

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## **Procédure de modification n°3**

NOTE DE PRESENTATION

Janvier 2026

# Table des matières

Préambule .....	3
Présentation du territoire.....	4
Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....	6
Les évolutions du document d'urbanisme depuis son approbation le 9 mars 2021 .....	8
La modification de droit commun n°1.....	8
La modification de droit commun n°2.....	9
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI-H pour le transfert de l'entreprise Volvo Truck Center Bretagne au lieu-dit les Parpareux à Loudéac .....	10
Déclaration de projet pour la création d'une résidence autonomie à Merdrignac .....	11
La révision allégée n°1 .....	12
Le projet de modification n°3 .....	14
Cadre réglementaire.....	14
Les modifications projetées.....	14
Calendrier de mise en œuvre de la procédure.....	15
Concertation .....	15
Evaluation des incidences sur l'environnement.....	17
Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) .....	17
Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination .....	18
Modification du périmètre d'une zone UY à Corlay .....	19
Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Trévé.....	22
Modification du périmètre d'une zone 1AU à Allineuc.....	24
Exposé des modifications .....	27
Loudéac Communauté Bretagne Centre .....	28
Espace de vie de Corlay .....	34
Espace de vie de Guerlédan .....	43
Espace de vie d'Uzel .....	52
Espace de vie de Loudéac .....	60
Espace de vie de Plouguenast-Langast .....	72
Espace de vie de Plémet .....	83
Espace de vie de Merdrignac .....	92
Espace de vie de Le Mené .....	100

# Préambule

Depuis le 9 mars 2021, Loudéac Communauté Bretagne Centre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Ce document d'urbanisme est un document vivant, appelé à être modifié régulièrement afin de prendre en compte les projets à l'œuvre sur les communes, et de corriger des erreurs matérielles.

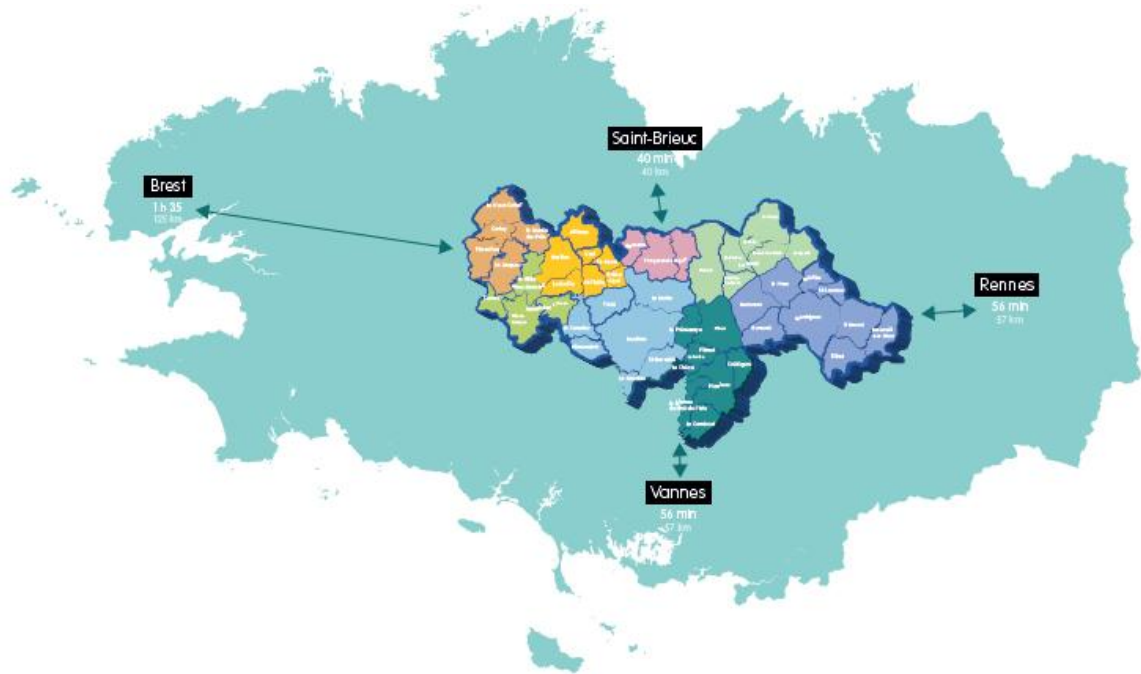
Deux modifications de droit commun ont déjà été réalisées sur ce document. La première a été approuvée le 3 octobre 2023 ; la seconde le 18 mars 2025. D'autres procédures d'évolution du document d'urbanisme ont été menées en parallèle avec notamment la conduite de deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLUI et d'une révision allégée.

Le présent document constitue la note de présentation de la modification de droit commun n°3 du PLUI-H de Loudéac Communauté Bretagne Centre. Il présente le cadre général dans lequel le projet de modification s'inscrit, puis expose les modifications à apporter au PLUI-H par espace de vie et par commune.

Chaque objet de modification est répertorié dans un tableau qui énonce les motifs, présente les extraits des pièces concernées du PLUI-H, un avant et après le projet de modification.

# Présentation du territoire

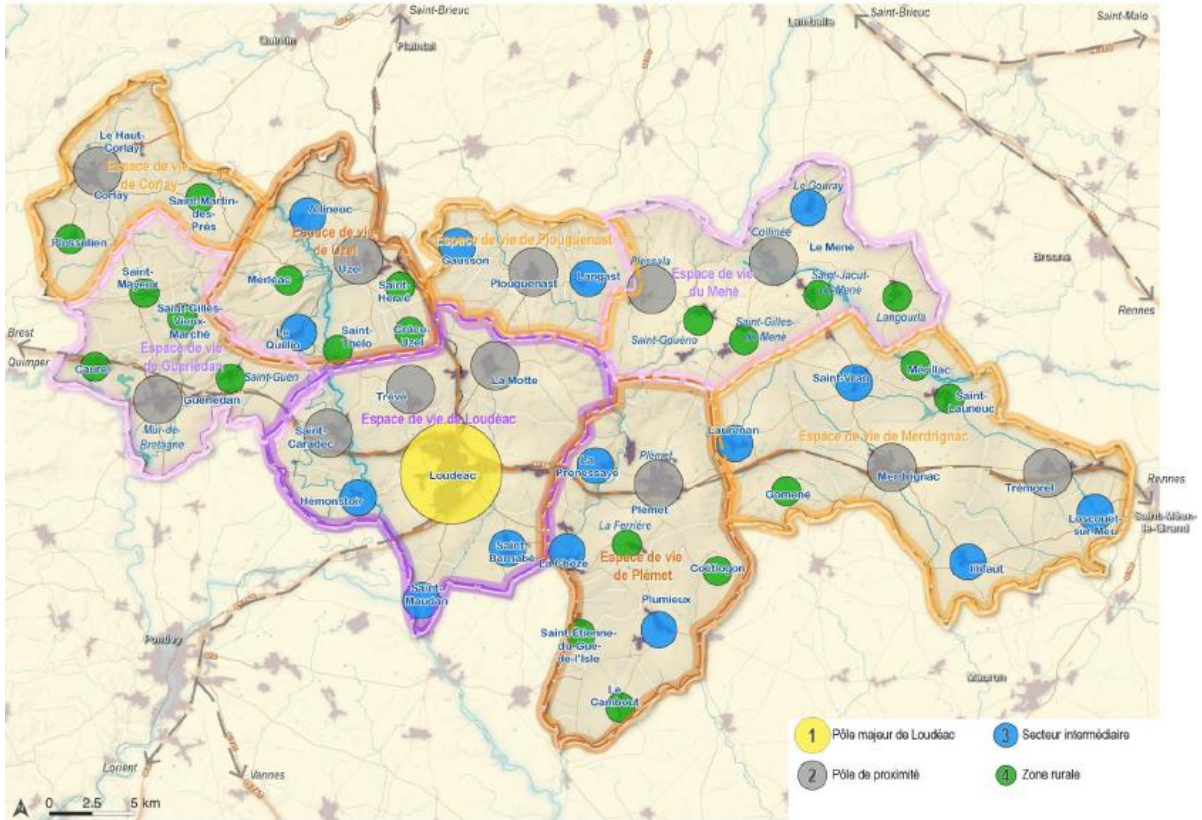
Créée le 1er janvier 2017, Loudéac Communauté Bretagne Centre est issue de la fusion de l'ex-CIDERAL, l'ex-communauté de communes d'Hardouiniais-Mené, la commune de Le Mené et la commune de Mûr-de-Bretagne devenue Guerlédan. L'intercommunalité est constituée de 39 communes, pour 52 000 habitants.



## Positionnement régional de Loudéac Communauté Bretagne Centre

Le territoire s'organise autour de 8 espaces de vie regroupant chacun plusieurs typologies de communes. On retrouve :

- Le centre urbain de Loudéac
- Les pôles de proximité : communes exerçant des fonctions de centralités au sein des espaces de vie
- Les communes intermédiaires
- Les communes rurales



### L'armature territoriale du PLUI-H de Loudéac Communauté Bretagne Centre

Les objectifs de croissance de population et de construction de logements du PLUI-H se déclinent sur cette armature territoriale.

# Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Loudéac Communauté Bretagne Centre s'inscrit dans une démarche de valorisation des ressources endogènes du territoire, de renforcement de sa qualité globale et de ses aménités territoriales en intervenant dans toutes les dimensions qui y sont liées, de la préservation du patrimoine naturel et bâti à une politique de l'habitat ambitieuse en passant par le renforcement du maillage commercial de proximité et de l'offre touristique.

Le PADD a l'objectif de valoriser Loudéac Communauté Bretagne Centre comme un espace d'ouverture et un espace de liens intégrés aux flux bretons, nationaux et internationaux entre métropoles et dynamiques littorales nord et sud. Il considère également le territoire de Loudéac comme un pôle urbain à faire émerger pour mieux valoriser ses liens avec Pontivy et Ploërmel.

L'objectif est de valoriser une image de territoire ouvert et de qualité avec :

- une stratégie d'accueil résidentiel et économique adaptée aux modes de vie de demain dans un territoire à la vocation rurale et économique assumée,
- et une stratégie de révélation et de mise en cohérence de la qualité patrimoniale.

Ce projet affirme trois grands objectifs stratégiques

## Axe 1. Un territoire patrimonial vivant, qui se réinvente

Objectif de cet axe : Une reconnaissance et une valorisation spatiale du patrimoine naturel, bâti et immatériel pour développer le potentiel touristique, culturel, sportif et de loisirs mais aussi pour répondre aux enjeux du changement climatique (eau / énergie)

En effet, faire (re)découvrir et dynamiser le patrimoine naturel, bâti et culturel du territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre est un premier objectif pour asseoir l'attractivité du territoire et valoriser ses ressources.

Territoire économiquement dynamique, Loudéac ne saurait se limiter à cette perception alors même que ce dynamisme économique repose sur une histoire, une géographie et une culture commune sur lesquels le territoire doit s'appuyer.

Son patrimoine et ses ressources naturelles multiples redécouverts et valorisés sont des vecteurs essentiels pour une attractivité choisie et durable en ce qu'ils rencontrent les attentes des populations en recherche de sens et de qualité de vie.

Cette approche nécessite une réelle prise de position sur ce patrimoine dont la mise en valeur est nécessaire dans une perspective non pas de mise sous cloche mais d'adaptation aux usages et enjeux du 21ème siècle.

Il s'agit ainsi d'actionner le moteur d'une attractivité renouvelée qu'est le patrimoine naturel riche du territoire de Loudéac dans un contexte de changement climatique qui impose de protéger ces espaces variés.

Valoriser ce patrimoine, c'est d'abord continuer à protéger ces ressources paysagères et écologiques nombreuses, en adoptant une gestion intégrée et transversale de la trame verte et bleue.

L'objectif est d'affirmer le territoire comme un territoire patrimonial vivant, support d'une qualité de vie améliorée : revaloriser le bâti agricole, renouveler les usages pour le bâti ancien, faire vivre l'artisanat local s'appuyant sur des savoirs faire historiques liés également au bâti, développer les ressources locales d'énergie, soutenir les activités touristiques et sportives prenant appui sur ces paysages préservés, développer un urbanisme de qualité en s'appuyant sur un maillage territorial de proximité fonctionnel...

### Axe 2. L'économie, moteur du développement

Objectif de cet axe : Le déploiement des fonctions et services économiques pour favoriser l'attractivité du territoire et le renouvellement / renforcement du système agro-industriel par l'innovation et la diversification des filières

La force du territoire est son attractivité par l'emploi, mais la spécialisation de son économie peut devenir une fragilité en période de crise. La valorisation économique doit permettre de mieux lier cette attractivité aux atouts intrinsèques du territoire. L'attractivité économique est une spécificité par rapport aux bassins d'emplois limitrophes puisque le taux de concentration de l'emploi sur le territoire reste important. L'économie repose en grande partie sur une filière agro-alimentaire qui, si elle permet de rendre les effets de la crise moins perceptibles puisqu'en valeur absolue le nombre d'emplois n'a fait qu'augmenter sur le territoire, reste conjoncturelle et soumise aux crises successives de l'agriculture. Le territoire dispose cependant d'importantes marges de manœuvre pour accroître son économie présente, notamment son cadre de vie et un potentiel de développement de nouveaux emplois plus diversifiés à même d'attirer de nouveaux ménages.

Il est important de fixer les ménages attirés par l'emploi sur le territoire en valorisant ses atouts et la qualité du cadre de vie. C'est un atout essentiel pour diversifier et moderniser les filières. Il s'agit aussi de soutenir le développement de l'agriculture tout comme celui de l'industrie qui doivent rester liés pour conserver la valeur ajoutée de ce territoire. L'objectif est de permettre le développement d'emplois plus qualifiés, qui nécessite l'arrivée d'une nouvelle population. Il s'agit également de favoriser les créations d'entreprise en lien avec les filières déjà présentes afin de développer un écosystème d'entreprises. L'économie doit devenir un moteur du développement territorial et participer à son attractivité.

### Axe 3. Des modes de vie solidaires et une organisation de proximité autour d'un pôle attractif

Objectif de cet axe : Une organisation de la vie locale qui répond aux besoins des habitants tant en matière de services et de logements que d'emploi dans une logique de maillage et de reconnaissance des espaces de vie autour d'un pôle urbain à faire émerger

Le PADD a pour objectif de promouvoir la qualité du territoire pour une attractivité résidentielle pérenne. Cette attractivité passe par un renforcement du pôle urbain de Loudéac notamment par l'appui sur un positionnement géographique fort, un urbanisme de qualité en centre-ville mais également des aménités qualitatives.

L'affaiblissement de l'économie résidentielle doit être surveillé, mais le territoire dispose d'une marge de manœuvre importante pour la développer. Un des atouts du territoire est son maillage de proximité : les pôles sont assez peu éloignés les uns des autres, et l'emploi se trouve sur le territoire. Le fort ancrage de la population résidente permet ainsi de réduire les navettes domicile-travail. Le renforcement du secteur des transports ces dernières années, ainsi que de filières innovantes sont également des opportunités pour diversifier l'emploi, et notamment renforcer la dimension métropolitaine.

Ces modes de vie historiquement solidaires sont un levier important pour fixer les habitants sur le territoire à l'aide d'une déclinaison d'objectifs ambitieux en termes d'habitat et d'aménagement.

# Les évolutions du document d'urbanisme depuis son approbation le 9 mars 2021

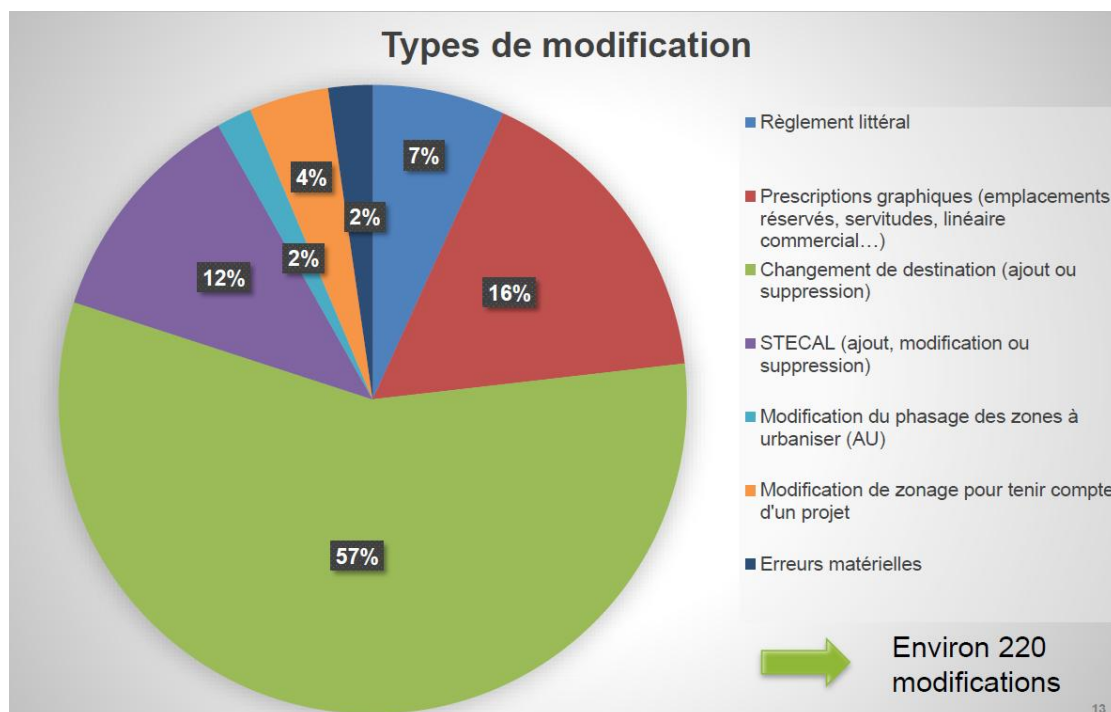
Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, une procédure de modification du document d'urbanisme a été réalisée. Cette procédure a été approuvée en octobre 2023 par le conseil communautaire. En parallèle, plusieurs déclarations de projet ont été lancées, en application des articles L.300-6 et L.153-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## La modification de droit commun n°1

La première modification de droit commun du PLUI a été prescrite le 5 juillet 2022 par le conseil communautaire. Les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- Ajuster le règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre
- Modifier le phasage de certaines zones à urbaniser
- Modification pour tenir compte d'un projet
- Modifier l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Ajouter, modifier ou supprimer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)
- Ajouter, modifier ou supprimer une prescription graphique
- Corriger des erreurs matérielles.

Le dossier de modification présentait environ 220 modifications avant la mise en enquête publique. Le graphique ci-dessous présente la répartition de ces modifications en fonction de leur typologie.



Ces chiffres et ces proportions ont évolué légèrement suite à l'enquête publique puisque 165 contributions ont été versées au dossier pendant cette période de consultation de public.

Au total, la procédure de modification n°1 aura permis :

- d'ajouter 146 bâtiments agricoles au recensement des bâtiments pouvant changer de destination, ce qui représente un peu moins de 3 bâtiments par commune historique
- de modifier le phasage de 4 zones 1AUa et 4 zones 2AUa.
- D'ajouter 24 nouveaux STECAL au zonage du document d'urbanisme

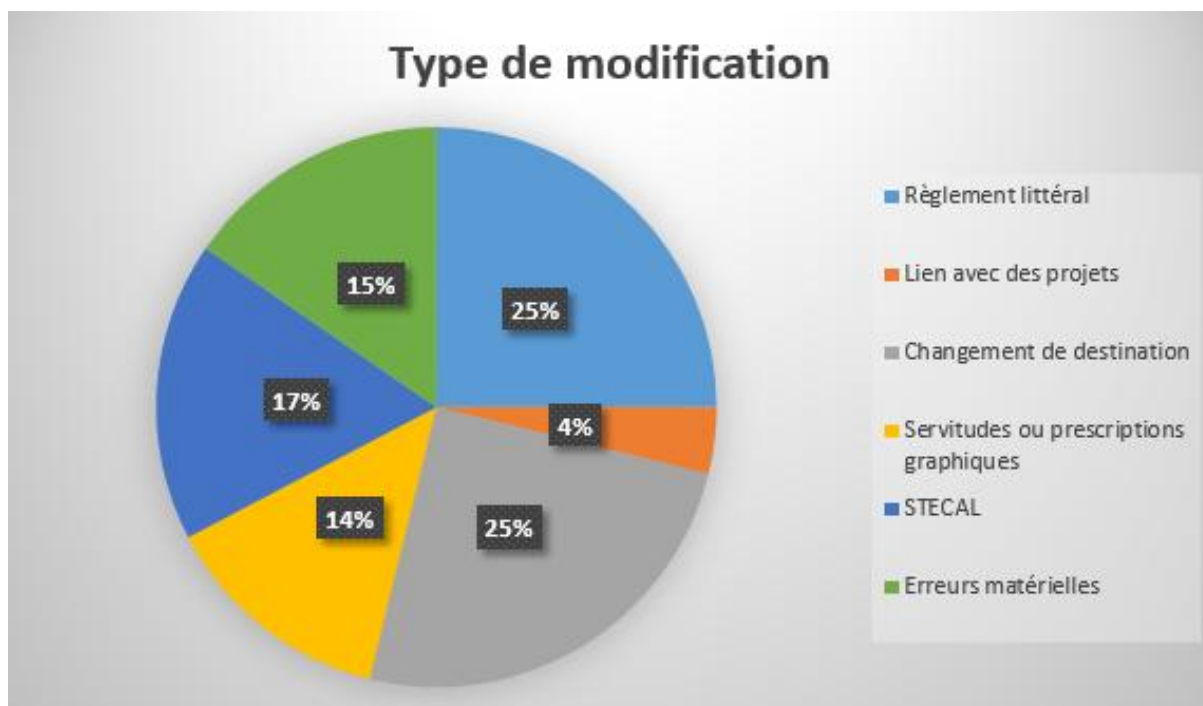
Le conseil communautaire a approuvé la modification n°1 du PLUI le 3 octobre 2023. Elle est entrée en vigueur suite à l'accomplissement des formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme.

## La modification de droit commun n°2

La seconde modification de droit commun du PLUI a été prescrite le 5 décembre 2023 par le conseil communautaire. Les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- Ajuster le règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre
- Modifier le règlement littéral des zones UZ et UT
- Modifier le zonage en lien avec la mise en œuvre des projets
- Ajouter, modifier ou supprimer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)
- Ajouter ou supprimer des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination
- Ajouter, modifier ou supprimer une prescription graphique (emplacement réservé, marge de recul...)
- Corriger des erreurs matérielles.

Le dossier contient une cinquantaine de modification. Le graphique ci-dessous présente les types de modification et les proportions des différents thèmes abordés.



Ces chiffres et ces proportions ont évolué légèrement suite à l'enquête publique puisque 95 contributions ont été versées au dossier pendant cette période de consultation de public.

Au total, la procédure de modification n°2 aura permis :

- D'ajouter 39 bâtiments au recensement des bâtiments pouvant changer de destination et d'en supprimer 3.
- D'ajouter 6 nouveaux STECAL au zonage du document d'urbanisme

- Modifier le règlement littéral
- Corriger les erreurs matérielles
- Modifier des prescriptions graphiques

Le conseil communautaire a approuvé la modification n°2 du PLUI le 18 mars 2025. Elle est entrée en vigueur suite à l’accomplissement des formalités de publicité prévues par le code de l’urbanisme.

## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI-H pour le transfert de l’entreprise Volvo Truck Center Bretagne au lieu-dit les Parpareux à Loudéac

Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI-H a été engagée le 14 mai 2024 sur le secteur des Parpareux à Loudéac. Cette procédure visait à étendre sur un hectare la zone 1AUy des Parpareux sud afin de permettre le transfert de l’entreprise Volvo Truck Center Bretagne.

Le conseil communautaire a approuvé la déclaration de projet emportant mise en compatibilité le 4 février 2025. Elle est entrée en vigueur suite à l’accomplissement des formalités de publicité prévues par le code de l’urbanisme.

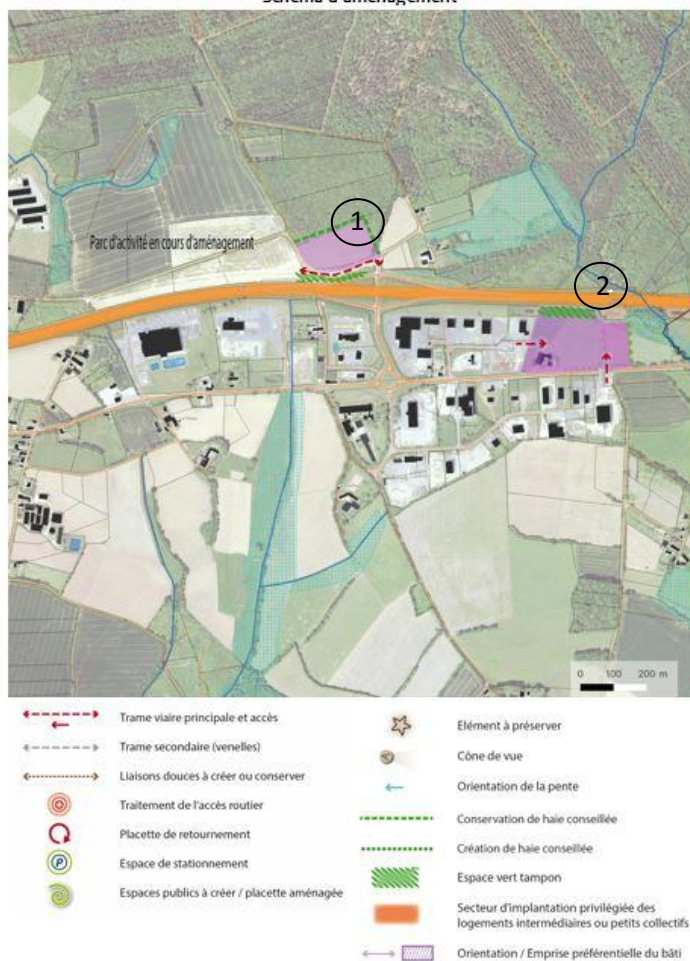
L’OAP en lien avec le secteur a également été modifiée.



*Zonage du PLUI-H modifié suite à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI-H*

## OAP modifiée

Schéma d'aménagement



Le secteur n°2, au Sud de la N164, consiste en une extension vers l'Est de la zone d'activité existante des Parpareux afin notamment de répondre aux besoins d'évolution d'une entreprise déjà installée sur cette zone et l'installation de nouvelles entreprises. Il implique 5,1 ha dont 0,5 ha accueillent du bâti existant ; la surface restante est occupée par une prairie qui longe la nationale. L'extension de la zone 1AUy pourra être desservie dans la limite de la création d'un seul accès direct sur la RD16 ;

Pour ces 2 secteurs l'OAP prévoit des mesures pour la qualité de l'aménagement au regard des attentes de la Loi Barnier (entrée de ville) et afin d'assurer une cohérence fonctionnelle et paysagère à l'échelle de l'ensemble du site économique des Parpareux (parcs d'activités existant et en développement).

## Déclaration de projet pour la création d'une résidence autonomie à Merdrignac

Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI-H a été engagée le 18 mars 2025 pour la création d'une résidence autonomie à Merdrignac. Cette procédure visait à réduire la zone agricole au bénéfice de la zone UC sur une surface de 2 000 m<sup>2</sup>.

Le projet est porté par une association adossée à la maison de retraite du Bourgneuf à Merdrignac. L'association souhaite réaliser un ensemble immobilier à destination des personnes âgées encore autonomes. Le choix de la localisation du projet est guidé par une volonté de regroupement de certains services situés dans la maison de retraite du Bourgneuf voisine.



*Evolution du zonage présenté dans le dossier de déclaration projet*

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI a été finalisée. L'enquête publique s'est déroulée à l'automne et le dossier a été approuvé par le conseil communautaire le 9 décembre 2025.

## La révision allégée n°1

Certains projets, en cours de réflexion depuis plusieurs années, ont été portés à connaissance de la communauté de communes. Ils nécessitent une évolution significative du document d'urbanisme et ne pouvaient pas s'insérer dans une des procédures de modification de droit commun mises en œuvre. La temporalité et les contraintes de chaque projet ont conduit la collectivité à s'interroger sur la (ou les) procédure(s) à mettre en œuvre.

Finalement, le conseil communautaire a prescrit le 13 mai 2025 une révision allégée du document d'urbanisme comprenant 6 objets distincts et concernant 6 communes du territoire :

- La modification de la protection d'un boisement présent sur la commune de Mérillac et protégé au PLUI comme « Espace Boisé Classé » (EBC) en « Élément identifié du Paysage » (EIP) ;
- La création d'une zone à urbaniser (AU) sur la parcelle ZC 97 de la commune de Le Quillio impliquant la diminution de la zone agricole et la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur de projet ;
- La réduction d'une marge de recul présente au plan de zonage sur la parcelle WS 24 à Loudéac en cohérence avec la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI approuvée le 4 février 2025 en conseil communautaire ;

- La modification du zonage de la parcelle ZO 267 et d'une partie de la parcelle ZO 332 située sur la commune du Haut Corlay impliquant la diminution de la zone agricole pour permettre l'implantation d'une nouvelle entreprise sur la zone d'activité de Kerjoly ;
- La modification du zonage au lieu-dit Goizel à Saint-Caradec pour permettre l'aménagement d'un pont bascule ;
- La modification du zonage de la parcelle ZN 25 sur la commune de Guerlédan afin de permettre l'extension des activités économiques de la zone et son développement.

Ces éléments prévoient parfois l'augmentation des zones à urbaniser. Dans un souci de maintien de l'équilibre générale des zones U et AU du document d'urbanisme, des compensations ont été présentées au dossier. Une surface équivalente à ces nouvelles zones U et AU a été reclassée en zone non constructible.

Le dossier de révision allégée a fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique qui détaille les impacts de toutes les évolutions apportées au document d'urbanisme.

L'enquête publique portant sur cette procédure va se dérouler du 9 février 2026 au 10 mars 2026. L'approbation de la révision allégée devrait donc intervenir mi 2026.

# Le projet de modification n°3

## Cadre réglementaire

Plusieurs objets correspondent aux conditions de la procédure de modification simplifiée fixé par l'article 153-45 et suivants) et d'autres aux conditions de la procédure de modification de droit commun (article L 153-41 du code de l'urbanisme).

Afin de ne pas multiplier les procédures d'évolution du PLUI-H, les objets de la modification ont été regroupés dans le cadre d'une unique procédure de modification de droit commun.

L'article L.153-41 stipule que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont soumis à une enquête publique pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de l'enquête publique sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de l'enquête. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, l'enquête publique peut être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de l'enquête publique et de la remise du rapport du commissaire enquêteur, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

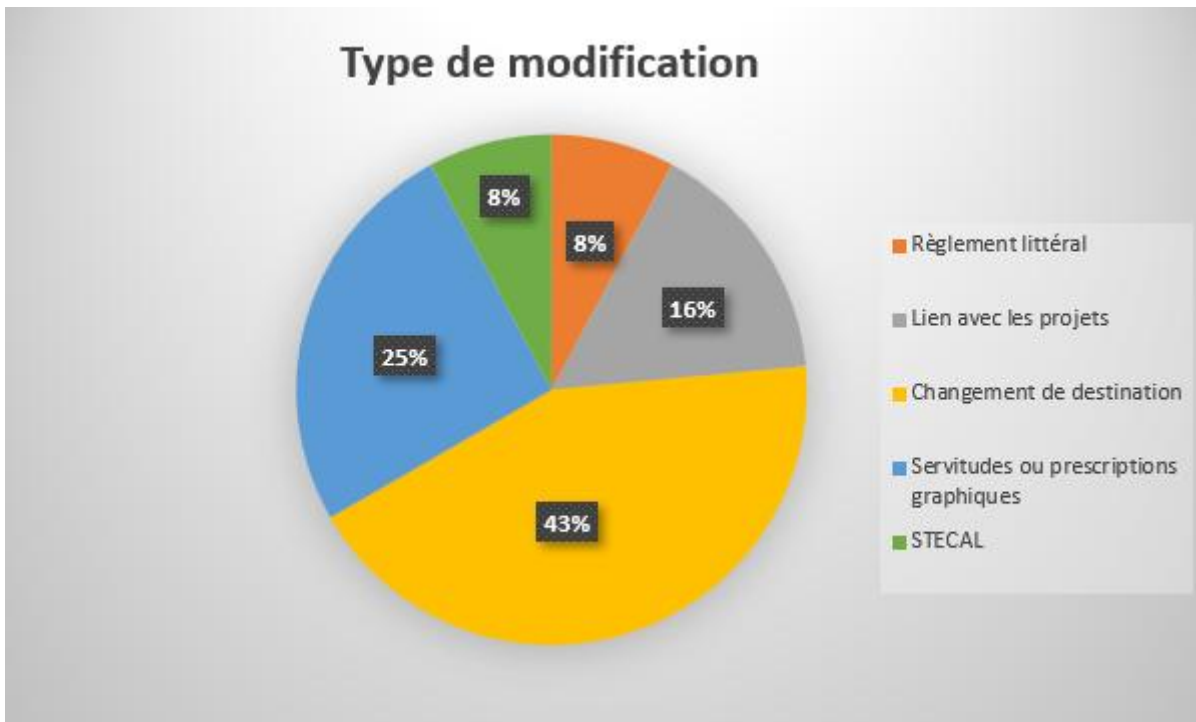
## Les modifications projetées

Le conseil communautaire a prescrit la modification de droit commun n°3 du PLUI le 9 décembre 2025. La délibération de prescription précise les différentes modifications qui seront contenues dans la procédure. Les modifications projetées entrent dans les catégories suivantes :

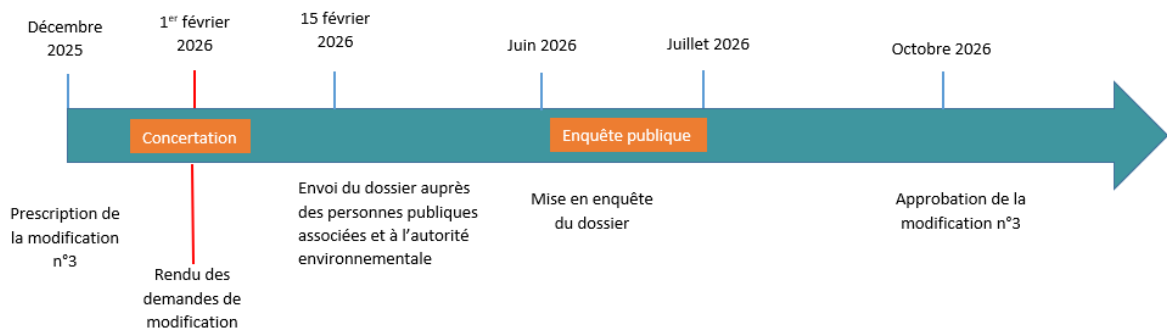
- Ajustement du règlement littéral (écrit) pour tenir compte de sa mise en œuvre
- Modifications en lien avec le phasage des zones à urbaniser (AU)
- Modification de l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- L'ajout, la modification ou la suppression de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)
- L'ajout, la modification ou la suppression d'une prescription graphique
- La correction d'erreurs matérielles

Elles ne remettent pas en question l'équilibre général du document entre les zones constructibles, la zone agricole et la zone naturelle.

Le dossier contient une cinquantaine de modifications. Le graphique ci-dessous présente les types de modification et les proportions des différents thèmes abordés.



## Calendrier de mise en œuvre de la procédure



## Concertation

Un document de concertation a été réalisé et envoyé à toutes les communes du territoire suite à la prescription de la modification n°3 par le conseil communautaire. Ce document, à destination des élus, présente les différentes modifications qu'il est possible d'apporter au document d'urbanisme. Le but étant que chaque élu / conseils municipaux s'interrogent sur le document d'urbanisme actuellement en vigueur et se questionnent sur la mise à jour possible des informations contenues dans le PLUI.

Le document de concertation présente notamment :

- Les emplacements réservés,
- Le linéaire de protection des cellules commerciales déjà en place dans quelques communes,
- Les bâtiments pouvant changer de destination

- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

L'objectif du document est d'engager l'échange entre les communes et la communauté de communes et de faire remonter les situations qui peuvent nécessiter une modification du PLUI.

Des rencontres avec les communes se sont déroulées en janvier 2026. Certaines communes ont pu organiser des commissions Urbanisme pour échanger sur le document actuellement en vigueur et les éventuelles évolutions à apporter.

En parallèle, le service urbanisme de la communauté de communes a collecté un certain nombre de situations nécessitant une évolution du document d'urbanisme. Les particuliers concernés ont été invités à envoyer un courrier à l'attention du Président de Loudéac Communauté, copie au Maire de la commune, pour formuler officiellement leur demande. Ainsi, une vingtaine de demandes ont été formulées.

Ces éléments ont été versés au dossier de modification n°3 du PLUI dès lors que l'évolution sollicitée le permettait.

Certaines demandes relèvent de la révision générale et n'ont pas pu être prise en compte dans le présent dossier de modification. Il est à préciser ici que la révision générale du document d'urbanisme sera prescrite fin 2026.

# Evaluation des incidences sur l'environnement

Le présent chapitre apporte des justifications sur les choix opérés par la collectivité dans le traitement des demandes émises par les communes et les particuliers afin de modifier le document d'urbanisme en vigueur. Il expose les incidences de ces choix sur l'environnement. Les thèmes ici développés sont :

- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)
- Le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- La modification du périmètre d'une zone UY à Corlay
- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Trévé
- La modification du périmètre d'une zone 1AU à Allineuc

## Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

La procédure de modification va permettre de créer, supprimer, modifier des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités). Ces zonages particuliers en campagne ont été créés pour prendre en compte une activité artisanale, touristique, un équipement, ou un projet dûment justifié. Ils se matérialisent au règlement graphique par des secteurs A ou N indicés.

La procédure de modification n°3 du PLUI prévoit l'ajout de trois STECAL :

- Le premier concerne l'emprise d'un ancien site agro industriel sur la commune de Plouguenast. Son emprise importante et les bâtiments présents sur place pourraient permettre le développement d'une nouvelle activité économique. Les élus ont fait le choix de créer un STECAL afin de laisser la possibilité de voir le site muté à l'avenir. Le périmètre correspond aux espaces aménagés et artificialisés du site. La création du STECAL n'engendrera pas de nouvelle consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier puisque son périmètre se limite aux aménagements existants.
- Le second concerne la création d'un STECAL pour prendre en compte un dépôt existant de l'agence technique départementale sur la commune déléguée de Collinée – Le Mené. La création de ce STECAL Ay va permettre au bâtiment présent sur place d'évoluer dans les limites autorisées par le règlement.
- Enfin, un STECAL est créé sur la commune de Merléac pour prendre en compte l'installation d'une entreprise de couverture dans des bâtiments existants. Le périmètre de la zone Ay a été défini au plus près des bâtiments concernés. La création de cette zone offre les avantages suivants :
  - o Offrir un nouvel usage aux bâtiments existants désaffectés
  - o Limiter l'artificialisation des sols en permettant le réemploi de bâtiments
  - o Encourager l'installation rapide d'une activité économique sur le territoire
  - o Favoriser l'installation sur le territoire de porteurs de projet permettant en outre de pérenniser et renforcer les équipements, commerce et activités existantes sur les communes.

Ces trois nouveaux STECAL recevront un avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans le cadre de la présente procédure.

En parallèle, la procédure prévoit la suppression de deux STECAL pour lesquels le zonage n'est plus nécessaire car l'activité artisanale, présente au moment de l'élaboration du document, a cessé.

En termes de surface, ces évolutions vont conduire à une augmentation au globale de la surface zonée en STECAL de 5,5 ha. Ramené à la surface du territoire, cette surface est minime. La procédure en cours ne remet donc pas en cause l'équilibre général du document.

Au regard de l'ensemble de ces éléments les modifications apportées aux STECAL ne présentent pas d'incidence notable sur l'environnement.

→ **L'ensemble des modifications des STECAL est présenté dans la suite du document par commune et par espace de vie.**

## Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination

Le PLUI-H de Loudéac Communauté identifie environ 1850 bâtiments. Ces bâtiments répondent à l'objectif énoncé dans le PADD, à savoir : Valoriser le patrimoine rural et dans une perspective d'innovation et de nouveaux usages (extrait de l'axe 1 du PADD : Un territoire patrimonial vivant, qui se réinvente).

Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :

- Bâtiment à vocation agricole,
- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,
- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,
- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,
- Bâtiment non ruiné.

Lors de l'élaboration du PLUI-H, le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisé par les élus locaux. Un important travail terrain a été mené afin d'identifier tous les bâtiments répondant aux critères définis. Ce travail a été conduit de manière différente d'une commune à l'autre. Certains élus ont fait le choix de parcourir l'ensemble de la zone agricole de la commune afin de repérer les bâtiments correspondants aux critères énoncés. D'autres ont choisi d'encourager les propriétaires à déclarer les bâtiments pouvant être repérés au document d'urbanisme. Depuis l'approbation du document le 9 mars 2021, de nombreuses communes ont observé l'absence d'identification sur plusieurs bâtiments. De nouvelles équipes municipales sont également en place. Le travail sur le recensement des bâtiments pouvant changer de destination a été re-questionné, ce qui a permis aux nouveaux élus de s'approprier le document d'urbanisme (commune de Loscouët-sur-Meu par exemple). La modification n°1 du PLUI a permis d'ajouter environ 150 bâtiments au recensement des bâtiments pouvant changer de destination. La procédure de modification n°2 a conduit à ajouter 12 bâtiments à l'inventaire.

La procédure de modification n°3 va permettre de modifier cet inventaire et d'actualiser cette donnée. En effet, certaines personnes ont porté à la connaissance des mairies ou du service urbanisme des oublis dans ce recensement. D'autres se sont manifestés pour supprimer l'identification existante sur leur bâtiment. Ainsi le présent dossier prévoit :

- L'ajout de 21 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination
- La suppression de 7 étoiles au règlement graphique du PLUI. Ces bâtiments ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination, et entraîner la création d'un logement nouveau.

Ramené au nombre de communes historiques (50), ces modifications sont mineures et représentent moins de 1.5% des bâtiments actuellement identifiés au plan de zonage du document d'urbanisme.

En outre, depuis l'approbation du PLUI le 9 mars 2021, le service urbanisme a réalisé un suivi des dossiers de permis de construire déposés et instruits sur le territoire. 56 permis de construire ont été déposés sur des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination. Sur ces 56 permis, 36 dossiers concernaient la

création d'un logement nouveau en campagne. Les autres demandes consistaient en l'extension d'un logement existant ou la transformation du bâtiment en annexe à l'habitation. Ce volume de dossier rapporté au nombre de bâtiments identifiés (environ 1800) apparaît négligeable et ne présente pas d'incidence négative sur le foncier agricole. Au contraire, ces possibilités permettent le maintien et l'évolution du patrimoine bâti rural tout en tenant compte des exploitations agricoles en activité. Les projets de rénovation sont réalisés sous réserve du respect du principe de réciprocité avec les exploitations agricoles en place (article L.111-3 du code rural) et après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), lorsque le projet se situe en zone agricole. Lorsque les projets se situent en zone naturelle, l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) est demandé.

Par ailleurs, la rénovation et la transformation d'un bâtiment agricole en logement nouveau contribue à la capacité d'accueil résidentiel sur le territoire. La mise en valeur de ce patrimoine permet de limiter les extensions d'urbanisation engendrées par la construction de nouveaux logements.

Ainsi, ces modifications ne présentent pas d'incidence négative sur le foncier agricole et ne participent pas au « mitage ». Au contraire, ces possibilités permettent le maintien et l'évolution du patrimoine bâti rural.

→ **L'ensemble des évolutions apportées au recensement des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sont présentées par commune dans le document suivant.**

**La carte globale annexée à la présente note, fait apparaître :**

- **Les bâtiments pouvant changer de destination identifiés au PLUI en vigueur**
- **Les bâtiments ajoutés au recensement dans le cadre de la modification n°3 du PLUI**
- **Les bâtiments identifiés au PLUI mais qu'il convient de retirer du recensement des bâtiments pouvant changer de destination (permis de construire accordé et bâtiment rénové, bâtiment démolli...)**

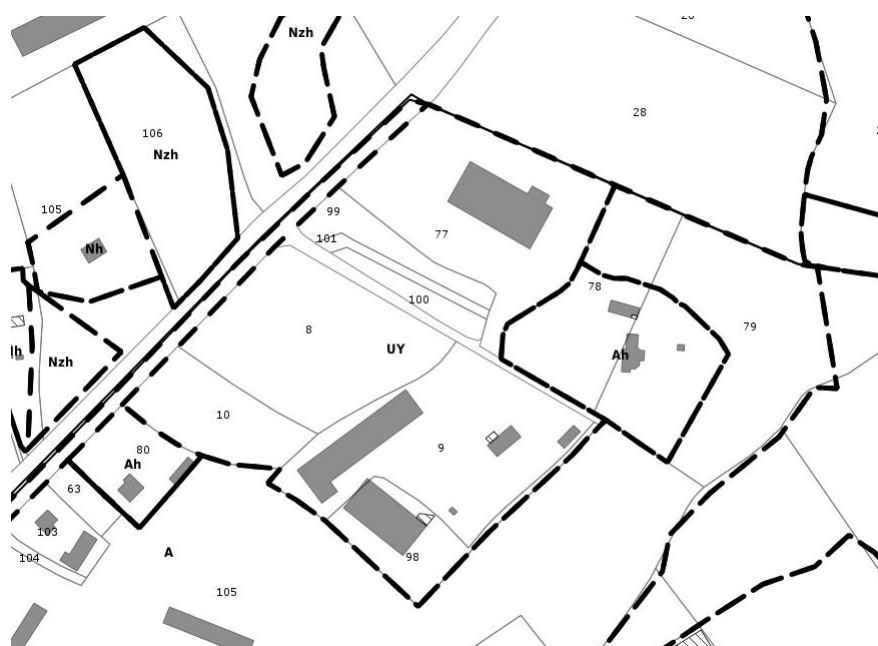
## Modification du périmètre d'une zone UY à Corlay

L'entreprise Négoce Bois Bretagne est implantée sur la commune de Corlay depuis déjà de nombreuses années. Elle a repris des bâtiments d'activité présents au lieu-dit PARC BRAS. Il s'agissait à l'époque d'une entreprise de travaux agricole qui disposait de plusieurs bâtiments pour le stockage de leurs matériels. Sur place, un logement de fonction avait été construit à proximité des bâtiments professionnels.



Photo aérienne de 2011

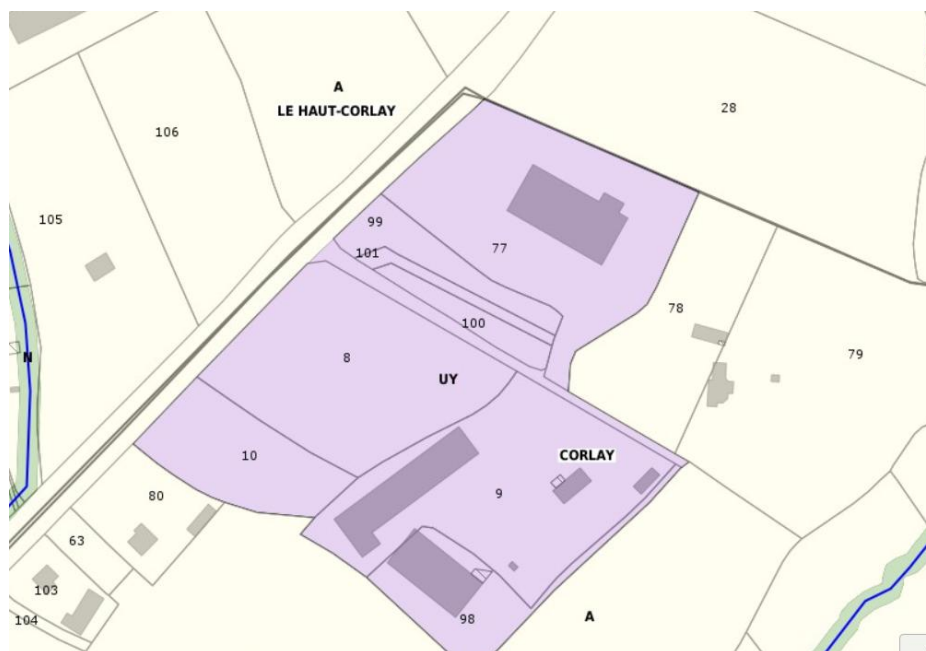
Le PLU de la commune a d'ailleurs classé ce secteur en zone UY, zone réservée aux activités économiques, pour la partie professionnelle. Le logement de fonction était zoné en Ah, correspondant aux maisons d'habitation existantes en campagne.



Extrait du zonage du PLU de Corlay approuvé le 07/10/2014

Négoce Bois Bretagne est une entreprise spécialisée dans la vente bois de chauffage, bûches densifiées, granulés, allume-feux, litière, charbon et sapins de Noël. Elle s'est implantée sur ce site en 2021. Elle a vu son activité croître ces dernières années. Elle a dû s'adapter et construire des bâtiments permettant d'abriter et stocker le bois nécessaire à son activité.

Le zonage existant sur les parcelles qui constituent l'unité foncière de l'entreprise est hérité du PLU de la commune de Corlay. La zone UY reprend le tracé de l'époque et le logement de fonction a été reclassé en zone A suivant les évolutions législatives pour le classement des habitations en campagne dans les documents d'urbanisme.



Zonage des parcelles au PLUI en vigueur, tracé hérité du PLU de la commune

Lors du rachat de la propriété par l'entreprise Négoce Bois Bretagne, l'ensemble du site relevait de l'activité économique. L'entreprise s'est agrandie en tenant compte du zonage présent et des bâtiments existants. Toutefois, aujourd'hui l'entreprise a de nouveaux projets de développement et le zonage du document d'urbanisme apparait obsolète au regard de la situation actuellement. Bien qu'aucune construction n'ait été réalisées sur les parcelles ZB 78 et ZB 79, ces dernières font partie intégrante de l'entreprise, comme le montre la photo aérienne de 2026.



Photo aérienne 2026

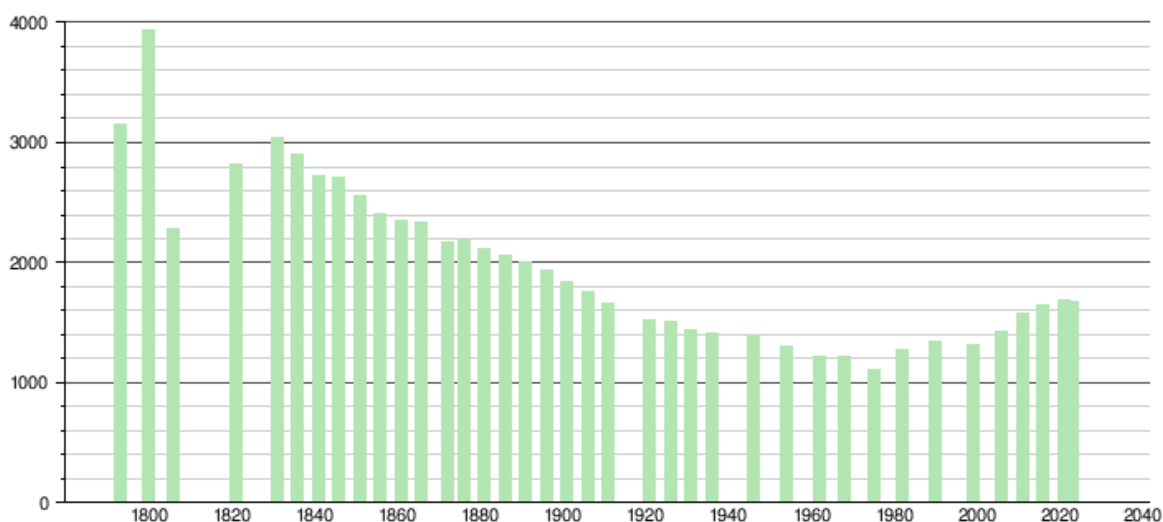
De par la configuration des lieux, ces surfaces sont destinées à recevoir les projets de développement et nouvelles constructions de l'entreprise. Il convient donc de modifier le zonage pour prendre en compte la situation existante. Le zonage doit prendre en compte l'unité foncière de l'entreprise et la situation actuelle.

Cette modification sera sans impact sur la consommation d'espace agricole ou naturelle puisque cette surface est déjà artificialisée. Il s'agit d'une régularisation administrative qui va permettre à l'entreprise de se développer sur son site actuel.

## Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à Trévé

La commune de Trévé se situe au Nord de Loudéac. Sa proximité avec la ville centre du territoire en fait une commune attractive et dynamique. Au 1<sup>er</sup> janvier 2026, on compte 1714 habitants. Cette commune note une croissance démographique depuis déjà plusieurs décennies, comme le montre le tableau et le graphique ci-dessous.

**Histogramme de l'évolution démographique**



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

**Nombre d'habitants à Trévé (source INSEE)**

2006	2016	2021	2026
1430 habitants	1645 habitants	1684 habitants	1714 habitants

Entre 2006 et 2026, on observe un taux de croissance annuel moyen de la population de +1,14% par an. Ce chiffre s'explique notamment par la construction de maisons individuelles rendues possible sur la commune grâce à l'aménagement de lotissements et la densification de son tissu urbain.

Le PLUI de Loudéac Communauté a été approuvé en mars 2021. Il prévoyait un objectif de constructions **de 47 logements sur la période 2020-2025** du POA (Programme d'Orientations et d'Actions), le volet habitat du document d'urbanisme. L'objectif était porté à 79 logements neufs sur la décennie 2020-2030 du PLUI.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2026, un premier bilan peut être fait. On compte **50 logements nouveaux créés** sur la commune entre 2020 et 2025. L'objectif fixé par le POA est donc atteint et même dépassé.

Il reste actuellement 8 lots à bâtir à vendre sur la commune. Fort de ce constat, les élus de la commune souhaitent profiter de la modification n°3 du PLUI afin de reclasser en 1AU une partie de la parcelle AB 178, destinée à être aménagée (3<sup>ème</sup> tranche de la Résidence des 3 Chênes).

## Nombre de logements nouveaux construits par an

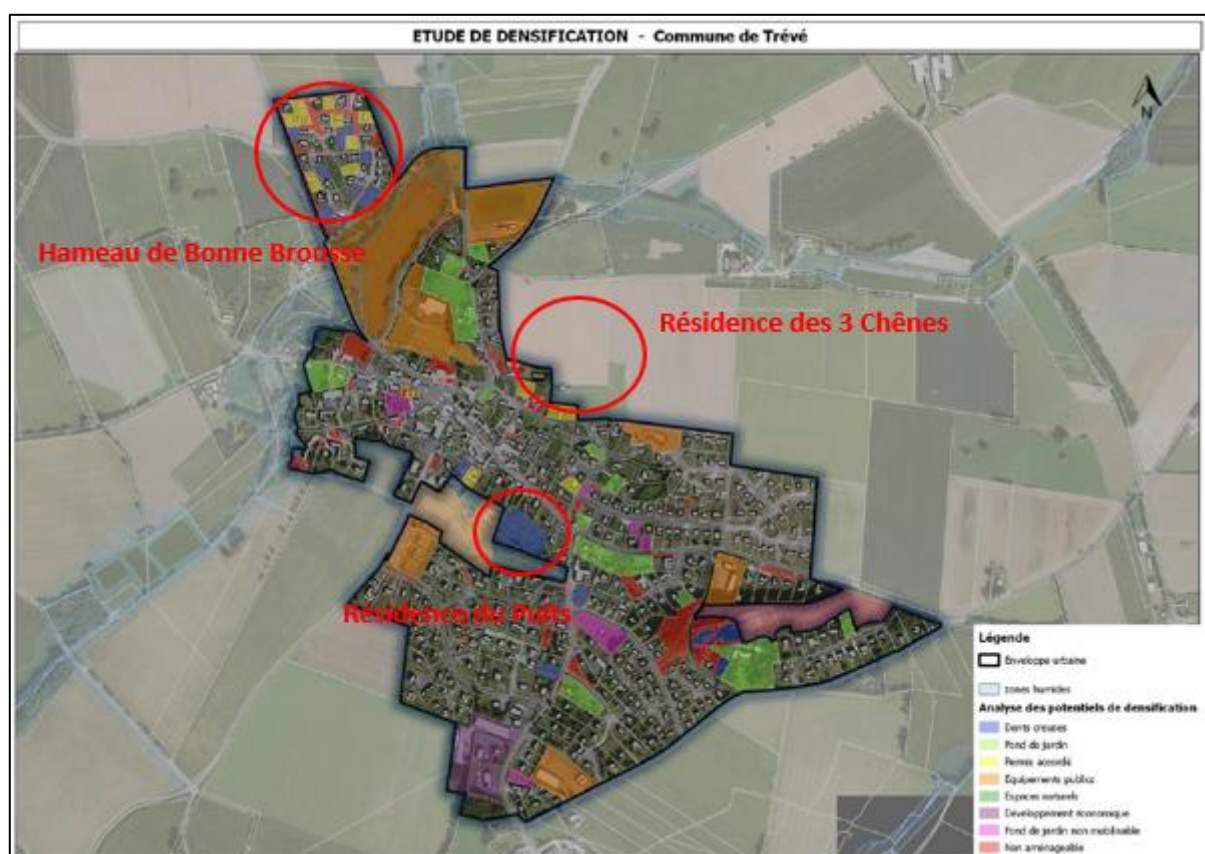
2020	2021	2022	2023	2024	2025
13	8	9	5	5	10

Outre les 8 lots restants à commercialiser sur la commune, il convient de regarder les possibilités de densification du tissu existant. Une étude de densification avait été réalisée au moment de l'élaboration du PLUI. Les résultats sont consultables dans le PLUI actuellement en vigueur dans le rapport de présentation « 1.2 Analyse de consommation d'espace et justifications ».

Il en ressortait que la commune de Trévé disposait de 28 logements pouvant être construits dans l'enveloppe urbaine. Ce chiffre comprenait :

- Les 17 lots des lotissements en cours de viabilisation,
- les 7 lots du lotissement à réaliser dans l'enveloppe urbaine (lotissement aménagé et commercialisé – Résidence du Puits)
- les terrains pouvant être densifiés par division foncière et les dents creuses retenues (4 au total)

## Etude de densification menée sur Trévé dans le cadre de l'élaboration du PLUI



Le lotissement « Résidence des 3 Chênes » a été aménagé et viabilisé par la commune en 2021. Il se situe en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune détaillée sur le plan ci-dessus. Au total, ce sont 26 logements qui ont été construits en dehors de l'enveloppe sur les 50 logements nouveaux construits depuis 2020. On en conclut donc que 24 logements ont été construits dans l'enveloppe urbaine de la commune depuis 2020. Ces logements se situent pour la plupart dans les lotissements communaux existants (Hameau de Bonne Brousse et Résidence du Puits). Ces données sont en adéquation avec l'étude de densification réalisée.

Nous pouvons ajouter que la commune de Trévé dispose d'un système d'assainissement conforme lui permettant d'envisager de nouvelles constructions.

Ces éléments permettent de justifier aujourd'hui l'ouverture à l'urbanisation d'une surface de 1 ha située au nord de la 2<sup>ème</sup> tranche de la Résidence des 3 Chênes. Cette surface est propriété de Loudéac Communauté qui a réalisé un portage foncier au profit de la commune. L'exploitant en place bénéficie d'une simple mise à disposition de la parcelle. Aucun bail rural n'a été établi.

**En conclusion, il apparaît :**

- **Une dynamique de construction de logements nouveaux importante sur la commune**
- **8 lots à bâtir restants à commercialiser**
- **Des capacités de densification réduite, puisque déjà construites**
- **Des objectifs de constructions de logements atteints (PLUI et POA)**
- **Un système d'assainissement compatible avec le développement résidentiel de la commune.**

**L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est réalisée dans la continuité du document d'urbanisme en vigueur. Cette surface était destinée à être urbanisée à long terme. Les conditions de son classement en 1AU sont remplies. Le classement de cette surface en AU au document d'urbanisme a déjà été étudié dans le cadre de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme approuvé en 2021.**

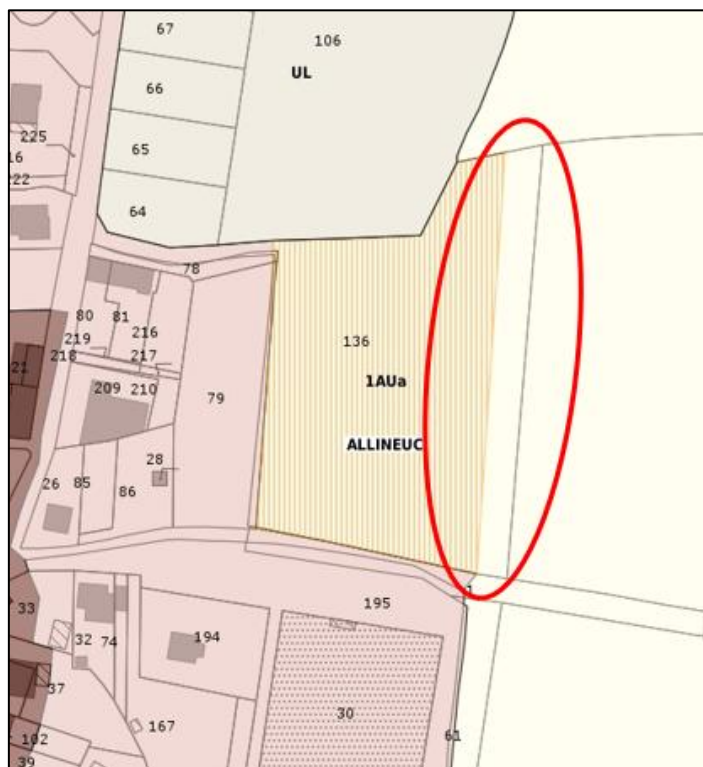
## Modification du périmètre d'une zone 1AU à Allineuc

La commune d'Allineuc est située au nord du territoire de Loudéac Communauté. C'est une commune dynamique qui attire de nouvelles populations notamment grâce au rayonnement de Saint-Brieuc.

Le PLUI de Loudéac Communauté prévoyait la construction de 18 logements nouveaux entre 2020 et 2025 (échéance du Programme d'Orientations et d'Actions). Pour la décennie 2020-2030, l'objectif est de créer 30 logements. Pour répondre à cet objectif et en plus des capacités de densification présentes dans le bourg, 2 zones 1AUa ont été définies au plan de zonage.

