



PLUi

MODIFICATION

N°4

PLUI DU COGLAIS

Seconde version – Avril 2025

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
PLUi	2012	29.08.2017	03.07.2018
Modification n°1	14.12.2019	/	11.03.2020
Modification n° 2	02.09.2022	/	28.03.2023
Modification n° 3	28.09.2023	/	09.04.2024
Modification n° 4	30.01.2025	/	
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	

www.couesnon-mb.fr

SOMMAIRE

Sommaire	2
1. Préambule	3
2. Objet de la modification	3
3. Choix de la procédure	4
4. Synthèse des modifications apportées au document	5
Modification n°1 : Modification d'un STECAL Ax1 sur la commune de Maen Roch	6
1. Localisation de la modification	6
2. Présentation et justification de la modification.....	7
3. Etat des lieux du site.....	2
4. Le règlement graphique modifié	3
5. Description des incidences estimées de la modification	4
Modification n°2 : Création d'un STECAL Ac1 sur la commune de Maen Roch	5
1. Objet, localisation et justification.....	5
2. Le règlement littéral modifié.....	7
3. Le règlement graphique modifié	8
4. Description des incidences estimées de la modification	9
Modification n°3 : Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUc à destination d'équipement	10
1. Objet, localisation et justification.....	10
2. Le règlement graphique modifié	13
3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées.....	14
4. Description des incidences estimées de la modification	14
Modification n°4 : Ajout de bâtiments comme pouvant changer de destination	15
1. Objet, localisation et justification.....	15
2. Le règlement graphique modifié	17
3. Description des incidences estimées de la modification	18
Modification n°5 : Modification d'un STECAL Aa (activité isolée) en Aa1	19
1. Objet, localisation et justification.....	19
2. Le règlement graphique modifié	21
3. Le règlement littéral modifié.....	22
4. Description des incidences estimées de la modification	23
5. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET LE PADD	24

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 est en cours d'élaboration sur l'ensemble du territoire. La procédure étant aujourd'hui suspendue, des nouvelles modifications du PLUi du Coglais s'étaient avérées nécessaires afin d'adapter le document aux nouvelles nécessités du territoire dans l'attente du nouveau document intégrateur, la dernière modification (n°3) a été approuvée en date du 9 avril 2024.

La présente modification vient faire évoluer les points suivants : *(Le 5^{ème} point a été ajouté lors de la seconde version de la procédure notifiée)*

1. Modification du périmètre d'un STECAL Ax1 accueillant une activité économique liée aux carrières
2. Création d'un STECAL Ac1 autorisant le changement de destination à destination d'hébergement sur un lieudit
3. Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUc en zone 1AUL sur 7000m² dans l'objectif d'accueillir le nouvel emplacement de la gendarmerie de Maen Roch
4. Ajout de quatre bâtiments comme pouvant changer de destination
5. Modification du classement d'un STECAL accueillant une activité économique

2. Objet de la modification

La communauté de communes souhaite faire évoluer les points suivants :

N°	Pièces du PLUi modifiées	Zones concernées	Description Sommaire
Commune de Maen Roch			
1	Règlement graphique	Ax1	Modification d'un STECAL d'activité de carrières Ax1
2	Règlement graphique et littéral	A	Création d'un STECAL Ac1 permettant la réhabilitation de constructions à destination d'hébergement
3	Règlement graphique et OAP	2AUc	Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUc en zone 1AUL et création d'une OAP
4	Règlement graphique	A	Ajout de bâtiments comme pouvant changer de destination
Commune de Saint-Germain-en-Coglès			
5	Règlement graphique et littéral	Aa	Changement de classement d'un STECAL Aa en STECAL Aa1 - ajustement de la règle relative au coefficient d'imperméabilisation

3. 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 résultant, 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 PLUi vise à apporter des ajustements au règlement littéral, graphique et aux OAP sans pour autant changer les orientations définies au PADD, réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière ou réduire une protection.

Le projet d'évolution du PLUi a pour effet 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 procédure de modification de droit commun est donc adaptée aux modifications apportées.

4. Synthèse des modifications apportées au document

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 :

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

6. 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*

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

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

8. 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.

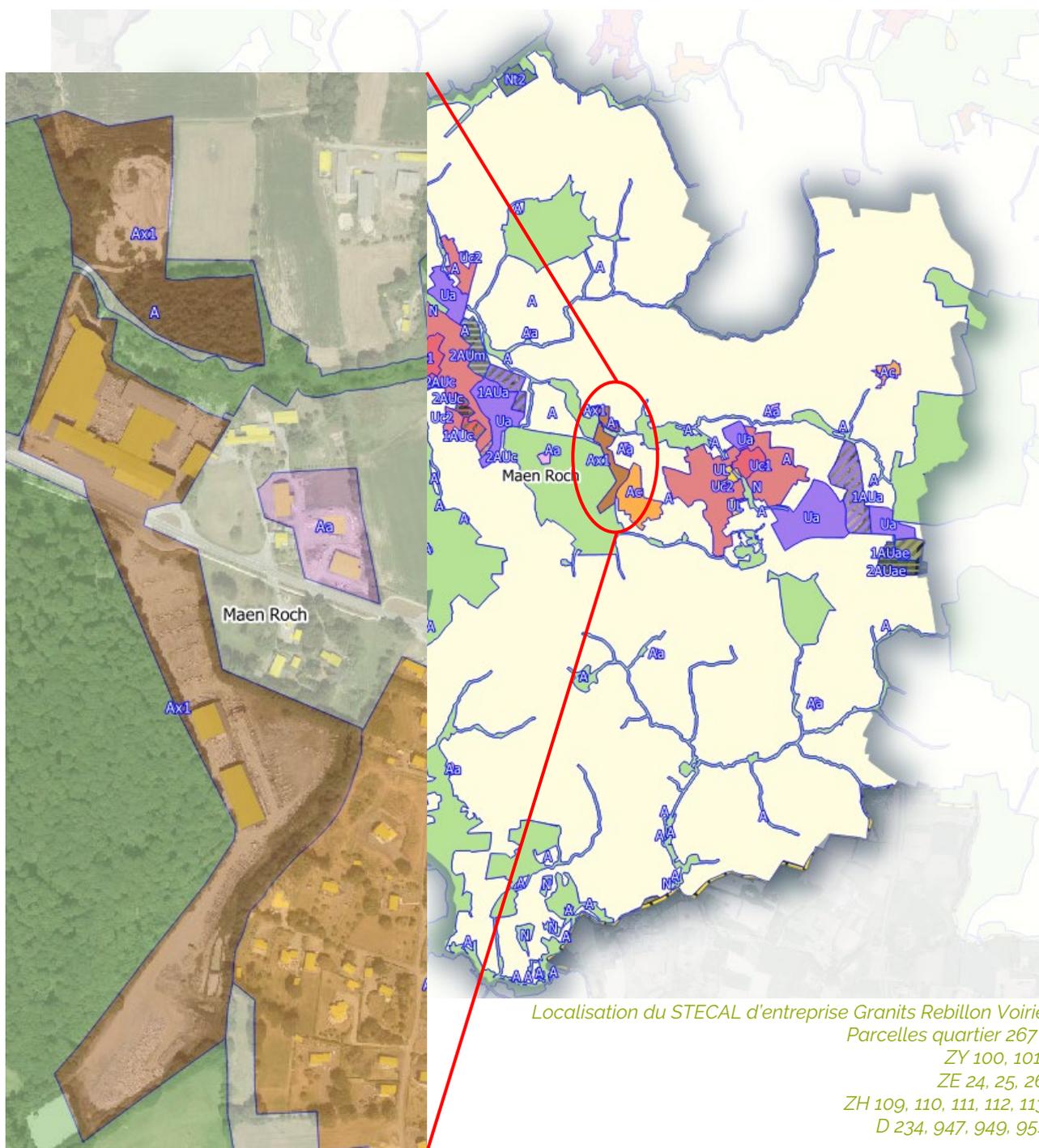
Révisions Allégées n°4 et n° 5 *en cours, notifiées aux partenaires publics*

