

Enquête publique unique

Comprenant six objets

A - PLU de Bazouges-la-Pérouse

A1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges La Pérouse

A2 - Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bazouges-la-Pérouse

B - PLUi du Coglais

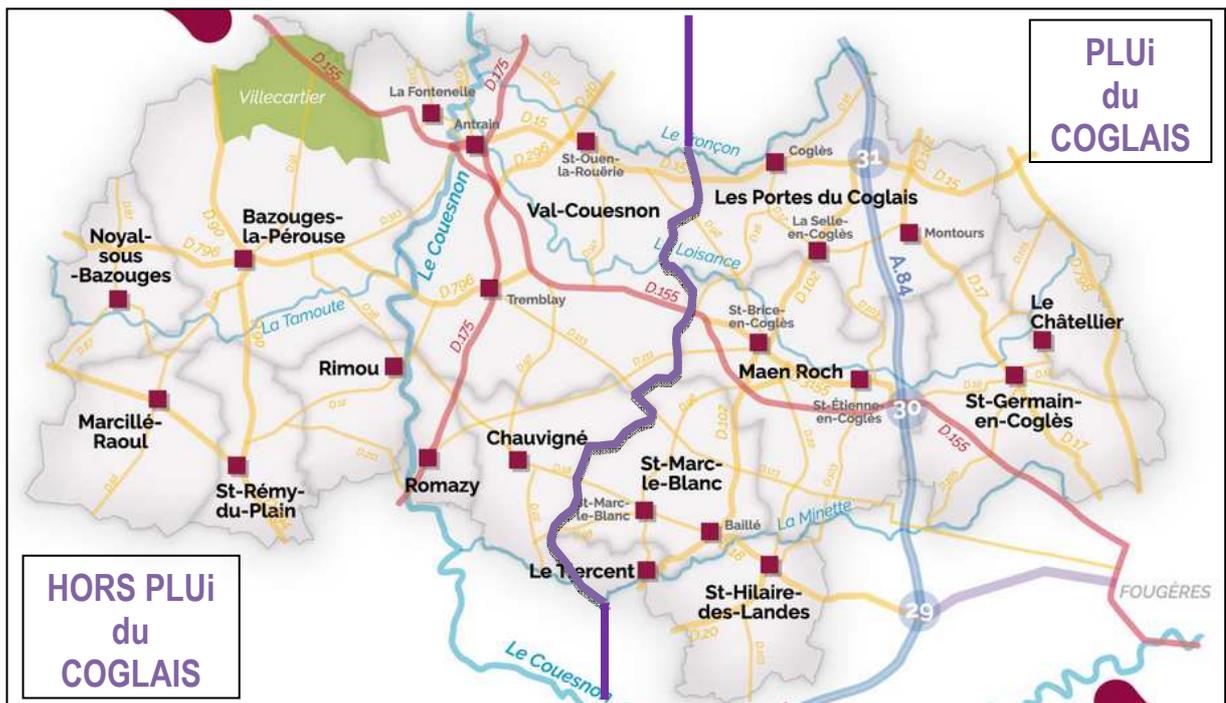
B1 - Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Coglais

B2 - Révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Coglais

B3 - Révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Coglais

C - PLU de Rimou

C1 - Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rimou



Conclusions et Avis

Arrêté communautaire : 2025-257-4.1
 Période d'enquête : 21 juillet 2025 au 22 août 2025
 Référence TA : E25000101 / 35
 Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

A - SYNTHÈSE DU PROJET

Synthèse du projet présenté par le maître d'ouvrage

L'EPCI Couesnon Marches de Bretagne a engagé une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) couvrant toutes les communes de son territoire.

Dans l'attente de l'approbation de ce nouveau règlement d'urbanisme, il s'est avéré nécessaire de faire évoluer certains règlements en cours de validité. Cette enquête publique unique porte sur l'évolution des documents suivants :

- A - Le PLU de Bazouges-la-Pérouse
- B - Le PLUi du Coglais
- C - Le PLU de Rimou

Selon la nature de ces évolutions, en conformité avec le CU, la collectivité a retenu les deux procédures suivantes

- Modification de droit commun de deux PLU (Bazouges-la-Pérouse et Rimou) et du PLUi du Coglais
- Révision « allégée » du PLU de Bazouges-la-Pérouse (n°3) et du PLUi du Coglais (n°4 et 5)

En conformité avec le code de l'urbanisme (procédures de modification de droit commun et révision allégée des PLU et PLUi) et le code l'environnement (procédure d'enquête publique unique) il est nécessaire d'émettre des conclusions et avis séparés pour chacun des six objets de cette enquête publique unique.

