



PLUi

# REVISION ALLEGEE

## N°5

### DU PLUI DU COGLAIS

|                      | Prescrit   | Arrêté     | Approuvé   |
|----------------------|------------|------------|------------|
| PLUi                 | 2012       | 29.08.2017 | 03.07.2018 |
| Modification n°1     | 14.12.2021 | /          | 11.03.2020 |
| Modification n° 2    | 02.09.2022 | /          | 28.03.2023 |
| Modification n° 3    | 28.09.2023 | /          | 09.04.2024 |
| Modification n° 4    | /          | /          |            |
| Révision allégée n°1 | 12.07.2022 | 27.09.2022 | 28.03.2023 |
| Révision allégée n°2 | 12.07.2022 | 27.09.2022 | 28.03.2023 |
| Révision allégée n°3 | 12.07.2022 | 27.09.2022 | 28.03.2023 |
| Révision allégée n°4 | 02.07.2024 | 24.09.2024 |            |
| Révision allégée n°5 | 02.07.2024 | 24.09.2024 |            |

# SOMMAIRE

|  |          |
|--|----------|
| Sommaire .....   | 2        |
| 1. Préambule.....  | 3        |
| 2. Objet de la révision allégée.....   | 3        |
| 3. Choix de la procédure.....  | 3        |
| 4. Synthèse des Modifications apportées au PLUi du Coglais depuis son approbation.   | 4        |
| <b>Révision allégée n°5 : Modification du classement de la parcelle cadastrée AH 108 sur la commune de Maen Roch .....</b> | <b>5</b> |
| 1. Objet, localisation et justification de la révision allégée.....  | 5        |
| 2. Etat des lieux du site de la révision allégée.....  | 10       |
| 3. La modification du plan de zonage (AVANT/APRES) .....   | 16       |
| 4. Description des incidences estimées de la modification .....  | 17       |
| Compatibilité de la révision avec le SCoT et le PADD.....  | 18       |

## 1. Préambule

La communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Coglais le 3 juillet 2018. Ce document s'applique sur les communes de l'ex-communauté de communes du Coglais représentant la moitié du territoire de l'EPCI actuel.

Un nouveau PLUi étant en cours d'élaboration sur l'ensemble du territoire, des révisions allégées ainsi qu'une modification du PLUi du Coglais se sont avérées indispensables afin d'adapter le document aux nouvelles nécessités du territoire en attendant l'approbation du nouveau document.

Une synthèse des évolutions du document est présentée ci-après

## 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 Maen Roch |                         |                  |  |
| 1                    | Règlement graphique     | A et UL          | Extension de la zone Urbaine<br>Loisir (UL) sur un espace 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 PLUi 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 Agricole (A) et réduire une protection paysagère.

**La procédure de Révision allégée est donc adaptée aux modifications apportées**

## 4. Synthèse des Modifications apportées au PLUi du Coglais depuis son approbation

Au regard de la prise de compétence « Elaboration des documents d'Urbanisme » de Couesnon Marches de Bretagne en 2017, des évolutions réglementaires soutenues et de la nécessité d'adapter le PLUi du Coglais aux besoins du territoire, ce dernier a été modifié à plusieurs reprises.

### Résumé des évolutions apportées au document depuis son approbation :

#### Déclaration de projet n°1 *approuvée le 28 mai 2019*

- Réduction de la marge de recul à l'A84 imposées aux constructions de 100m à 25m sur la zone d'activité St-Eustache II

#### Modification de droit commun n°1 *approuvée le 11 mars 2020*

- Ajustement du règlement écrit suite au retour du service instructeur
- Ajout de bâtiments pouvant changer de destination
- Changement de zonages urbains
- Ajout de servitudes aux annexes

#### Modification de droit commun n°2 *approuvée le 28 mars 2023*

- Suppression et ajouts d'emplacements réservés
- Ajout de bâtiments pouvant changer de destination
- Changement de zonages urbains
- Suppression, extension et création de STECAL économiques et touristiques