9. Extension urbaine d'une la zone (UA) pour une station de lavage sur la commune de Saint-Germain-en-Coglès et d'une zone (UL) pour la création d'un terrain de foot synthétique à Maen Roch

Modification n°1 : Modification d'un STECAL Ax1 sur la commune de Maen Roch

1. Localisation de la modification

La modification porte sur le STECAL¹ Ax1 (Agricole et activité de carrière) sur la commune de Maen Roch, le secteur est actuellement occupé par l'entreprise Granits Rebillon Voirie (GRV) :



¹ Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) – Article L151-13 du Code de l'Urbanisme

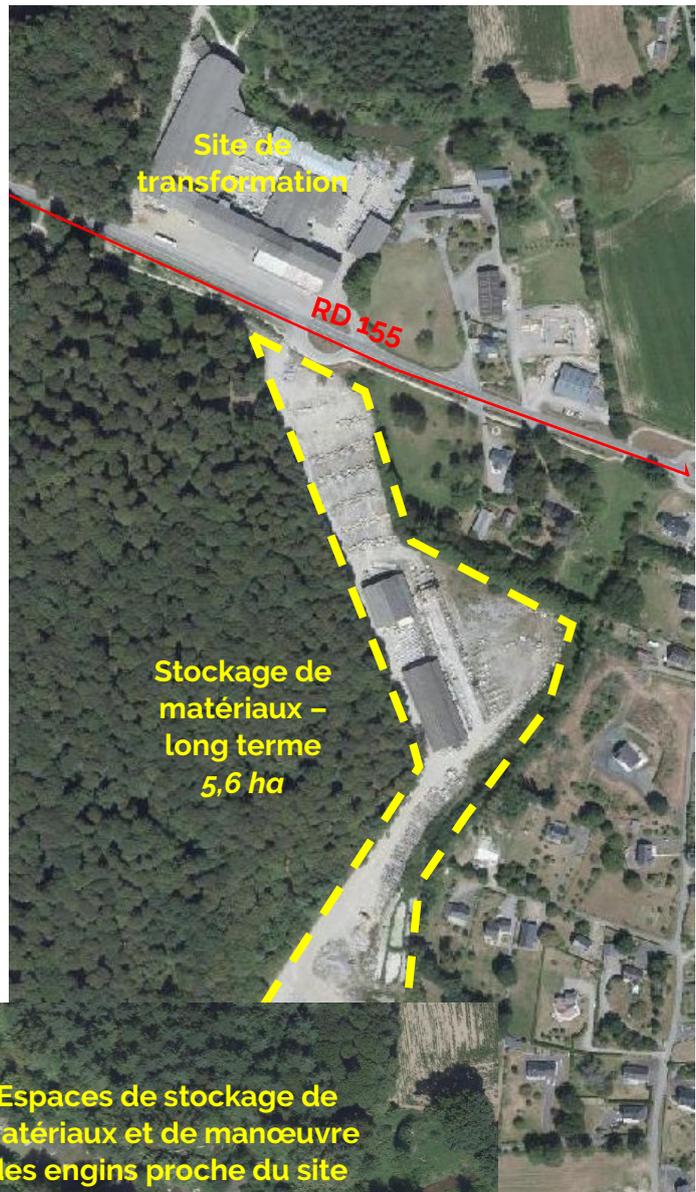
2. Présentation et justification de la modification

Ce STECAL accueille l'entreprise Granits Rebillons Voirie, sa principale activité est la transformation de granit, le site de production est en lien avec d'autres sites bretons de carrières, de tri, de valorisation et de transports appartenant à la même filiale.

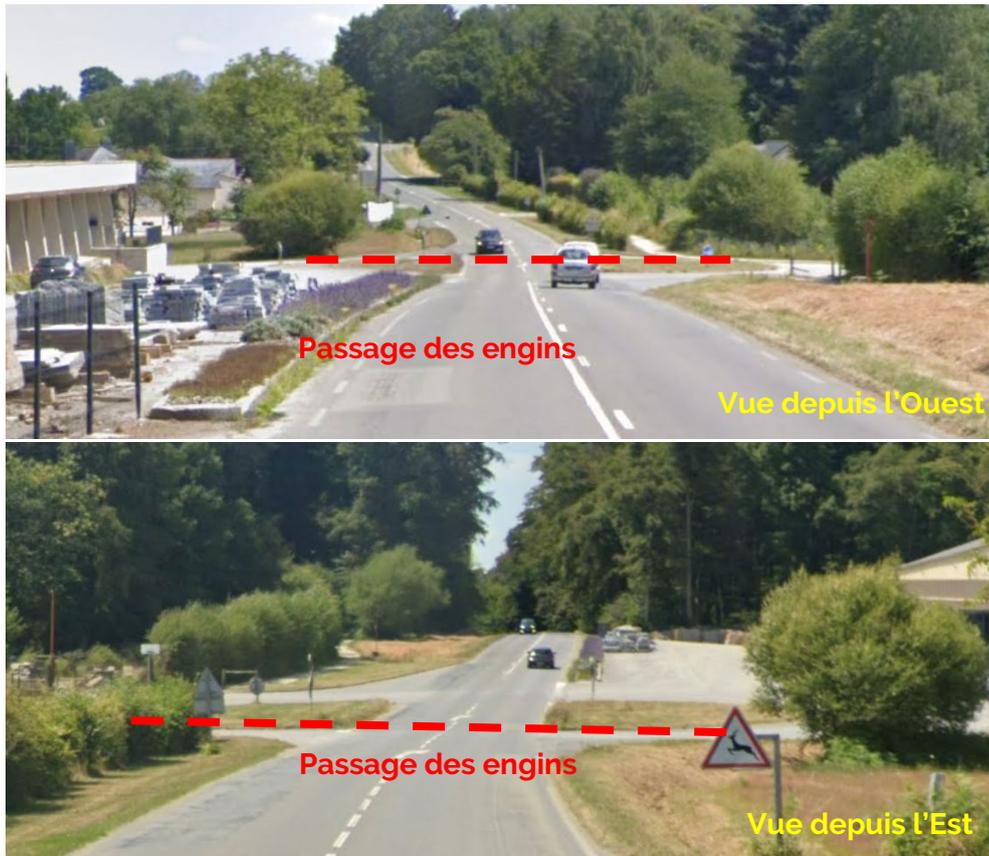
L'entreprise a pour objectif d'optimiser / agrandir son site et sa chaîne de production localisée au Nord de la route départementale 155.