Les présentes conclusions et l'avis qui en résulte concernent le projet présenté ci-dessous

A1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

- 1 - Changement de zonage urbain pour permettre l'aménagement d'un quartier sur un terrain de football existant,
- 2 - Changement de zonage urbain sur le secteur de l'EHPAD pour permettre la densification d'une parcelle,
- 3 - Changement de zonage urbain sur le secteur du manoir de Bellevue pour l'adaptation d'un bâtiment en logement,
- 4 - Suppression d'une zone d'extension urbaine sur le secteur de l'EPHAD pour maintenir un objectif de densité,
- 5 - Secteur de l'ancienne salle de sport : Passage d'un zonage « UC » à un zonage dédié aux équipement (UEq),
- 6 - Changement de la réglementation relative aux panneaux photovoltaïques au sol en zone urbaine
- 7 - Suppression d'un emplacement réservé « Stationnement », qui n'est plus nécessaire
- 8 - Ajout de 6 bâtiments agricoles pouvant changer de destination (5 lieux-dits).
- 9 - Ajout de deux arbres remarquables en tant qu'EBC (La Haie Jansion et parc de Bellevue)an et d'un Châtaigner.
- 10 - Création d'un STECAL touristique At au lieudit Le Melay sur 973m².
- 11 - Changement de zonage urbain sur la ZA : Passage à un zonage urbain mixte (UE) pour densifier.

B : ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B1 - Décision, objet et calendrier

M. le Président de Couesnon Marches de Bretagne a prescrit et organisé l'enquête publique sur une durée de 33 jours du lundi 21 juillet 2025 à 9h00 au vendredi 22 août 2025 à 17h00.

B2 - Nomination du commissaire enquêteur et permanences : (désignation par le TA les 19 mai et 4 juin 2025)

Le public a pu être reçu au cours de quatre permanences selon les indications suivantes :

- Lundi 22 juillet 2025 de 14h00 à 17h00 Mairie de Maen Roch
- Mardi 29 juillet 2025 de 9h00 à 12h00 Mairie de Rimou
- Mercredi 6 août 2025 de 9h00 à 12h00 Mairie de Bazouges-la-Pérouse
- Vendredi 22 août 2025 de 14h00 à 17h00 Siège CMB à Maen Roch (Saint-Eustache)

B3 - Publicité

Affichage sur site : Localisation de l'affichage de l'avis d'enquête (23 affichages cf. annexe C)

Presse écrite : Ouest-France (Edition 35) 19 juin 2025 et 24 juillet 2025
La Chronique de Fougères 19 juin 2025 et 24 juillet 2025

Mise en ligne de l'avis et du dossier d'enquête

- Site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6335>
- Ce site a également été accessible par un lien depuis les sites internet des 4 collectivités, désignées ci-dessus comme lieux d'enquêtes (lieux des permanences)

B4 - Consultation du dossier d'enquête et dépôt des observations

Mise à disposition du dossier d'enquête (L123-12 et R123-9)

Le dossier d'enquête publique version papier était consultable dans les lieux suivants :

- Siège de l'enquête (Couesnon Marches de Bretagne), aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Mairies de Maen Roch, Bazouges-la-Pérouse et Rimou.

De manière dématérialisée

- Au siège de l'enquête (poste informatique dédié depuis la mairie)
- A partir de postes informatiques dédiés dans les trois mairies citées ci-dessus.
- Depuis tout poste informatique à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6335>

Réunion publique d'information et d'échange (article R123-17 du CE)

Après avoir pris connaissance auprès de CMB, du contenu du projet et des actions engagées, nous avons estimé qu'il n'y avait pas lieu de prévoir une réunion d'information et d'échange avec le public.

