



Couesnon Marches de Bretagne

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 PLU Bazouges-la-Pérouse

B - PLUi du Coglais

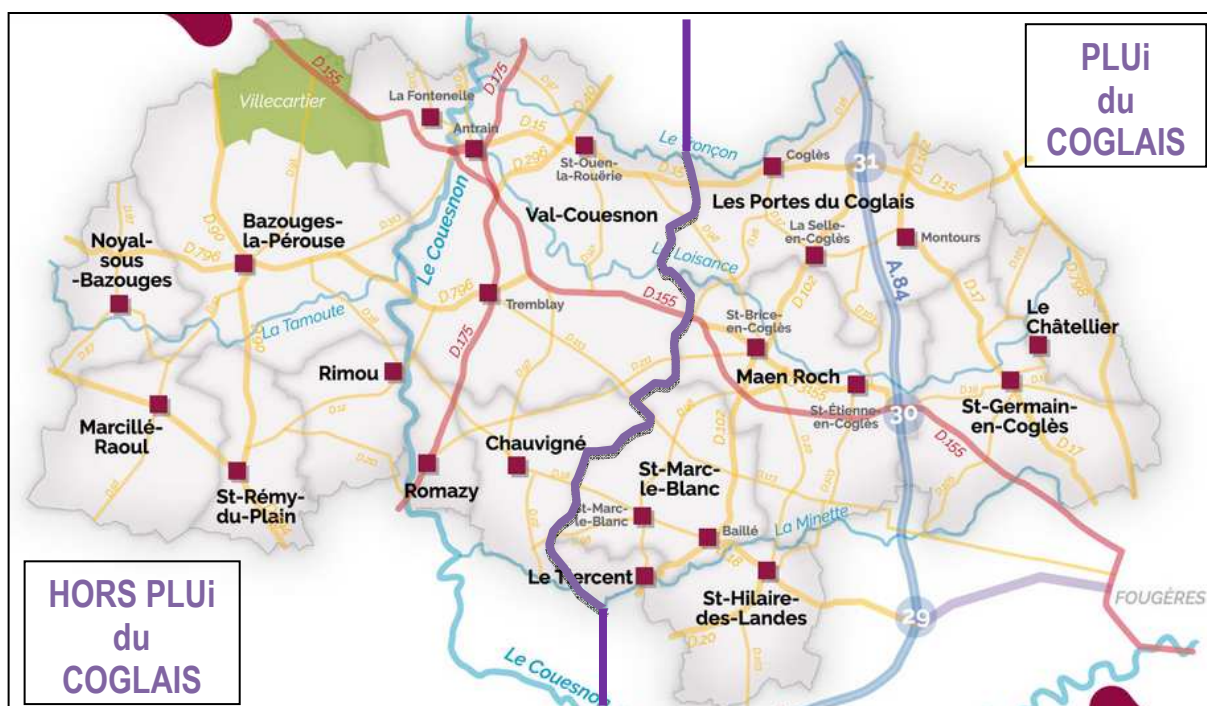
B1 - Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Coglais

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 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 les 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 des 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 un avis séparés pour chacun des six objet de cette enquête publique unique.

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

A2 - Révision Allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse

1- Passage d'une zone naturelle « N » à une zone A pour permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles.

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.

Nous avons remis le PV de synthèse des observations du public au cours d'un entretien qui a eu lieu à Maen Roch (Couesnon Marches de Bretagne) le 23 août 2025 et 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.2 - Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bazouges-la-Pérouse

- 0 - Observations générales sur le projet de révision allégée n°3 du PLU de Bazouges-La-Pérouse
- 1 - Préambule
- 2 - Objet de la révision allégée
- 3 - Choix de la procédure

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le public n'a pas présenté d'observations générales sur la révision allégée n°3 du PLU de Bazouges la Pérouse.

Le transfert d'une zone N vers le zonage A, ne peut pas se faire par une procédure de modification.

S'agissant d'un seul projet bien identifié et ne pouvant pas attendre l'approbation de l'élaboration du PLUi couvrant la totalité du territoire de Couesnon Marches de Bretagne, la collectivité a eu recours à une procédure de révision simplifiée pour remédier à une anomalie du règlement graphique de Bazouges-la-Pérouse.

Les impacts potentiels qualifiés d'inexistants et la compatibilité avec les documents supra communaux (SCoT) et le PADD (PLU) sont présentés en pages 10 et 11 de la notice de présentation.

Conclusion : J'émetts un avis favorable aux dispositions des 1,2,3 de la notice de présentation.