En outre, l'ensemble de la chaîne nécessite des bâtiments de transformation, un lieu de stockage proche des bâtiments et un lieu de stockage à long terme.

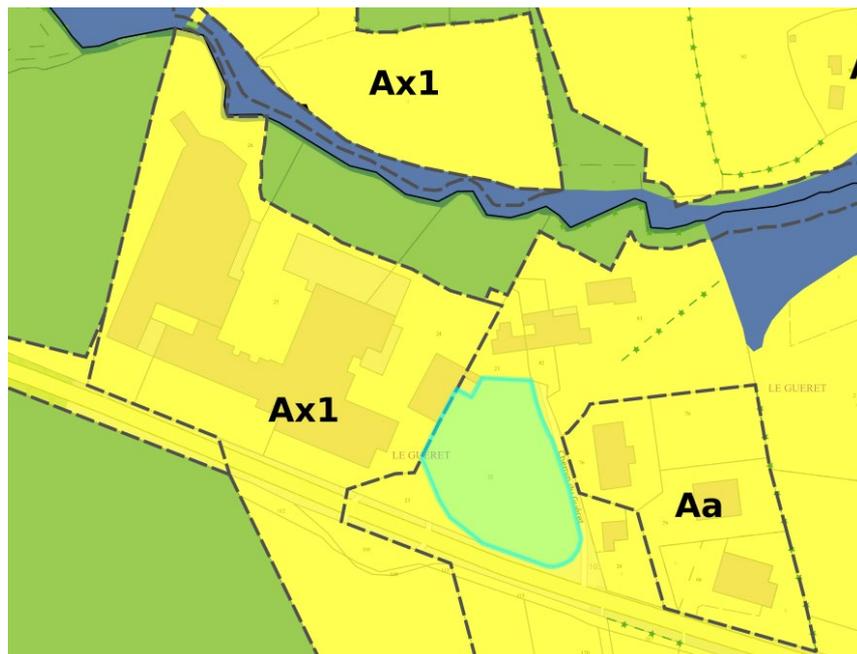
Le projet va modifier les bâtiments du site de transformation actuel, leur utilisation et leur implantation remettant en cause les espaces de stockage temporaires proches du site (cf 2^{ème} visuel). A ce jour, aucun plan précis n'a été élaboré.



Le site de transformation est ainsi séparé du site de stockage à long terme par la RD 155, l'accès au matériaux nécessite de traverser la voie ce pose des questions de sécurité et de praticité.



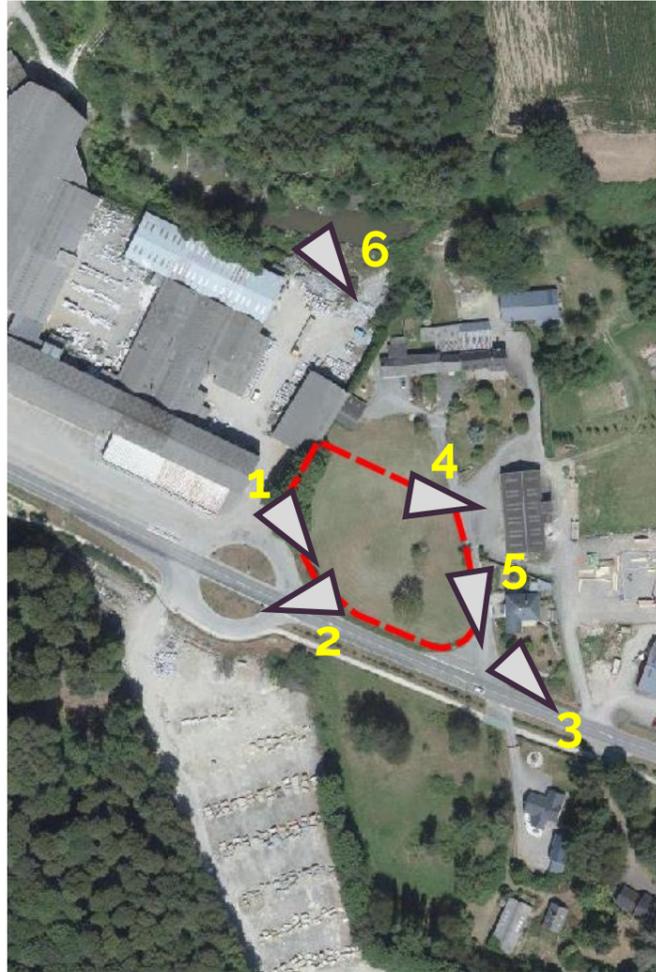
L'entreprise nécessite donc de disposer d'un site de stockage accessible sans avoir besoin de traverser la route, dans cette optique, elle a ainsi ciblé la parcelle voisine ZE n°22 d'une superficie de 4885 m² qui serait en mesure de remplacer les deux petits sites de stockages actuels remaniés dans le cadre du projet (sites actuels d'une superficie cumulée d'environ 3000m²).



Emplacement de la parcelle ZE 22 par rapport au STECAL Ax1

3. Etat des lieux du site

Photographies de la parcelle ZE 22 :

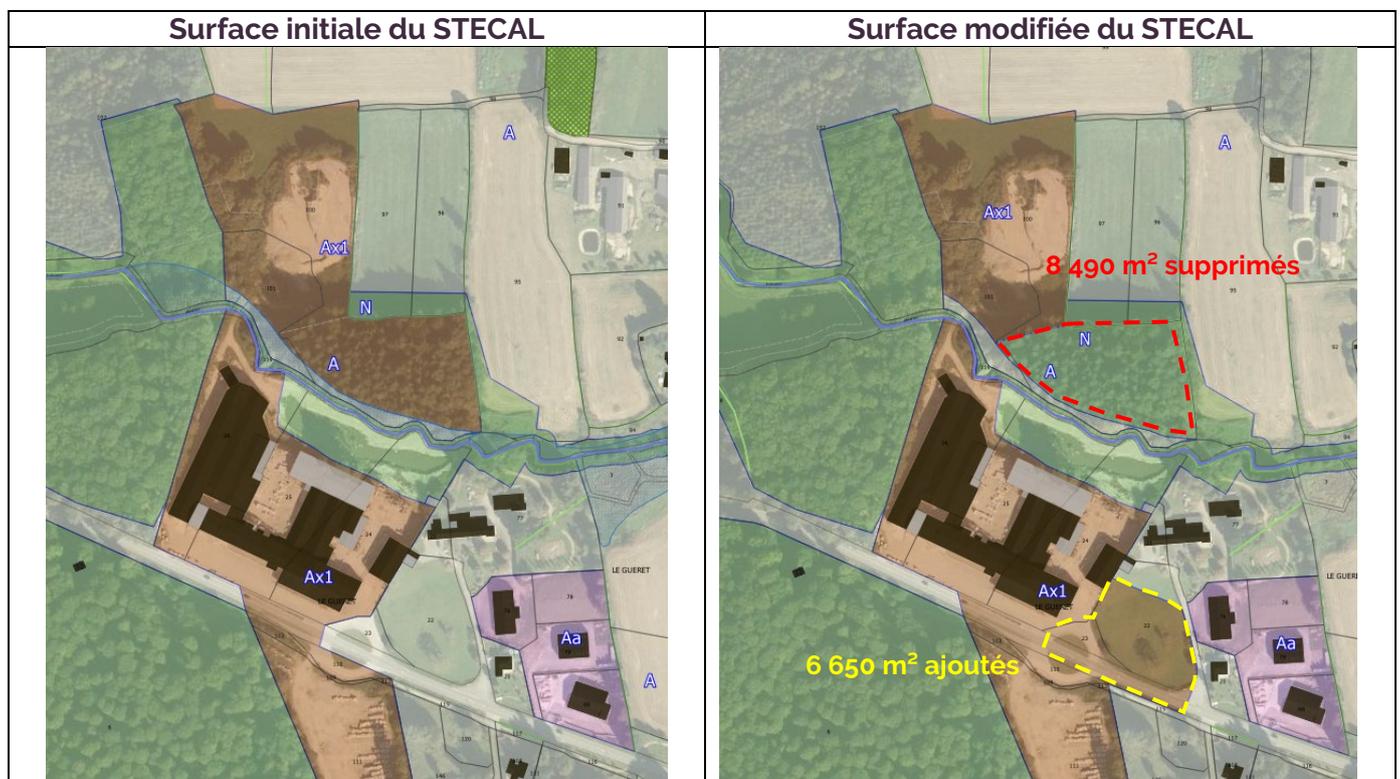


L'entreprise souhaite ainsi acquérir cette parcelle dans l'objectif de sécuriser l'activité du site au regard de la départementale n°155 et de l'optimisation future du site de production.

La présente procédure consiste ainsi à modifier le périmètre du STECAL **Ax1** situé entre les bourgs de Saint-Brice-en-Coglès et Saint-Etienne-en-Coglès sur la commune de Maen Roch.

Par mesure d'évitement :

- Cette extension va être accompagnée d'une réduction du STECAL classant actuellement un boisement présent plus au Nord du site.
- Cette extension ne va pas concerner l'ensemble de la parcelle ZE 22, la partie Nord ne sera pas construite pour conserver une distance avec les habitations voisines et réduire les nuisances (4030 m² / 4885m²)



Bilan des surfaces :

- **6 650 m²** de **Zone Agricole (A)** classés en **STECAL Agricole d'activité de carrière (Ax1)**
- **8 490 m²** de **STECAL Agricole d'activité de carrière (Ax1)** classés en **Zone naturelle (N)**
Soit une réduction totale de la superficie du **STECAL Ax1** de **1 840m²**

Surfaces de STECAL ajoutées, initialement en zone Agricole (A) :

Parcelle ZE 22 : **4 030 m²** de prairies repérées au registre parcellaire graphique de 2023 en rotation longue (6 ans ou plus - couvert herbacé) et **2 620 m²** d'espaces de voirie

Surfaces de STECAL supprimées et classées en zone Naturelle (N) : **8 491 m²** de bois

4. Le règlement graphique modifié

REGLEMENT GRAPHIQUE

Règlement graphique initial



Règlement graphique modifié



5. Description des incidences estimées de la modification

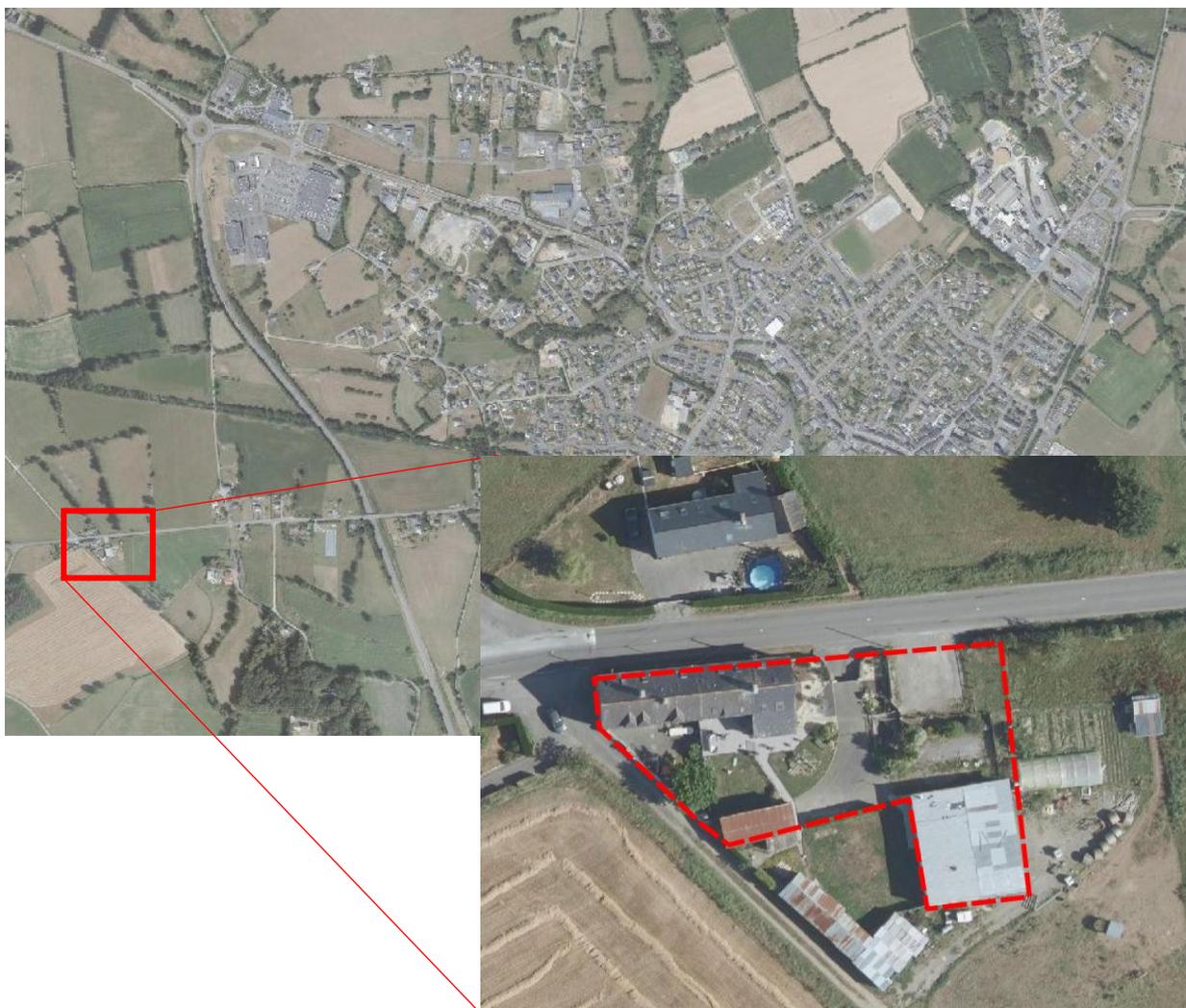
	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée autorise l'extension d'une entreprise à proximité d'habitations et d'une route départementale. L'aspect du site est aujourd'hui relativement dégradé, l'extension de l'urbanisation se va pas améliorer l'aspect paysager du secteur. Le site reste cependant peu visible au sein du grand paysage car enclavé par des boisements	MOYEN à FORT
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	Une zone humide est présente au Nord du site, l'extension du secteur ne va pas modifier l'impact de l'activité sur les zones humides existantes	INEXISTANT
Agriculture	La modification étend le STECAL et supprime un espace utilisé pour de la prairie repéré à la PAC. Néanmoins, la parcelle ZE 22 étant de taille réduite et isolée, son intérêt pour l'agriculture reste limité.	MOYEN
Assainissement	La modification envisagée ne va pas avoir d'impact sur le réseau d'assainissement collectif	INEXISTANT
Risques	La modification envisagée va artificialiser les sols et donc engendrer un risque de ruissellement plus important	FAIBLE
Nuisances	La modification envisagée risque de créer des nuisances sonores pour les habitations voisines.	MOYEN