Dépôt des observations

Le public avait à sa disposition quatre possibilités pour déposer sa contribution à l'enquête publique :

- Sur l'un quatre registres papier ouverts à cet effet (CMB et 3 mairies)
- Par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur : Couesnon Marches de Bretagne BP 22 35460 Maen Roch
- Par courriel à l'adresse dédiées : enquete-publique-6335@registre-dematerialise.fr
- Par voie électronique sur le site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6335>

B5 - Clôture de l'enquête et remise du PV de synthèse

Le vendredi 22 août 2025 après réception des dernières contributions, nous avons procédé à la clôture du registre d'enquête papier du siège de l'enquête. Le registre dématérialisé a été fermé ce même jour, à 17h00, par le prestataire.

Le PV de synthèse des observations du public a été remis à Couesnon Marches de Bretagne, le 23 août 2025, nous avons reçu le mémoire en réponse de la collectivité le 5 septembre 2025.

B6 - Remise du rapport et de l'avis

Nous avons remis notre rapport d'enquête publique unique et les six avis relatifs à chacun des objets dans le délai imparti, soit avant le 22 septembre 2025.



C - CONCLUSIONS

Objet A – Plan Local d’Urbanisme de Bazouges-la-Pérouse

Objet A.1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

- 0 - Observations générales sur le projet de modification n°2 du PLU de Bazouges-La-Pérouse
- 1 - Objet et justification de la procédure
- 2 - Description de la modification
- 3 - Description des incidences estimées de la modification.

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le public n'a pas présenté d'observations générales sur le projet de modification n°2 du PLU de Bazouges la Pérouse. Les avis des PPA ne portent pas sur la globalité du projet à l'exception de la région qui recommande que soit prise en compte dès à présent, l'enveloppe maximum prévue au SCoT (déclinaison du SRADDET).

Conclusion : J'émet un avis favorable aux dispositions prévues concernant le recours à une procédure de modification de droit commun. La recommandation de la région sera prise en compte, si nécessaire, lors des conclusions thématiques suivantes.



Objet A.1 – Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

- 4.1 - Passage d'une zone UEq (Urbain à vocation d'équipement) en UE (Urbain mixte) (secteur stade football)
- 5 - Compatibilité avec le PADD du PLU et les orientations du SCoT

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après modification le secteur sera toujours en zone U. Aucune emprise nouvelle sur les espaces naturels et agricoles (respect des recommandations de la région)

Les OAP 9 et 10 (et non pas 8 et 9) précisent les aménagements attendus (25 + 6 logt créés).

Le projet global (OAP 9 + OAP 10) pour répondre aux objectifs du PADD doit accueillir 29,8 logements (1,49 ha x 20 logt/ha) , il en est prévu 31. Le projet annexe seul (OAP 10) doit accueillir 5,6 logements (0,28 ha x 20), il en est prévu 6.

La construction conservée (projet annexe) à l'intérieur de l'OAP10, augmente la densification de cette superficie
Les incidences liées à la proximité de la station EU sur la route de la Chauffais, sont à préciser

Conclusion : J'émet un avis favorable aux dispositions prévues. Il sera cependant nécessaire de mettre à jour les références des OAP et de préciser les incidences de la station EU sur la zone d'habitat Nord.



Objet A.1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

- 4.2 - Passage d'une zone UEq (Urbain Équipement) en UE (Urbain mixte) (secteur de l'EHPAD)
- 5 - Compatibilité avec le PADD du PLU et les orientations du SCoT

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cette parcelle, déjà classée en U, ne consomme pas d'espace agricole ou naturel par rapport au PLU actuel.

Cependant elle est bordée sur deux cotés par une trame végétale à conserver et possède au milieu quelques arbres (visite sur site), ce qui réduit son potentiel de densification (OAP11).

Cette OAP n°11 présentée en page 14 de la pièce OAP de Bazouges, ne figure pas au sommaire de la page 2 de cette pièce. Il y a une confusion avec l'OAP n°1 intitulée également « Secteur de l'EHPAD ».

Le site devrait accueillir 2,4 logements (0,12 x 20 logt/ha).

L'objectif de 2 logements est cohérent avec la configuration des lieux

Conclusion : J'émet un avis favorable à ce projet de modification, sommaire Annexe OAP à mettre à jour.