Objet A.2 - Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bazouges-la-Pérouse

- 4 - Modification du classement en zone naturelle (N) d'un secteur d'1,85 ha en zone agricole (A)
Compatibilité de la révision allégée n°3 avec le SCoT et le PADD du PLU de Bazouges-La-Pérouse

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le PLU de Bazouges-la-Pérouse classe une partie des bâtiments et des installations agricoles en zone N alors que le siège d'exploitation et les autres installations agricoles situés sur une autre partie de la cour sont logiquement classés en zone A au PLU de Vieux-Viel.

Le classement en N au PLU de Bazouges bloque tous travaux d'extension, de requalification et d'optimisation des constructions et installations agricoles situées sur cette partie (B 26 et b 27).

Impacts potentiels du changement de zonage :

Ceux-ci sont présentés et qualifiés d'inexistants à l'exception de celui sur l'agriculture qui est qualifié de positif pour l'exploitation.

Une visite sur site permet de constater que les espaces boisés (forêt de Villecartier) sont éloignés des installations et des extensions prévues.

Il existe une zone humide identifiée sur la parcelle voisine mais hors du zonage transféré en A. Les limites de cette ZH n'ont pas fait l'objet d'une étude pédologique si l'on se réfère aux éléments cartographiques du site internet de la DREAL Bretagne.

Le bâtiment le plus proche se trouve sur un plateau très légèrement surélevé par rapport à la limite parcellaire. La parcelle limitrophe classée ZH, présente une pente descendante régulière jusqu'au l'opposé de la parcelle, ce qui confirme que cette limite se trouve au point haut de la ZH.

Les éléments paysagers protégés (haies, ZH) sont pris en compte dans la délimitation de la nouvelle zone A.

Conclusion : J'émetts un avis favorable au transfert en zone A de la superficie telle qu'indiquée dans le projet.



D - SYNTHESE THEMATIQUE

La révision allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse présentée par Couesnon Marches de Bretagne a fait l'objet d'une seule contribution du public (exploitant).

J'ai présenté dans le rapport d'enquête publique unique le projet, le déroulement de l'enquête, les observations déposées du public et les réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage.

Ce projet constitue une régularisation qui est nécessaire mais des précisions sont nécessaires compte-tenu de mes analyses, des arguments et des justificatifs présentés, tant dans les avis formulés par les PPA que par le public et le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

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

A - Ajout

A1 - Il semble évident que la délimitation de la zone humide ne s'étend pas vers les bâtiments d'exploitation classés actuellement en N mais plutôt s'en éloigne. Cependant seule une étude pédologique permettrait de délimiter exactement l'emprise de cette ZH.

La demande présentée par l'exploitant s'appuie sur une observation de la MRAe. Cette étude pédologique permettrait de lever le doute quant à l'étendue du bâtiment mais aussi sur l'usage agricole de cette parcelle.

E - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Compatibilité avec les documents supra-communaux et les engagements du PADD de Bazouges la Pérouse

L'un des enjeux principaux de cette révision allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse est de permettre de rectifier une incohérence du règlement graphique de la commune. Cependant le transfert d'une partie de la zone N en A se doit d'être compatible avec les documents supra communaux et les engagements pris par la collectivité dans son PADD.

Le projet répond à l'un des objectifs de la 3^{ème} partie du DOO du SCoT en valorisant l'identité rurale...via le maintien de l'activité agricole, facteur de l'identité du territoire.

Le PADD de Bazouges la Pérouse se décline en 4 axes dont l'axe 3 :

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

- ❖ Cette révision allégée répond aux déclinaisons de cet axe en favorisant le développement des exploitations et de leurs espaces agricoles existants sur le territoire de la commune en lien avec les communes limitrophes.

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

A1 : Ajout

- ❖ Cette ajout est destiné à conforter la limite de cette ZH qui impacte la parcelle limitrophe mais la zone transférée étant hors cette ZH, il s'agit d'une simple recommandation.

COMPTE TENU DE TOUT CE QUI PRECEDE ,

Compte-tenu de la teneur du projet de révision allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse, des avis formulés, des observations présentées par le public et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, je conclus que la modification envisagée est compatible avec le SCoT et ne remet pas en cause les engagements pris par le PADD (PLU de Bazouges-la-Pérouse) :

J'émetts un avis favorable au projet de révision allégée n°3 du PLU de Bazouges-la-Pérouse tel qu'il est présenté à cette enquête publique unique.

Le 15 septembre 2025
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur