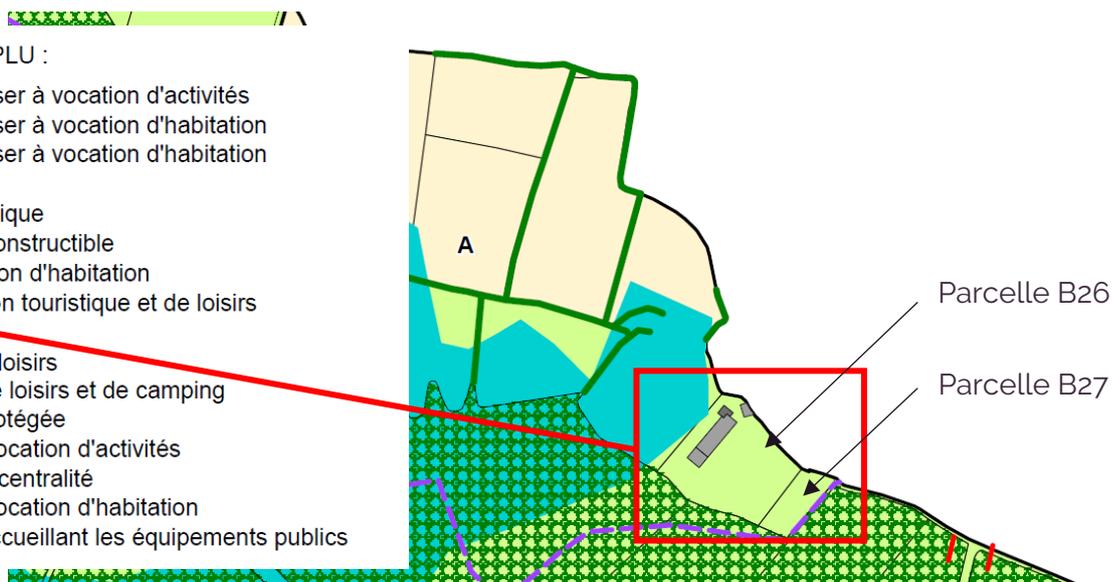
Extrait du schéma des grandes orientations du PADD



Extrait du règlement graphique du PLU

Les zones identifiées au PLU :

- 1AUA : zone à urbaniser à vocation d'activités
- 1AUE : zone à urbaniser à vocation d'habitation
- 2AUE : zone à urbaniser à vocation d'habitation
- A : zone agricole
- Aa : STECAL économique
- Ab : zone agricole inconstructible
- Ah : STECAL à vocation d'habitation
- Al : STECAL à vocation touristique et de loisirs
- N : zone naturelle
- Nl : zone naturelle de loisirs
- Nlc : zone naturelle de loisirs et de camping
- Np : zone naturelle protégée
- UA : zone urbaine à vocation d'activités
- UC : zone urbaine de centralité
- UE : zone urbaine à vocation d'habitation
- UEq : zone urbaine accueillant les équipements publics



La parcelle est ciblée pour la pérennisation de l'espace agricole au sein du PADD, orientation qui ne correspond pas à la vocation de la zone N qui limite l'activité agricole. Bien que le schéma du PADD n'a pas pour objectif d'être retranscrit de façon conforme au sein du zonage

du PLU, il existe cependant une incohérence sur ce secteur entre l'ambition affichée et la réglementation appliquée.

L'intérêt du site au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Le classement d'une parcelle en zone Naturelle est potentiellement lié à son intérêt particulier pour la préservation de la TVB. Néanmoins, dans le rapport de présentation, le site n'est pas repéré comme tel.



Page 159 rapport de présentation – Trame verte et bleue de la commune

Au regard de ces éléments, la commune souhaite modifier le classement des parcelles B26 et B27 du zonage Naturel (N) vers le zonage Agricole (A), soit une surface de 1,85 ha. Le classement en zone Naturelle sur le site ne disposant pas de justifications cohérentes au sein des pièces constitutives du PLU.

Son classement peu potentiellement être lié à une erreur matérielle ou, comme précisé ci-dessus, un oubli de prise en compte des sièges d'exploitations sur les communes voisines.

2. Etat des lieux du site

Etat des lieux du site

L'exploitation est implantée en lisière Nord de la Forêt de Villecartier au lieu-dit de la courbe, cette dernière se situe à la fois sur la commune de Bazouges-la-Pérouse et celle de Vieux-Viel. Les deux parcelles sont classées comme terres agricoles au sein du Mode d'Occupation des Sols (MOS) 2021.



ZNIEFF et zones humides sur le secteur

Le site se situe à proximité directe de la zone d'inventaire ZNIEFF de type 2 de la Forêt de Villecartier et d'une zone humide. La zone humide est définie comme un bois de Chênes pédonculés et de Bouleaux. Les deux parcelles sont également cultivées en tant que prairie permanente depuis au moins 5 ans.