Objet A.1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

- 4.3 - Passage d'une zone UEq (Urbain à vocation d'équipement) en UE (Urbain mixte) - Manoir de Bellevue
- 5 - Compatibilité avec le PADD du PLU et les orientations du SCoT

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le parc de Bellevue est entièrement protégé (L151-23) à l'exception des abords immédiats du manoir. Le changement de zonage permet de transformer le manoir en logements, ce qui favorise la densification des espaces urbanisés, et permet l'ajout d'une annexe. Il aurait été intéressant de localiser cette annexe et de préciser le nombre de logements à créer dans le manoir.

Conclusion : J'émetts un avis favorable à cette modification en demandant au titre des observations, que soient précisés l'emplacement de l'annexe et le nombre de logements attendus.

**Objet A.1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse**

- 4.4 - Diminution de la zone 1AUe du secteur de l'EHPAD (modification de l'OAP n°1)
- 5 - Compatibilité avec le PADD du PLU et les orientations du SCoT

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le retrait de 1650 m² de cette zone 1AUe (av. de Combourg), répond à l'observation de la Région lorsque celle-ci demande que les dispositions du SRADDET déclinées au niveau du SCoT, soient prises en compte dès à présent.

La perte des 4 logements est compensée par la densification mise en œuvre au sein de l'enveloppe urbaine. L'OAP 01 est réduite d'autant, ce qui permet de maintenir la limite des espaces urbanisés au foncier agricole actuel.

Par mesure de sécurité l'accès à la partie conservée (2 constructions) se fera par le Sud de la parcelle

Conclusion : J'émetts un avis favorable pour cette réduction de la zone 1AUe et de son OAP.

**Objet A.1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse**

- 4.5 - Passage d'une zone Uc à UEq et suppression de l'OAP n°2 (Ancienne salle des sports du centre-bourg)
- 5 - Compatibilité avec le PADD du PLU et les orientations du SCoT

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ce retour en arrière par un reclassement du secteur en UEq, a pour objectif de transformer l'ancienne salle de sports en équipement multi-usage. Il ne s'agira ni d'une salle de sports ni d'une salle des fêtes

Cet équipement est susceptible cependant de générer des nuisances (bruit, circulation) mais il existe déjà à proximité immédiate des locaux sociaux culturels pouvant générer les mêmes incidences sur le bruit et la circulation. Il sera nécessaire de prendre des dispositions quant aux activités attendues.

Ce projet situé au cœur de l'agglomération, ne consomme aucun espace agricole ou naturel. Les 6 logements retirés sont également compensés par les autres mesures de densification.

Conclusion : J'émetts un avis favorable à cette modification, nécessité de réglementer les activités accueillies.

**Objet A.1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse**

- 4.6 - Modification de la réglementation concernant les installations photovoltaïques au sol en zone urbaine
- 5 - Compatibilité avec le PADD du PLU et les orientations du SCoT

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le PLU est opposable sur tout le territoire de l'AVAP, la mise à jour s'impose pour faciliter la tâche du service ADS.

Depuis 2016 les AVAP n'existent plus, elles sont devenues systématiquement des sites patrimoniaux remarquables (SPR), il est nécessaire de mettre à jour les règlements et plans y faisant référence.

L'Architecte des Bâtiments de France veillera à l'insertion de ces panneaux dans le patrimoine urbain.

Conclusion : J'émetts un avis favorable à la mise en cohérence du règlement du PLU avec celui de l'AVAP. Je recommande de remplacer l'appellation AVAP par SPR en concertation avec les services de l'Etat.



Objet A.1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

- 4.7 - Suppression d'un emplacement réservé pour du stationnement (n°2, rue des Douves)
- 5 - Compatibilité avec le PADD du PLU et les orientations du SCoT

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La suppression de cet ER n°2 rue des douves (accès par le chemin des Douves), constitue une mise à jour depuis la création de l'ER3, l'accessibilité à l'ER2 étant difficile.

La procédure de modification permet cette suppression, le classement de l'emprise est maintenu en UA. Cette procédure de modification de droit commun ne permet pas de classer en UA, les emprises situées actuellement en N, hors de l'ER2, c'est notamment le cas pour le solde de AB 70 maintenu en N.

Seule la procédure d'élaboration du PLUi de Couesnon Marches de Bretagne pourra étudier cette éventualité dans le respect de la réglementation sur la consommation des espaces agricoles et naturels (RD-02).

Conclusion : J'émetts un avis favorable à la suppression de l'ER n°2



Objet A.1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

- 4.8 - Ajout de changements de destination ((Haut Houx, Villeneuve, Hayais, Leurmont, Blochais, L'Efourmel)
- 5 - Compatibilité avec le PADD du PLU et les orientations du SCoT

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

- 1 - Haut Houx : Construction en bon état de 70 m², en bon état, en pierre avec toiture en ardoise
- 2 - Villeneuve : Construction 1 (90 m²) : Bâti en pierre dont seule la toiture en ardoise à fait l'objet d'une remise en état sans que la destination intérieure n'ait été modifiée.
Construction 2 (140 m²) : Bâti en pierre, en bon état, couverture en tôle ondulée.
- 3 - La Hayais : Construction en bon état de 150 m², murs en pierre et toiture en ardoise
- 4 - Leurmont : Construction de 200 m². Bâti en pierre partiellement végétalisé et couverture en ardoise
- 5 - La Blochais : Construction mitoyenne de 160 m², au sein d'un ensemble bâti, pierre et couverture en ardoise
- 6 - L'Efourmel : Construction de 110 m², en bon état, en pierre et couverte en ardoises.

Il y a 7 constructions et non pas 6 (2 à Villeneuve) (page 52).

Le maître d'ouvrage précise dans son mémoire en réponse les critères du bâti permettant de préserver la qualité paysagère des sites et l'absence d'impact sur l'activité agricole. J'ai constaté sur site, la qualité des structures concernées et l'absence d'installation agricole en activité à proximité de ces constructions.

Compte tenu de ces constats, tous ces bâtiments remplissent les conditions quant aux caractéristiques architecturales, à leur état et à leur localisation vis-à-vis des installations agricoles en service.

La construction 2 de Villeneuve présente une superficie intéressante et une bonne qualité de ses murs en pierre, sa toiture en matériaux ondulés devra être améliorée, ce qui semble évident compte tenu de la qualité des autres éléments structurels de la construction.

Toutes ces demandes sont conformes au PADD et aux orientations du SCoT

Le projet de modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse, ne prévoyant pas l'identification des constructions faisant l'objet de nouvelles demandes au n°9 La Hayais (E 1721), La Blochais (D 1361) et La Biardière (B 1378 / B 1379), celles-ci n'ont pas pu être validées par la commune ni soumise à l'avis du public, c'est pourquoi je n'émetts pas d'avis favorable à ces nouvelles demandes.

Toutefois j'attire l'attention de la commune et de Couesnon Marches de Bretagne sur la confusion qu'il y a eu de la part de certains contributeurs entre cette procédure de modification de droit commun et celle relative à la concertation préalable en cours sur l'élaboration du PLUi couvrant l'intégralité du territoire de CMB.

Il est nécessaire que ces nouvelles demandes soient étudiées au titre de cette concertation préalable, certaines semblant répondre aux critères préétablis concernant notamment les caractéristiques patrimoniales, la surface minimum de 50 m² admise par la CDPENAF et un éloignement suffisant par rapport aux installations agricoles en service (RD-03, RD-09, RD-07, RP1-05).

Conclusion : J'émetts un avis favorable aux changements de destination des constructions inscrites au projet.

Observations : Mettre à jour le nombre de construction : 7 et non pas 6 (page 52 de la notice).

Prévoir une amélioration de la nature des matériaux de couverture de la construction n°2 de Villeneuve.



Objet A.1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

- 4.9 - Ajout d'arbres remarquables (parc de Bellevue, La Haie Jansion)
- 5 - Compatibilité avec le PADD du PLU et les orientations du SCoT

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le cèdre du Liban situé au sein du parc de Bellevue et le châtaigner de la Haie Jansion situé en zone A, remplissent les conditions d'aspect, leur permettant d'être qualifiés d'arbres remarquables.

Toutefois les références au code de l'urbanisme sont celles des espaces boisés classés (L.113-1) et non pas celles des arbres remarquables.

Il faudrait faire référence aux articles L.151-19 ou L151-23 du CU (le rond vert n'existe pas dans la légende du règlement graphique), mais le cèdre est déjà protégé au titre d'espace paysager protégé (EPP) avec pour référence ce même article L151-23 du CU.

Conclusion : J'émetts un avis favorable à l'identification de ces deux arbres remarquables.

Mettre à jour les références à l'article du code de l'urbanisme visant l'identification des arbres remarquables.



Objet A.1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

- 4.10 -Création d'un STECAL à vocation touristique (Le Melay)
- 5 - Compatibilité avec le PADD du PLU et les orientations du SCoT

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ce projet situé en zone agricole (A) est proche de la forêt de Villecartier, lieu de tourisme qui possède outre la forêt, un plan d'eau et de nombreuses activités en lien avec le site. Ceci génère à proximité, des activités de type chambres d'hôtes et gîtes.

Ce projet mentionne l'accueil de quelques habitations légères de loisir (HLL), sans fondations, sur une surface maximale de 146 m² et de 20 m² pour chaque unité (soit 7 unités au maximum).

Le périmètre du STECAL diffère très légèrement entre les pages 45 et 47, la superficie cadastrale est de 977 m² au cadastre et non pas 973 m².

Ce projet répond aux objectifs du PADD et aux orientations du SCoT (développement touristique).

Le bâtiment agricole existant au Sud n'est plus en service (RP1-10).

Le chemin est étroit mais la superficie de la parcelle permet d'y stationner les véhicules (RP1-10)

Conclusion : J'émetts un avis favorable à la création de ce STECAL dont la destination, la superficie, la nature des hébergements (HLL) et de leur système d'assainissement sont clairement affichés.

Mettre à jour la superficie de la parcelle du STECAL.



Objet A.1 - Modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

- 4.11 - Modification du classement d'une parcelle de UA (Urbain activité) vers UE (Urbain mixte) (zone artisan.)
- 5 - Compatibilité avec le PADD du PLU et les orientations du SCoT

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le transfert de 900 m² issus de la parcelle AC 270 (rue des Ébénistes, ZA de la Vallée), du zonage UA vers le zonage UE ne consomme pas d'espace agricole et naturel. Il maintient en U un espace déjà classé en U.

Le maître d'ouvrage confirme dans son mémoire en réponse que les deux activités économiques limitrophes pourront bénéficier d'une augmentation de leur emprise parcellaire et que l'accès aux constructions se fera à partir de la voirie existante de la ZA.

Ce projet répond aux objectifs du PADD et aux orientations du SCoT en favorisant la densification de l'habitat au sein de l'emprise urbanisée de la commune.

Conclusion : J'émetts un avis favorable à cette modification du zonage UA en UE



D - SYNTHÈSE THÉMATIQUE

La modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse présentée par Couesnon Marches de Bretagne a suscité, des contributions du public basées principalement sur les changements de destination (point n°8).

J'ai présenté outre le projet, le déroulement de l'enquête, les observations déposées par le public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans le rapport d'enquête publique unique (document séparé de celui-ci).

Ce projet nécessite des mises à jour, des précisions, des ajouts et quelques modifications ponctuelles à réaliser compte-tenu de mes analyses, des arguments et des justificatifs présentés tant par le public que par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Avant d'émettre un avis global sur ce projet j'ai regroupé ci-dessous selon leur nature, les modifications à apporter au projet.

A - Mises à jour

- A1 - N°6 : Mettre à jour l'appellation « AVAP » avec l'évolution de la réglementation (2016), celle-ci étant devenue systématiquement un site patrimonial remarquable (SPR).
- A2 - N°8 : Mettre à jour le nombre de « changements de destination » (7 et non pas 6) (page 52 de la notice).
- A3 - N°9 : Mettre à jour l'article du CU permettant d'identifier les arbres remarquables.
- A4 - N°10 : Mettre à jour la superficie du STECAL selon les indications cadastrales (977 m²).

B - Mises en cohérence

- B1 - Annexe OAP : Mettre en cohérence le libellé des 11 OPA (et non pas 10) au sommaire de l'annexe OAP.
- B2 - Compatibilité avec les documents supra communaux : Mettre en cohérence la page 52 avec les pages précédentes de la notice. Création de logements : Ligne 1 : OAP n°9 (et non pas 8), ligne 4 : OAP n°10 (et non pas 9), ligne 5 : OAP n°11 (et non pas 10), ligne 7 : 7 bâtiments (et non pas 6).