#### Révisions allégées n°1, 2 et 3 *approuvées le 28 mars 2023*

- Extension d'une zone urbaine en lien avec la vélo-route voie verte
- Réduction du zonage d'extension d'une carrière
- Extension d'une zone urbaine aux Portes-du-Coglais

#### Mise à jour *effectuée le 10 janvier 2024*

- Ajout du Droit de Préemption Urbain (DPU) modifié aux annexes du PLUi

#### Modification de droit commun n°3 *approuvée le 9 avril 2024*

- Modification du STECAL à vocation d'activité sur la zone d'activité des Bouvreuils à Saint-Hilaire des Landes pour permettre une meilleure densification du site.

### Procédures d'évolution programmées sur le document :

#### Modification de droit commun n°4 et révision Allégée n°4

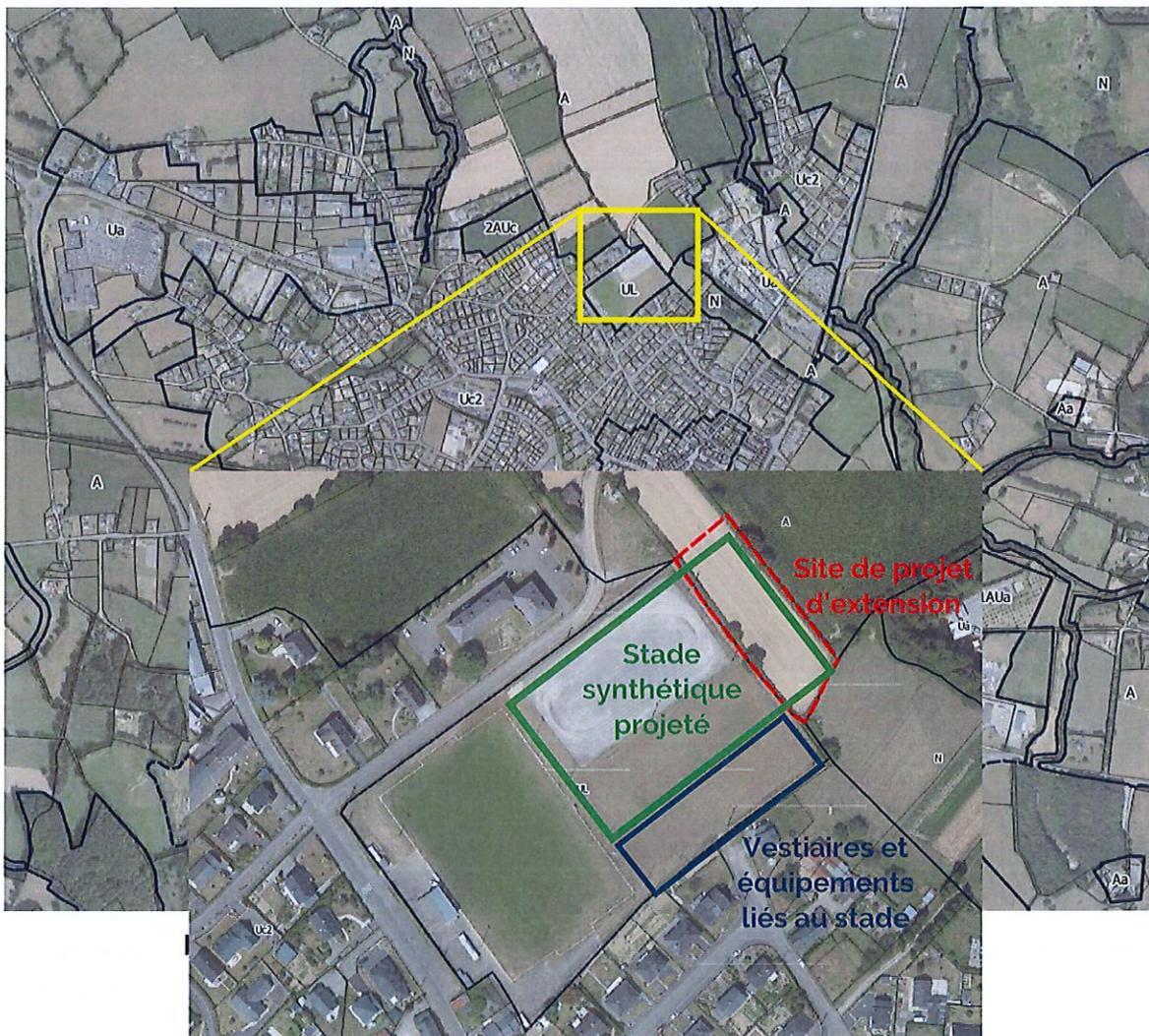
# Révision allégée n°5 : Modification du classement de la parcelle cadastrée AH 108 sur la commune de Maen Roch