Photographies du site



Prise de vue n°1



Prise de vue n°2



Prise de vue n°3

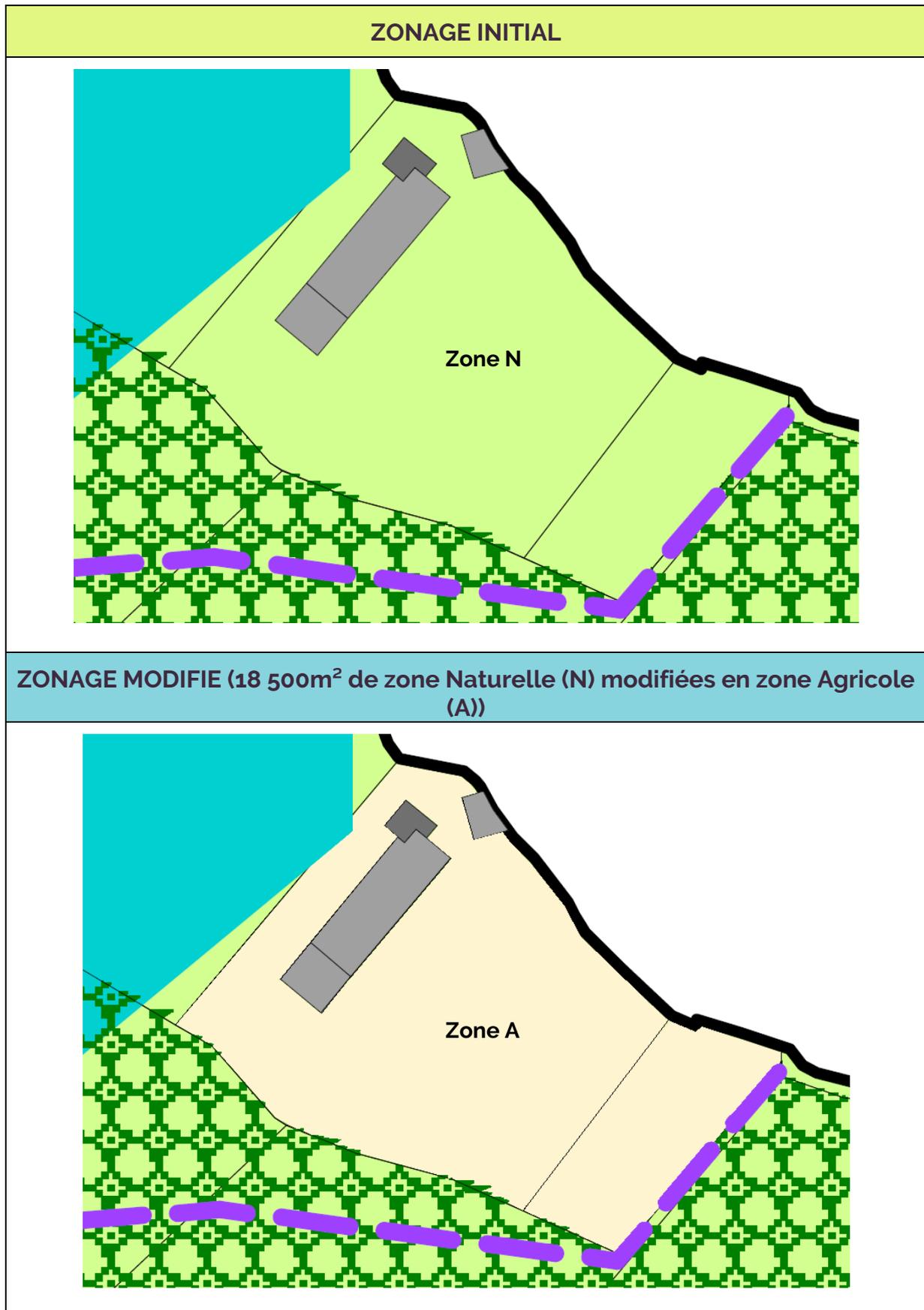


Prise de vue n°4



Prise de vue n°5

3. Description de la modification du règlement graphique souhaitée



4. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification autorise une extension d'un établissement agricole, au regard de la situation du site, cette dernière n'aura aucun impact sur le paysage.	INEXISTANT
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	La modification se situe à proximité d'une ZNIEFF, celle-ci n'a néanmoins pas d'impact sur la zone d'inventaire	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 favorise un projet agricole	POSITIF
Assainissement	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour l'assainissement.	INEXISTANT
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée n'engendre pas de nuisances supplémentaires	INEXISTANT

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET LE PADD

Dans le cadre de cette révision allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse, les modifications apportées se doivent à la fois de ne pas rentrer en contradiction avec le PADD et de respecter les orientations et objectifs du SCOT du Pays de Fougères approuvé le 8 mars 2010.

Compatibilité avec le SCOT :

Il n'existe pas de contrindications à la réalisation de ce type de projet au sein des orientations du SCoT du pays de Fougères. Le maintien d'une exploitation agricole répond au contraire à l'un des objectifs de la 3^{ème} partie du DOO du SCoT :

« Organiser le développement urbain pour favoriser la qualité de vie des communes et en valoriser l'identité rurale, architecturale et paysagère via le maintien de l'activité agricole, facteur de l'identité du territoire »

Compatibilité avec le PADD :

Cette révision répond à l'orientation précisée en page 7 du PADD :

« Soutenir le développement économique et l'activité agricole »

La procédure de révision n°3 ne rentre pas en contradiction avec les orientations du SCoT et du PADD du PLU de Bazouges-la-Pérouse