Modification n°2 : Création d'un STECAL Ac1 sur la commune de Maen Roch

1. Objet, localisation et justification

La municipalité de Maen-Roch a été saisie par un pétitionnaire dans le cadre d'une proposition de création d'une offre d'hébergement à proximité de la commune. L'objectif de cette modification est ainsi de permettre la réhabilitation de bâti agricole existant de faible qualité en logements à destination d'hébergement.

Dans ce cadre, la municipalité souhaite créer un nouveau STECAL à destination d'hébergement sur les parcelles ZM n°2 et 3 actuellement classées en zone Agricole (A) et situées à environ 1 Km à l'Ouest du bourg. Ce STECAL ne permettra pas la création de nouveaux logements ni de nouvelles constructions.



Superficie du STECAL proposé : **1 600 m²**

Superficie du bâtiment concerné : **270 m²**



Photographie du local concerné par le projet d'hébergement



Extrait du MOS 2021 - Rouge : espaces consommés, vert : espaces ENAF

Le bâtiment concerné n'a actuellement plus d'usage agricole et ne présente pas de caractère patrimonial pouvant justifier d'un changement de destination. Dans le cadre de ce projet, il est donc proposé de créer un nouveau STECAL autorisant uniquement le changement de destination vers de l'hébergement : **Ac1**

2. Le règlement littéral modifié

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

ARTICLE A1 – CONSTRUCTIONS AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

• DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Toutes zones

- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (*transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.*) et nécessaire à un service public,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre (se référer aux Dispositions Générales du présent règlement)
- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,

Zone A

[...]

Zone Ac

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- Les changements de destination des bâtiments existants en faveur de l'habitat.

Zone Ac1

- Les changements de destination des bâtiments existants en faveur d'hébergements,

Zone Ax

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité des carrières dont les périmètres d'exploitation découlent d'une autorisation.
- les aires de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis dans le secteur,
- Le dépôt de matériel et de matériaux est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et dans l'environnement,

3. Le règlement graphique modifié

REGLEMENT GRAPHIQUE

Règlement graphique initial



Règlement graphique modifié (surface de 1550m²)



4. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée autorise le changement de destination d'un bâtiment peu qualitatif	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.	INEXISTANT
Zones humides	Une zone humide est présente au Nord du site, la création d'un STECAL ne va pas avoir d'impact sur celle-ci	INEXISTANT
Agriculture	La modification crée un STECAL et va modifier l'utilisation d'un bâtiment auparavant utilisé pour l'agriculture. Le projet va potentiellement engendrer une légère diminution du périmètre d'épandage	FAIBLE
Assainissement	Le projet pourrait nécessiter l'adaptation du système d'assainissement autonome existant	FAIBLE
Risques	La modification envisagée ne va pas engendrer de risques particuliers	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée créer des hébergements en zone rurale et va donc impliquer une augmentation des déplacements motorisés	FAIBLE

Modification n°3 : Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUc à destination d'équipement

1. Objet, localisation et justification

La municipalité de Maen-Roch, en partenariat avec la communauté de communes et la gendarmerie, souhaite déménager la gendarmerie actuelle à un nouvel emplacement plus adapté.

En effet, les locaux de la Gendarmerie actuelle sont situés rue de Normandie dans le bourg de Saint-Brice-en-Coglès, suite au renforcement des effectifs du site, il y a de cela plusieurs années,

Ces locaux se révèlent aujourd'hui inadaptés aux nouveaux besoins des services de par leur taille et des équipements associés. Par ailleurs, la commune de Saint-James, située 10km plus au Nord, dispose d'une Gendarmerie qui permet de conserver une capacité d'intervention sur le Nord du territoire. La Gendarmerie la plus proche en direction de l'Ouest se trouve à Combourg à 28km, l'accès à l'Ouest du territoire est un ainsi un enjeu important

La Gendarmerie Nationale a ainsi exprimé les besoins suivants :

- O Une nouvelle caserne et les équipements associés nécessitant d'une surface d'environ 4500 m² ;
- O De 16 à 18 logements de fonction, nécessitant une surface d'environ 2500m² ;
- O Conserver la localisation de la gendarmerie sur le bourg de Saint-Brice-en-Coglès
- O Bénéficier d'un accès rapide aux grands axes de circulation (D155 de Maen-Roch)

La municipalité de Maen-Roch souhaite répondre à cette demande en permettant ce déménagement. Le nouveau site d'implantation se doit ainsi de répondre aux critères présentés ci-avant.

L'ouverture à l'urbanisation proposée

En partenariat avec la Gendarmerie Nationale, la municipalité a ainsi identifié un foncier adapté situé sur le Boulevard de Rennes plus au Sud du bourg, ce dernier est classé en zone 2AUc au PLUi du Coglais.

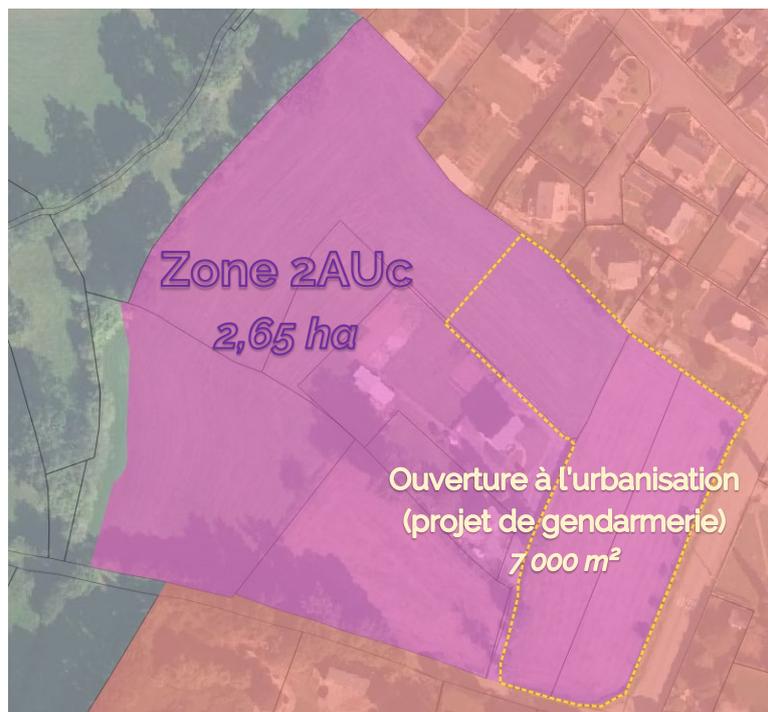
Dans le cadre du projet, seule une partie de la zone 2AUc (environs 7000 m² - parcelles AL 83, 84 et 126) existante va être ouverte à l'urbanisation comme précisé dans le plan ci-dessous :

Ce foncier présente une surface suffisante et un accès facilité à la D155 située à 600m plus au Sud. Par ailleurs, la commune est également propriétaire d'une partie du foncier (parcelle AL 84 proche de la route). Enfin, la disposition du parcellaire permet à l'équipement de disposer d'un accès direct à l'axe notable du boulevard de Rennes (D98).

L'ensemble de ces éléments facilitent ainsi la réalisation d'un projet adapté aux besoins exprimés par la Gendarmerie.



Dans le cadre du projet, seule une partie de la zone 2AUc (environ 7000 m² - parcelles AL 83, 84 et 126) existante va être ouverte à l'urbanisation comme précisé dans le plan ci-dessous :



Ce foncier présente une surface suffisante et un accès facilité à la D155 située à 600m plus au Sud. Par ailleurs, la commune est également propriétaire d'une partie du foncier (parcelle AL 84 proche de la route). Enfin, la disposition du parcellaire permet à l'équipement de disposer d'un accès direct à l'axe notable du boulevard de Rennes (D98). L'ensemble de ces éléments facilitent ainsi la réalisation d'un projet adapté aux besoins exprimés par la Gendarmerie.

Dans le cadre L.153-38 du Code de l'Urbanisme, l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées a été réalisée dans le cadre d'une délibération communautaire (voir pièce jointe, délibération n°2024-295).

Conclusion

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation 7 000m² environ de la zone 2AUc située sur le « Boulevard de Rennes » pour les raisons suivantes :

- La nécessité de déménager la Gendarmerie sur une localisation plus adaptée à son périmètre d'intervention et au regard des équipements aujourd'hui vieillissants ;
- La commune a respecté les prescriptions du Code de l'Urbanisme en réalisant des acquisitions foncières significatives dans le cadre d'une ouverture partielle de cette zone 2AUc ;

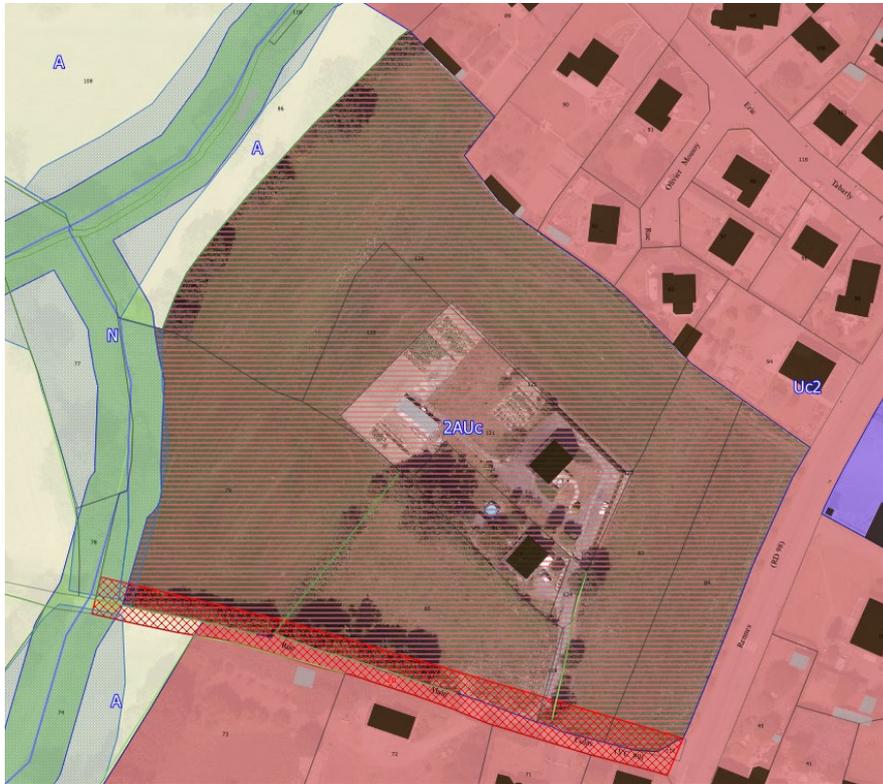
Modifications proposées du PLUi du Coglais :

- Passage d'une surface de 7 050m² de 2AUc vers 1AUL ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Boulevard de Rennes »

2. Le règlement graphique modifié

REGLEMENT GRAPHIQUE

Règlement graphique initial



Règlement graphique modifié (7 050m² de 2AUC à 1AUL et création d'une OAP)



3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées

Voir l'annexe « OAP modifiées »

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

4. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée va modifier le paysage localement mais sera peu visible depuis le grand paysage	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.	INEXISTANT
Zones humides	Une zone humide est présente à l'Est du site, la modification se situe à plus de 100 m de celle-ci et ne va pas l'altérer	INEXISTANT
Agriculture	La modification va engendrer une consommation foncière de 7050m ² de terres agricoles dont 5000m ² sont repérées au RPG 2023	MOYEN à FORT
Assainissement	La modification va induire des branchements supplémentaires sur le réseau d'assainissement collectif	MOYEN
Risques	La modification envisagée ne va pas engendrer de risques particuliers	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée va permettre la réalisation d'une gendarmerie, cette dernière va potentiellement occasionner des nuisances pour les habitations à proximité directe, notamment celles existantes au centre de la zone 2AUc.	MOYEN

Modification n°4 : Ajout de bâtiments comme pouvant changer de destination

1. Objet, localisation et justification

La municipalité de Maen Roch souhaite repérer 4 nouveaux bâtiments agricoles comme pouvant changer de destination

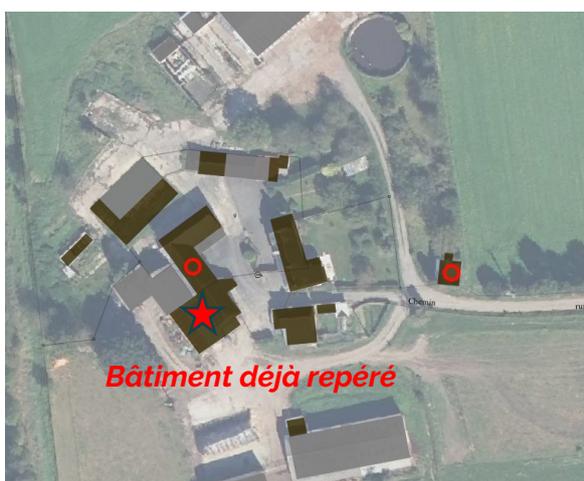
1.1 – Bâtiment sur la parcelle KZ135 – Lieudit la Jouanette

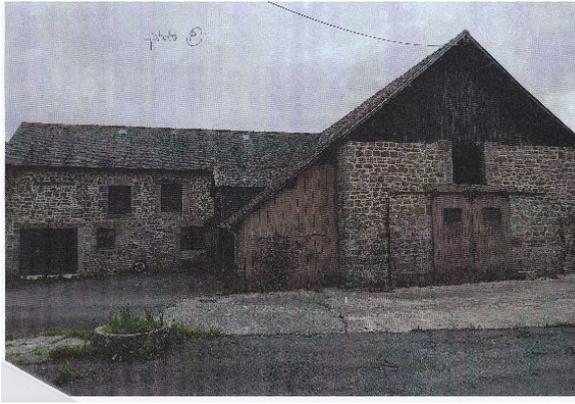
Bâtiment de 75m² situé à proximité d'une autre habitation et d'anciens bâtiments agricoles.



1.2 – Ajout de deux bâtiments sur les parcelles ZH 9 et ZH 10 - Lieudit Lessard

Un bâtiment de **240 m²** sur la parcelle ZH 9 et un fournil de **55m²** sur la parcelle ZH 10, un bâtiment est déjà repéré à proximité.



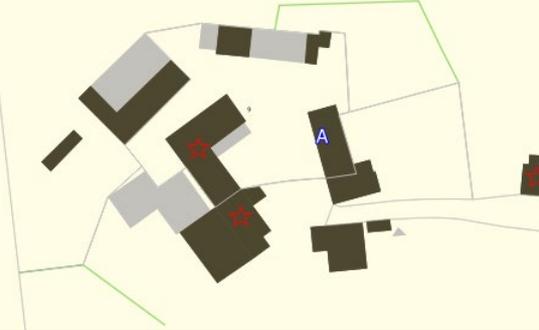


1.3 – Ajout d'un bâtiment sur la parcelle ZN 47 -

Un bâtiment de 140m² sur la parcelle ZN 47, l'espace boisé situé à proximité directe du bâtiment est protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.



2. Le règlement graphique modifié

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

3. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée va modifier le paysage en autorisant de nouveaux logements en zone agricole	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	Aucune zone humide n'est présente à proximité des secteurs	INEXISTANT
Agriculture	La modification va autoriser le changement de destination de bâtiment agricoles à destination d'habitations	MOYEN
Assainissement	La modification va induire des branchements supplémentaires sur le réseau d'assainissement collectif	FAIBLE
Risques	La modification envisagée ne va pas engendrer de risques particuliers	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée va autoriser des logements à proximité d'autres bâtiments agricoles, notamment sur le lieudit Lessard	MOYEN

Modification n°5 : Modification d'un STECAL Aa (activité isolée) en Aa1 et éclaircissement de la règle lié au coefficient d'imperméabilisation

1. Objet, localisation et justification

La commune de Saint-Germain-en-Coglès souhaite faire évoluer la réglementation d'un **STECAL Aa** (activités économiques autres que l'exploitation agricole implantées au sein de l'espace à dominante agricole) existant au Sud de la commune et accueillant une entreprise de logistique.



Localisation de l'entreprise concernée, parcelle YN 42 à Saint-Germain-en-Coglès

L'entreprise actuellement implantée sur cette parcelle souhaite agrandir l'emprise au sol de ses bâtiments au-delà de l'emprise au sol limitée par le STECAL Aa actuel (limitation à 1200m² de surfaces supplémentaires depuis l'approbation du PLUi du Coglais).

Afin de répondre à cette demande, le classement de la parcelle va être modifiée en STECAL Aa1, la réglementation sur la densité de la parcelle évolue ainsi comme présenté ci-dessous :

Règle actuelle

ARTICLE A4 – DENSITE

En secteurs Aa et Ax, la somme de l'emprise au sol des constructions autorisées à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne devra pas dépasser 1200 m² par unité foncière.

Règle du secteur Aa1

ARTICLE A4 – DENSITE

En secteurs Aa1 :

La somme de l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser :

- Pour les constructions autorisées à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, 1200m² par unité foncière,

Ou

- Pour l'ensemble des constructions, 25% de la surface de l'unité foncière comprise dans le secteur.

Un coefficient d'imperméabilisation de 0,3 devra être respecté dans le cas où la somme de l'emprise au sol des constructions autorisées à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme devrait dépasser les 1200m² sur une même unité foncière. La démolition d'un bâtiment permet de réduire la somme de l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière dans ce second cas ;

Le détail du calcul du coefficient d'imperméabilisation est détaillé dans les dispositions générales.

L'entreprise pourra ainsi créer des bâtiments supplémentaires sous condition de respecter un coefficient d'imperméabilisation.

Cette modification se justifie au regard de la taille de la parcelle (2,66 ha), du fait que cette dernière n'ai pas de vocation agricole depuis plus de 20 ans et de la nécessité de l'entreprise de faire évoluer son site.

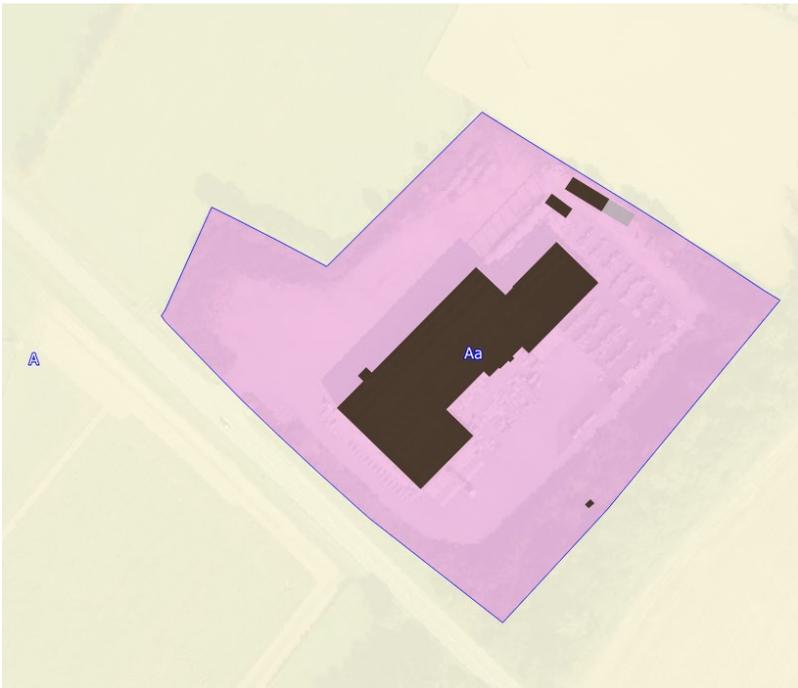
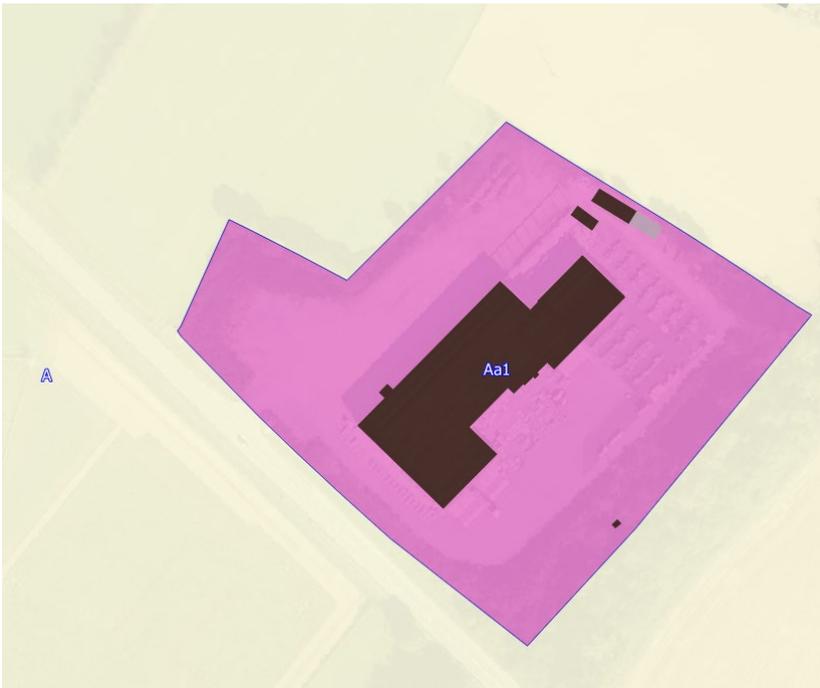
En outre, l'impact sur l'environnement de cette modification peut être jugé comme négligeable.