C - Précisions à apporter

- C1 - N°1 : Préciser les incidences de la station EU sur la zone d'habitat au Nord du terrain de sport.
- C2 - N°3 : Préciser la localisation de l'annexe du manoir le nombre de logements attendus.
- C3 - N°8 : Préciser qu'au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme l'avis de la CDPENAF sera requis ce qui nécessite que les structures du bâti soient maintenues en bon état.
- C4 - N°8 : Prévoir l'amélioration de la couverture de la construction n°2 de Villeneuve lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

E - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'un des enjeux principaux de cette modification est de procéder aux modifications nécessaires du PLU en vigueur, sans attendre que le projet d'élaboration du PLU couvrant l'ensemble du territoire de Couesnon Marches de Bretagne, soit finalisé.

Le projet et ses réponses aux orientations du SCoT du Pays de Fougères

- Les modifications 1 à 5, 7 à 8 et 11 participent aux prescriptions n°8, 9 et 12 (DOO du SCoT p.24 et 25) qui demandent de produire des logements sans consommation foncière en produisant, après avoir identifié les dents creuses, de nouveaux logements à partir du bâti existant et selon une densité à respecter.
- La modification 6 répond à la prescription n°71 (p.91 du DOO) qui demande que soit développée l'installation de nouveaux équipements de production d'énergie renouvelable en priorité sur les espaces déjà artificialisés.
- La modification 9 est compatible avec le SCoT (DOO p.85) qui demande au titre de la préservation de la TVB, que les arbres remarquables et espaces boisés soient protégés.
- La modification 10 est cohérente avec la recommandation n°21 (DOO p.67) qui demande qu'une attention particulière soit portée à la diversification des formes d'hébergement s'inscrivant dans le développement d'un tourisme vert.

Le projet et ses réponses aux objectifs du PADD du PLU de Bazouges-la-Pérouse

Axe 1 – Assurer un développement maîtrisé et équilibré de l'urbanisation

- ❖ Les modifications 1, 2, 3, 5, 8 et 11 répondent à cet axe en densifiant les espaces déjà classés en U, tout en limitant la consommation d'espace et en adaptant l'offre en équipements aux évolutions de la population. En maintenant le dynamisme des hameaux sans compromettre l'agriculture (changements de destination) (8)

Axe 2 – Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturel, paysager et l'identité

- ❖ Les modifications 6, 9 et 10 répondent aux déclinaisons de cet axe en facilitant l'installation de d'énergies renouvelables tout en préservant le caractère historique du site patrimonial remarquable (6), en protégeant le patrimoine naturel (arbres remarquables) (9), en développant les activités touristiques et de loisirs (10).

Axe 3 – Soutenir le développement économique et l'activité agricole

- ❖ La modification 4 répond à cet axe en protégeant les espaces agricoles par la réduction d'une zone 1AU

Axe 4 – Améliorer le fonctionnement urbain et réduire les déplacements motorisés

- ❖ La modification 7 répond aux déclinaisons de cet axe en adaptant les aires de stationnement et en assurant leur intégration dans le paysage

Améliorations à apporter au projet pour répondre aux enjeux environnementaux du PADD

A1 à A4 : Mises à jour

Celles-ci sont nécessaires pour prendre en compte la réglementation en vigueur et les données cadastrales. Elles n'ont pas pour conséquence de modifier le projet .

- ❖ Ces mises à jour sont des recommandations

B1 et B2 : Mise en cohérence

Il s'agit de mettre en cohérence certains éléments du projet, erreurs matérielles de mise à jour en phase d'étude

- ❖ Ces mises en cohérence n'ont pas de conséquences sur les modifications envisagées, il s'agit d'observations.

C1 à C4 : Précisions à apporter

Celles-ci lorsqu'elles sont disponibles sont nécessaires pour mieux comprendre le finalité des aménagements mais n'ont pas pour conséquence de modifier le projet

- ❖ Il s'agit de recommandations destinées à faciliter la compréhension du règlement du PLU

COMPTE TENU DE TOUT CE QUI PRECEDE,

Compte-tenu de la teneur du projet de modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse, des avis formulés, des contributions déposées par le public et des réponses apportées par Couesnon Marches de Bretagne, je conclus que les modifications envisagées sont compatibles avec le SCoT et respectent les engagements la collectivité dans son plan d'aménagement et de développement durable en vigueur.

Dans ces conditions et compte tenu de mes conclusions ci-dessus :

J'émetts un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de Bazouges-la-Pérouse.

Le 15 septembre 2025
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