## 1. Objet, localisation et justification de la révision allégée

### a. Objet et localisation

Cette procédure de révision allégée a pour objectif de reclasser 3 000m<sup>2</sup> de zone Agricole (A) en zone Urbaine à vocation d'équipement (UL) à proximité directe des terrains sportifs du bourg de Saint-Brice-en-Coglès sur la parcelle AH 108. La suppression de 65m de linéaire bocager repéré au titre du L151-23 du CU est également prévue.

L'objectif de cette extension est de permettre la réalisation d'un projet de terrain synthétique sur les terrains deux terrains d'entraînement existants, ce projet nécessite cependant une surface plus importante que la somme des deux terrains comme explicité ci-après



Visuel n° 1 – Implantation du projet de terrain synthétique

## **b. Description des enjeux et justification**

### ***Le projet et sa finalité***

Le conseil communautaire de Couesnon Marches de Bretagne (CMB) a validé en juillet 2023 son schéma directeur des équipements sportifs. Ce dernier a pour objectif de diagnostiquer les équipements sportifs existants sur le territoire, leur état et utilisation, dans l'objectif de planifier l'évolution globale du parc d'équipements pour mieux cibler les futurs investissements.

Dans ce cadre, le territoire de CMB a exprimé, au sein des 11 projets retenus du schéma directeur, l'ambition de se doter de terrains de football synthétiques. Ces équipements ont plusieurs intérêts :

- Disposer d'un équipement sportif efficient, le terrain synthétique permettant une utilisation bien plus importante qu'un terrain classique en toute saison et de permettre aux nombreux licenciés des différents clubs, mais aussi des collègues existant, de pratiquer une activité sportive de façon convenable.
- Disposer d'un pôle structurant pour la pratique du football sur le territoire.
- Permettre l'organisation de rencontres au niveau régional.

La première utilité de cet équipement est effectivement de répondre aux besoins de créneaux supplémentaires pour l'accueil de pratiquants sur le territoire. Il est en effet estimé qu'un terrain en herbe ou stabilisé peut être utilisé 6h par semaine en hiver et 15h en été et est parfois inutilisable plusieurs mois en cas de fortes intempéries, ce qui est particulièrement le cas des terrains d'entraînement existants.

En outre, le territoire de CMB est l'unique territoire d'Ille-et-Vilaine à ne pas disposer de terrain synthétique. Ce qui peut être pénalisant pour l'attractivité des clubs du territoire et la pratique des licenciés.

### ***Caractéristiques du terrain***

Le terrain synthétique sera d'une dimension de 105 x 68m, ce qui représente une emprise totale de 122 x 78m en incorporant les espaces de sécurité et l'accueil spectateur autour du terrain, soit une surface totale d'environ 9 500m<sup>2</sup>.

Les équipements associés sont composés de vestiaires (4 vestiaires de 25m<sup>2</sup>, 2 de 12m<sup>2</sup>), de locaux de rangement (entre 15 et 20m<sup>2</sup>), de locaux techniques, poubelle et infirmerie (environ 18m<sup>2</sup> au total). La surface totale des équipements est estimée à plus de 160m<sup>2</sup>. Ces derniers seront réalisés sur le terrain actuellement classé en zone urbaine UL.

Un espace est également à prévoir pour accueillir des tribunes, les dimensions de ces dernières ne sont pas fixées, elles s'installeront à proximité des nouveaux vestiaires comme présenté sur le plan ci-dessous.



Visuel n° 2 – Implantation du projet de terrain synthétique

### c. Les différentes localisations envisagées

L'implantation du projet sur les deux terrains existants a initialement été envisagée sans emprise sur l'espace agricole, avec une disposition du terrain horizontale et la localisation des locaux et vestiaires à proximité du terrain en herbe.

Cependant, la longueur des deux terrains s'est avérée insuffisante pour accueillir le nouveau terrain, la distance entre le fond de la parcelle et l'accès prévu étant de 116m, dimension ne permettant pas de respecter les distances requises pour l'accueil des spectateurs totalisant 122m. En outre, la disposition d'un terrain sur la largeur n'aurait également pas permis de disposer d'un espace suffisant pour les tribunes.

La localisation du terrain synthétique a été réfléchi principalement en lien avec les trois éléments suivants :

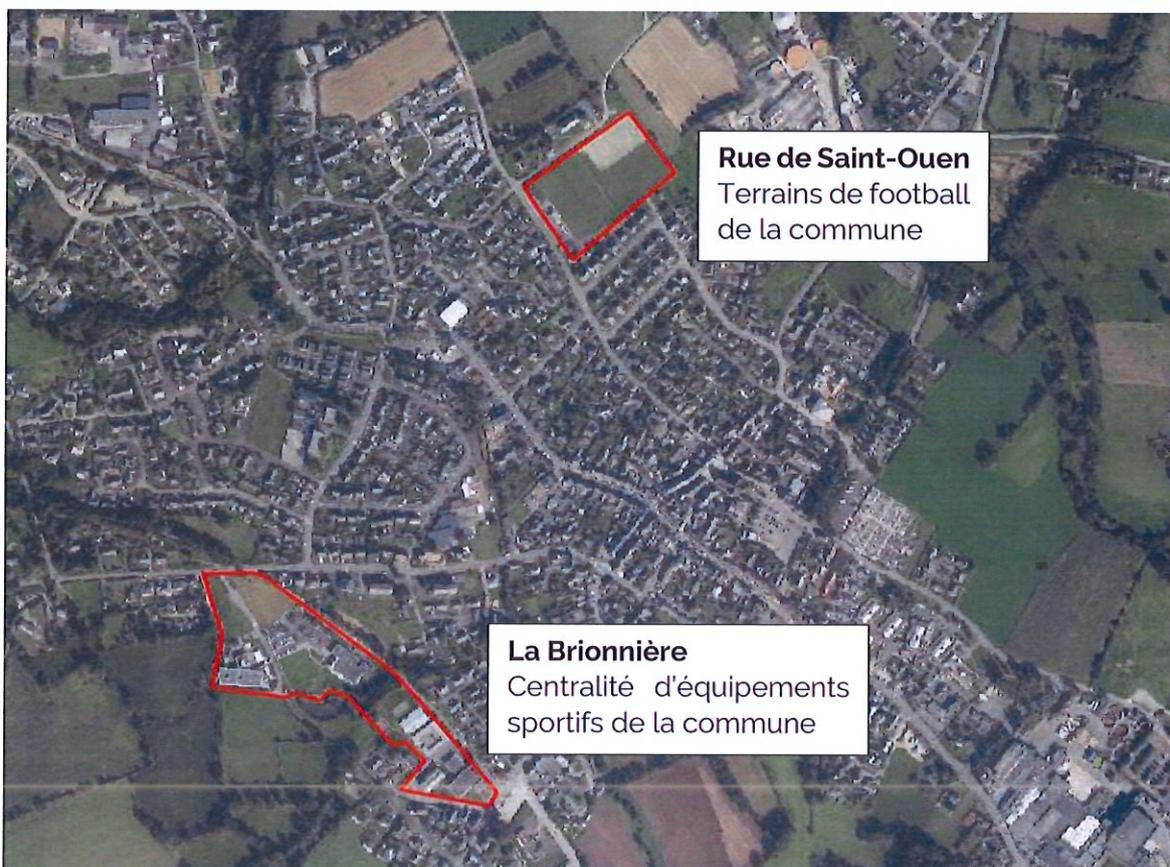
- La localisation sur le territoire vis-à-vis des établissements d'enseignement, notamment des collèges ;
- La localisation vis-à-vis des équipements sportifs existants dans un objectif de regroupement de ces derniers ;
- La localisation au sein de l'enveloppe urbaine, dans un objectif de préservation des terres agricoles et naturelles.

### ***Choix de la localisation sur le territoire de Couesnon Marches de Bretagne***

Ce nouvel équipement étant d'une envergure conséquente pour le territoire, sa localisation au sein d'une centralité et à proximité des établissements d'enseignement est primordiale. Le territoire dispose de 4 collèges, un à Antrain (Val-Couesnon), un à Tremblay (Val-Couesnon) et deux à Saint-Brice-en-Coglès (Maen-Roch). Le choix a donc été fait de privilégier la centralité de Saint-Brice-en-Coglès pour l'accueil de cet équipement.

### ***Localisation du terrain synthétique à proximité des pôles d'équipements sportifs***

Il existe deux centralités d'équipements sportifs sur Saint-Brice-en-Coglès, les deux ont été étudiées pour accueillir le nouvel équipement, aucune ne possède la superficie adéquate pour l'accueillir sans modifier les équipements existants ou consommer de la terre agricole :



*Visuel n° 3 – Lieux d'implantation préférentiels*

### ***Terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine de la commune***

Saint-Brice-en-Coglès ne dispose d'aucun espace d'envergure suffisante (1 hectare) pour accueillir cet équipement au sein de son enveloppe urbaine (dents-creuses / friches existantes). Seule la parcelle AB 4 (repérée comme agricole au Mode d'Occupation des Sols – MOS) située en densification dispose d'une superficie de plus de 1ha.

Néanmoins, la configuration de cette dernière et le fait qu'elle soit composée pour moitié d'une zone humide ne la rend pas propice à l'accueil de cet équipement (cf visuel n°4).



Visuel n° 4 – Parcelle AB 4 à Saint-Brice-en-Coglès

Au regard des contraintes présentées ci-dessus, il s'est révélé nécessaire de recourir à l'urbanisation de terres agricoles pour mener à bien ce projet.

Deux emplacements ont ainsi été pressentis pour accueillir le terrain synthétique :



#### **La Brionnière**

Des terrains classés en zone Agricole (A) ont été envisagés à proximité de l'Espace Social Culturel du Coglais (ESCC).



#### **Terrains de football existants**

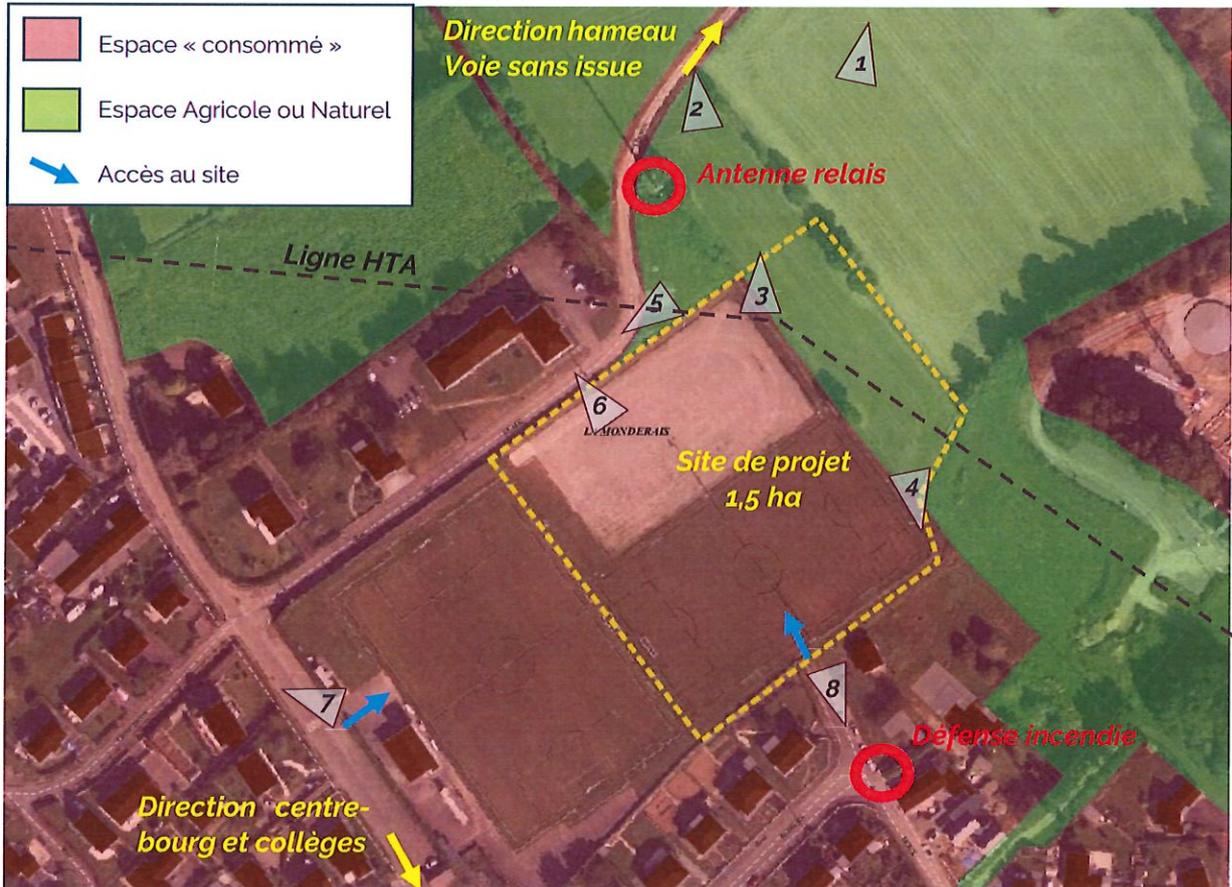
L'ajout d'un 4ème terrain a également été envisagé à proximité des existants.

Ces solutions sont cependant peu souhaitables au regard du manque d'optimisation foncière des projets. En effet ces derniers entraînent une consommation foncière bien plus importante que la dimension du terrain en lui-même (9 500m<sup>2</sup>). Dans le cadre d'une recherche d'économie de foncier, la solution de réhabilitation des deux terrains d'entraînement existants apparaît comme la solution la plus optimale.

Les deux terrains existants ne permettent actuellement pas d'accueillir des compétitions, ces derniers sont également souvent peu praticables, leur transformation en un seul terrain synthétique va ainsi permettre une meilleure utilisation du site.

## 2. Etat des lieux du site de la révision allégée

### Occupation du sol



Visuel n°5 - Occupation du sol via le Mode d'occupation des Sols 2021 (MOS)

Le site de projet se situe sur les parcelles AH 76 et 108, la parcelle AH 76 accueille les terrains de sports existants et est entièrement consommée au MOS, la parcelle AH 108 est quant à elle référencée comme terre agricole, l'occupation du sol n'a pas évolué depuis 2021. 1,2 ha de la parcelle AH 76 sont concernés par le projet et 3 000m<sup>2</sup> de la AH 108.

Le site sportif dispose de deux accès, l'un au Sud-Est et le second au Sud-Ouest, le second est aujourd'hui peu utilisé, le projet prévoit une plus grande utilisation de celui-ci.

Une ligne Haute tension aérienne (HTA) est également présente sur le site du futur terrain de football, un enfouissement de cette dernière sera nécessaire.

### Photographies du site



*Prise de vue n°1*



*Prise de vue n°2*



*Prise de vue n°3 (1)*



*Prise de vue n°3 (2)*



*Prise de vue n°4 (1)*



*Prise de vue n°5 (1)*



*Prise de vue n°5 (2)*



*Prise de vue n°6 (1)*



*Prise de vue n°6 (2)*



*Prise de vue n°7*



*Prise de vue n°8*

### ***Activité agricole***

La parcelle AH 108 est actuellement cultivée sur une surface totale de 4 500m<sup>2</sup> pour de l'Orge (RPG 2023), le type de culture présent sur cette parcelle varie, du blé et du maïs ont également été cultivés ces dernières années. 3 000m<sup>2</sup> étant consacrés au projet, la parcelle agricole résiduelle aura une dimension de 1 500m<sup>2</sup>.

### **Réseaux et équipements existants**

Le site dispose de l'accès à l'ensemble des réseaux, aucun réseau souterrain n'est présent directement sous le secteur d'extension prévu. Une ligne aérienne traverse néanmoins le site. Une antenne relais active de 35m est également présente à proximité directe du site.

Point d'eau incendie (60m<sup>3</sup>/h)



Ligne électrique aérienne (HTA)



Antenne relais

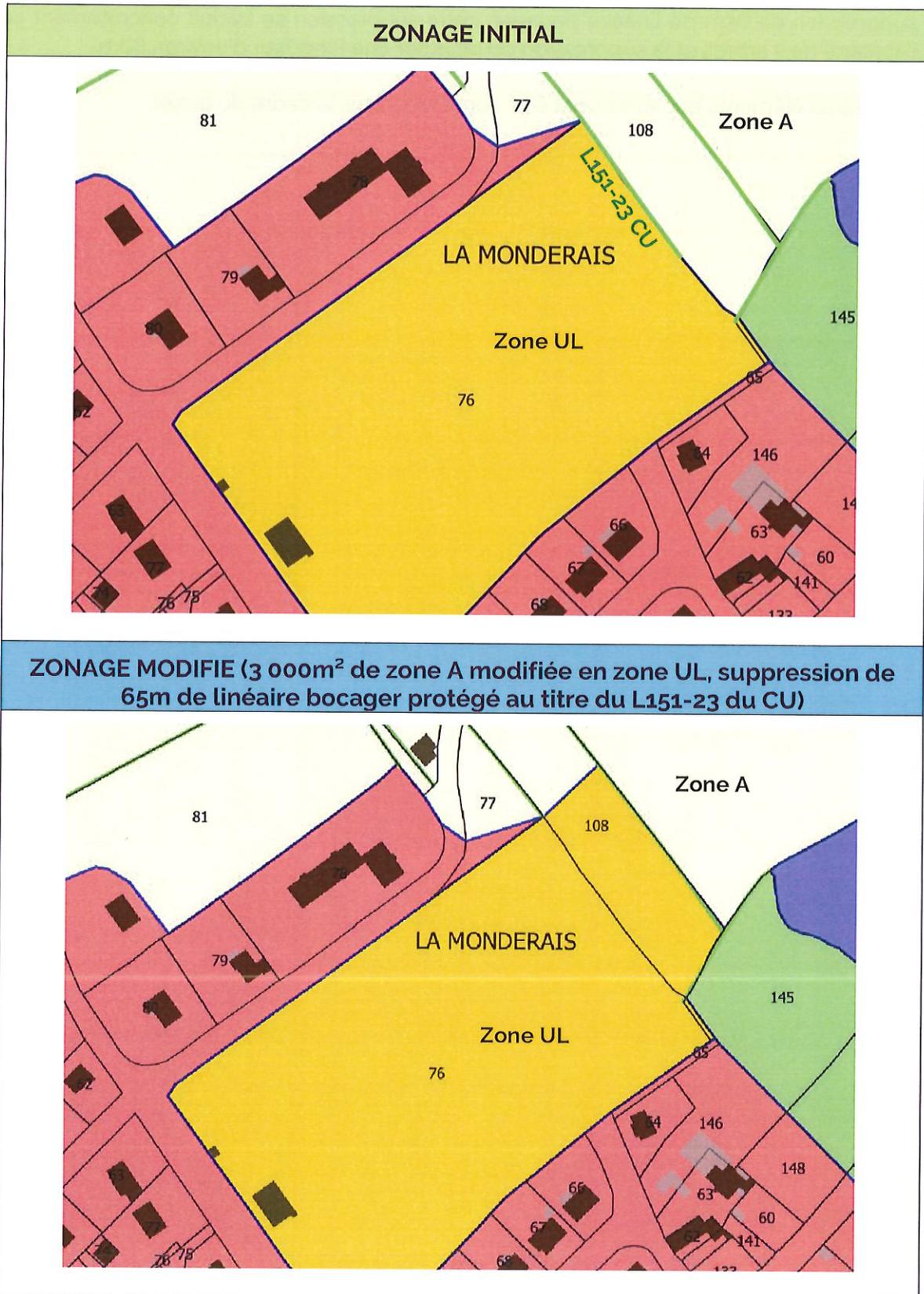




Les haies présentes sur le site disposent de talus d'une hauteur d'environ 1m sur le côté Est du site, la hauteur du talus diminue en progressant vers l'Est. Le projet prévoit la suppression de 65m de linéaire bocager, cette suppression se traduit concrètement par l'abatage de 2 arbres et la suppression du talus sur une longueur d'environ 80m.

Les autres éléments bocagers vont être conservés dans le cadre du projet.

### 3. La modification du plan de zonage (AVANT/APRES)



#### 4. Description des incidences estimées de la modification

|                                     | Effets   | Niveau de l'impact |
|-------------------------------------|--|--------------------|
| Paysage                             | La modification envisagée va permet l'extension de la zone d'équipements actuelle. Une haie partielle de 65m composée de deux arbres et d'un talus va être détruite.             | 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.   | INEXISTANT         |
| Zones humides                       | La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides.<br>Aucune zone humide n'est présente sur le site ou à proximité.                             | INEXISTANT         |
| Agriculture                         | Bien que la modification diminue une zone agricole, celle-ci aura un impact relativement limité sur l'agriculture, 3 000m <sup>2</sup> de terres agricoles vont être consommées. | MOYEN              |
| 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         |

## Compatibilité de la révision avec le SCoT et le PADD

Dans le cadre de cette procédure de révision allégée n°5 du PLUi du Coglais, 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 projet se doit cependant de limiter son empreinte foncière.

La recherche de sobriété foncière du projet répond cependant à l'un des objectifs de la 3<sup>ème</sup> partie du DOO du SCoT :

*« Maitriser le développement urbain pour préserver la ressource foncière, structurer le développement des communes et favoriser les déplacements de courte distance ».*

### Compatibilité avec le PADD :

Cette révision répond à un besoin ponctuel d'équipement sur le territoire. Bien qu'une consommation foncière existe, celle-ci est limitée et vise à permettre le maintien d'une activité existante en cohérence avec l'orientation précisée en page 10 du PADD :

*« En favorisant l'urbanisation des espaces libres dans les centres, le PLUi permettra de limiter les distances de déplacement et notamment les déplacements du quotidien entre le domicile et les commerces ou services. Le développement de mobilités « lentes » participera à son échelle à la réduction des inégalités entre les habitants. »*

Concernant les objectifs de consommation foncière, le PADD indique

*« L'agriculture doit disposer d'une vision à long terme pour assurer son maintien et son développement. Les extensions urbaines liées aux activités économiques et à l'habitat n'excéderont pas 100 hectares sur les 15 prochaines années (12/15ha pour nouvel espace induit boucle énergie + 18/20ha extension saint eustache +10ha en dispo ZA + 10ha en espace mixte mêlant équipements au service de la population et habitat + 45ha pour habitat). »*

**La procédure de révision n°5 ne rentre pas en contradiction avec les orientations du SCoT et du PADD du PLUi du Coglais**