Photographie du site en 2006

En lien avec cette modification, le calcul du coefficient d'imperméabilisation réglementé au sein des dispositions générales du document est ajusté à la marge pour faciliter sa compréhension. Ces ajustements viennent préciser les modalités de prises en compte des surfaces de plaines terres plantées et des espaces favorables à l'infiltration des eaux pluviales. La règle est précisée mais n'est ainsi pas modifiée

2. Le règlement graphique modifié

REGLEMENT GRAPHIQUE	
Règlement graphique initial	
	
Règlement graphique modifié (Passage d'un secteur Aa à un secteur Aa1)	
	

3. Le règlement littéral modifié

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

CALCUL DU COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Au sein des secteurs concernés, le calcul du coefficient d'imperméabilisation s'effectue sur l'ensemble de l'unité foncière comprise dans la zone. Chaque type de surface est multiplié par le coefficient lui correspondant, le coefficient obtenu à l'échelle de l'unité foncière doit être supérieur à la valeur indiquée au sein du règlement littéral de la zone.

COEFFICIENT A APPLIQUER PAR TYPE DE SURFACE

Type de surface	Coefficient
Surface imperméabilisée ou construction	0
Stationnement Surface favorisant l'infiltration des eaux pluviales	0,5
Surface de pleine terre	1
Bonus : Surface de pleine terre plantée (surface plantée ou/et 20 m ² par arbre de haut jet plantés en limite séparative)	1,25

Détail du calcul :

(Surface imperméabilisée et construite x 0) + (Stationnement perméable x 0,5) + (Surface de pleine terre x 1) + (surface de pleine terre plantée x 1,25) + (nombre d'arbres plantés en limite séparative x 20 x 1,25)

Surface de l'unité foncière (en m²)

Précisions :

- Les surfaces de pleine terre plantées nouvelles ou conservées relatives aux plantations d'arbres de haut jet sont à ajouter en supplément des surfaces existantes, celles-ci peuvent être considérées comme un bonus permettant de respecter le coefficient. Ces plantations peuvent être effectuées en limite séparative de l'unité foncière, dans ce cas, 20m² seront comptées par arbre de haut jet.

- Les dispositifs de puits/blocs/lits d'infiltration, ou autres systèmes de récupération et de stockage de l'eau, bien que conseillées, ne sont pas comptabilisés dans le coefficient.

- Les stationnements espaces favorisant l'infiltration des eaux pluviales sont considérés au sens de l'article L. 111-18-1 du Code de l'Urbanisme « revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols ».

Exemple de calcul du coefficient :

Unité foncière de 800 m²

Surface construite	: 200 m ²
Surface imperméabilisée non construite	: 390 m ²
Stationnement perméable	: 0 m ²
Surface de pleine terre	: 210 m ²
Plantations réalisées	: +0 m ²

$$\frac{(390 + 200 \times 0) + (210 \times 1)}{800} = 0.2625$$

Unité foncière de 2000 m²

Surface construite	: 500 m ²
Surface imperméabilisée non construite	: 600 m ²
Stationnement perméable	: 200 m ²
Surface de pleine terre	: 700 m ²
Plantations réalisées	: +100 m ²

$$\frac{(500 + 600 \times 0) + (200 \times 0,5) + (700 \times 1) + (4 \times 20 \times 1,25)}{2000} = 0.45$$

Le pétitionnaire est invité à préciser son calcul dans le permis.

4. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée va impliquer la création de nouveaux bâtiments en espace rural	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 zone humide située à proximité n'est pas comprise au sein de la zone	INEXISTANT
Agriculture	La modification a un impact négligeable sur l'activité agricole	INEXISTANT
Assainissement	La modification ne va pas induire des branchements supplémentaires sur le réseau d'assainissement collectif	INEXISTANT
Risques	La modification envisagée ne va pas engendrer de risques particuliers	INEXISTANT
Nuisances	La modification envisagée ne va pas augmenter de façon notable les nuisances engendrées par le site existant	INEXISTANT

5. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET LE PADD

Dans le cadre de cette modification 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.

Modifications 1 et 3 : Modification du STECAL Ax1 et zone 1AUL - Gendarmerie

Les deux projets entraînent une consommation foncière cumulée de 1,1 ha (7050m² + 4030m²), les deux projets ne doivent pas entraîner une consommation foncière trop importante au regard des objectifs du PADD :

« Le projet porté par le PLUi se fixe une consommation maximale d'espace de 100ha pour les 15 prochaines années soit 6.5ha annuels prévoyant une réduction d'un tiers de la consommation annuelle d'espace par rapport à la période antérieure. »

La loi climat et résilience est venu porter une réduction de l'artificialisation plus importante sur la période 2021-2031, cette limite est aujourd'hui fixée par le SRADDET et le SCoT en cours de révision à 69ha. Le rapport triennal de l'artificialisation indique sur 2021-2024 une consommation foncière de 30ha. Les deux projets ne vont donc pas remettre en cause l'atteinte de l'objectif global édictés au PADD et au sein du SCoT en cours de révision.

Modifications 2 et 4 : STECAL hébergement et ajout de bâtiments comme pouvant changer de destination

Le SCoT défini 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 ».

*« Le projet démographique vise une population communautaire de 14 000 habitants sur les 15 prochaines années. Pour accueillir cette population nouvelle et prendre en compte le desserrement tendanciel, une production estimée à **1 100 logements**. »*

Les deux modifications ajoutent 4 nouveaux logements potentiels, ces derniers ne vont pas remettre en cause l'objectif au regard du rythme de construction de ces dernières années sur le territoire.