Depuis 2020, la commune a aménagé un lotissement en deux tranches successives. Ce sont 23 lots qui ont été créés au total. A l'heure actuelle, l'ensemble des lots du lotissement ont été commercialisés ou sont sous compromis. Sur cette même période, ce sont **28 logements nouveaux qui ont été construits sur la commune.**

Au vu des chiffres, les élus ont choisi de réfléchir à l'aménagement de la zone 1AUa présente au plan de zonage sur la parcelle ZM 136. 12 nouveaux lots à bâtir sont prévus. Cette parcelle est propriété de la communauté de communes qui a réalisé un portage foncier au profit de la commune. Au moment de l'élaboration du PLUI en 2020, cette parcelle n'était pas encore cadastrée. Le dessin de la zone 1AU a été réalisé en l'absence de limites cadastrales sur la partie Est de la zone. Ce qui explique une différence aujourd'hui entre le périmètre de la zone 1AU et les limites cadastrales.



*Extrait du zonage du PLUI en vigueur*

L'aménagement de ce futur lotissement a été réfléchi en prenant en compte la topographie présente sur le terrain. La pente s'accroît fortement au niveau de la limite cadastrale Est, ce qui peut expliquer le positionnement de la limite de propriété.

Au total, 1330 m<sup>2</sup> se situe en zone agricole au plan de zonage du document d'urbanisme en vigueur. Cet élément pose problème dans l'aménagement du futur lotissement. En effet, la commune ne souhaite pas conserver une bande non constructible (qui devrait être entretenue) entre les futurs lots et la parcelle agricole.



*Schéma de principe du futur lotissement*

Au regard de ce schéma de principe et compte tenu de l'orientation des futurs lots, il apparaît plus judicieux de reclasser ce reliquat de zone agricole en zone AU. Cette bande d'une largeur de 11 m (en rouge sur le plan ci-dessus) permettrait d'offrir un débord intéressant aux lots situés à l'Est de la future opération.

Les élus ont donc sollicité la communauté de communes afin de corriger cette erreur matérielle dans le cadre de la mise en œuvre de la modification n°3 du PLUI.

En termes de consommation d'espace, et au regard de la mise en œuvre de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette », la totalité de la surface de la parcelle apparaîtra comme surface « consommée ». En effet, l'aménagement du lotissement et l'éventuel reliquat ne seront plus des surfaces exploitées par l'activité agricole. Le maintien d'un reliquat de 1300 m<sup>2</sup> de zone agricole n'est pas judicieux ici. Cette surface sera libérée par l'agriculteur puisqu'il bénéficie d'une simple mise à disposition (absence de bail).

La procédure de modification du PLUI prévoit la correction d'erreur matérielle au document d'urbanisme. De plus, les récentes évolutions législatives tendent à intégrer l'ensemble des évolutions des documents d'urbanisme dans une seule et unique procédure : la modification (cf : Loi Huwart du 26 novembre 2025). C'est pourquoi la communauté de communes a choisi d'intégrer cette évolution du périmètre de la zone AU dans la présente procédure. Il s'agit d'une évolution minimale (1300 m<sup>2</sup>), d'une configuration qui ne permet pas d'envisager un autre aménagement (terrain en longueur), et d'une situation issue d'une erreur matérielle.

# Exposé des modifications

Pour une bonne lecture de l'exposé des modifications voici comme s'articule le document. L'ensemble des modifications sont présentées par communes et par espace de vie. La première partie concerne les modifications des documents transversaux (exemple : le règlement littéral) qui s'appliquent sur toutes les communes du territoire intercommunal.

Pour chaque modification on retrouve l'exposé des motifs, les références des documents modifiés et les extraits de ces documents avant (version du PLUI en vigueur) et après modification.

<b>MX (numéro de la modification) : Titre présentant la modification</b>	
Catégorie de modification	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> Pièce(s) concernées par la modification	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Emplacement précis de la modification
<b>Exposé des modifications</b> Exposition des faits et justification de la modification entreprise	
<b>Pièces du PLUI-H avant et après modification</b> <b>AVANT</b> Extrait du PLUI en vigueur  <b>APRES</b> Extrait du PLUI suite à la mise en œuvre de la modification	

# Loudéac Communauté Bretagne Centre

Les modifications suivantes concernent l'ensemble des 38 communes du territoire.

<b>M1 : Modification de l'article UA 4 détaillant les communes concernées par un linéaire de protection commercial</b>	
Catégorie : Modification du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.2 Règlement littéral	<b>Page(s) – Plan(s)</b> P. 27
<b>Exposé des modifications</b> Le document d'urbanisme en vigueur intègre des linéaires de protection des cellules commerciales sur les communes de Loudéac, Merdrignac, Le Mené (commune déléguée de Plessala) et La Chèze. Les protections avaient été ajoutées au plan de zonage mais l'article UA 4 faisant référence à cet élément n'avait pas été mis à jour dans le règlement littéral.  Par ailleurs, la modification n°3 du PLUI prévoit l'ajout d'un nouveau linéaire commercial sur les communes de Plémet et Guerlédan. Les parcelles concernées et le plan de zonage modifié est présenté à la suite du document dans les modifications concernant la commune.  L'article UA 4 sera donc modifié pour mentionner toutes les communes du territoire concernées par la protection d'un linéaire commercial.	
<b>Pièces du PLUI-H avant et après modification</b> <b>AVANT</b> <b><u>ARTICLE UA 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</u></b> Le long des voies repérées au règlement graphique sur les communes de Loudéac et de Merdrignac, des « linéaires commerciaux » ont été définis en application de l'article L.151-16 : Pour les commerces et activités de services existants à la date d'approbation du présent PLUi, le changement de destination : <ul style="list-style-type: none"><li>- est autorisé uniquement vers les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » ou « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</li></ul> Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce. Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers. Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée devra conserver cette fonction à minima en rez-de-chaussée.	
<b>APRES</b> <b><u>ARTICLE UA 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</u></b> Le long des voies repérées au règlement graphique sur les communes <b>de Loudéac, Merdrignac, La Chèze, Le Mené (commune déléguée de Plessala), Plémet et de Guerlédan (commune déléguée de Mûr-de-Bretagne)</b> , des « linéaires commerciaux » ont été définis en application de l'article L.151-16 : Pour les commerces et activités de services existants à la date d'approbation du présent PLUi, le changement de destination : <ul style="list-style-type: none"><li>- est autorisé uniquement vers les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » ou « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</li></ul>	

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce. Les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers. Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée devra conserver cette fonction à minima en rez-de-chaussée.

**M2 : Modification des articles 6 dans toutes les zones afin de préciser le recul imposé vis-à-vis des voies ferrées**

Catégorie : Modification du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre

**Pièce(s) du PLUI-H**

4.2 Règlement littéral

**Page(s) – Plan(s)**

P. 28, 42, 56, 68, 76, 88, 97, 108, 120, 131, 144, 155, 164, 170, 180, 191, 227 et 251

**Exposé des modifications**

La servitude T1 s'applique à toutes les voies ferrées du territoire. En annexe du PLUI, le document « 5.1.1 Liste et prescriptions des servitudes d'utilité publiques » mentionne les règles qui concerne cette servitude.

Il est précisé que : *La Loi du 15 juillet 1845 impose un recul des constructions de 2 m par rapport à la limite légale du chemin de fer, quel que soit la position de la limite réelle. Si la municipalité fait le choix d'imposer un recul supérieur par rapport à l'alignement des emprises publiques, celui-ci doit résulter, pour les terrains bordant le chemin de fer, d'une volonté politique, mais n'est pas imposé par la présence de la voie ferrée.*

Afin que ce recul soit clairement mentionné dans le règlement littéral du PLUI, une précision sera ajoutée à l'article 6 de toutes les zones du règlement.

**Pièces du PLUI-H après modification**

**APRES**

**Les constructions devront respecter un recul de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer (limite de propriété), quel que soit la position de la limite réelle.**

**M3 : Modification de l'article A5 concernant les règles d'implantation pour les extensions des constructions existantes**

Catégorie : Modification du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre

**Pièce(s) du PLUI-H**

4.2 Règlement littéral

**Page(s) – Plan(s)**

P. 227

**Exposé des modifications**

L'article A5 précise les distances d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Il prévoit également des dispositions différentes pour les constructions ne pouvant pas respecter la règle principale.

Parmi ces dispositions différentes, un manque de précision apparaît pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul de 5 m par rapport à l'alignement. Il convient de préciser que les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans la continuité du

bâtiment sous réserve de ne pas conduire à la réduction du recul actuel de la construction par rapport à la limite de propriété.

### Pièces du PLUI-H avant et après modification

#### AVANT

#### **ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

##### **PUBLIQUES**

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5).

Dans le cas d'une marge de recul à 35 m au plan celle-ci s'applique aux constructions à usage d'habitation.

Toutefois dans le cas des autres constructions la marge de recul est réduite à 25 m.

En l'absence de celles-ci, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination ou à la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à la réduction du recul actuel ;
- A l'extension mineure (inférieure à 30% de la surface de plancher) des maisons d'habitation existantes sous réserve de respecter au minimum un recul de 3m ;
- A la reconstruction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ne respectant pas les règles définies ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul initial.
- A l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée sur une des voies, suivant l'avis du gestionnaire de voirie ;
- Aux constructions d'annexes à l'habitation qui pourront s'implanter à 3 m de l'alignement ;

#### APRES

#### **ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

##### **PUBLIQUES**

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5).

Dans le cas d'une marge de recul à 35 m au plan celle-ci s'applique aux constructions à usage d'habitation.

Toutefois dans le cas des autres constructions la marge de recul est réduite à 25 m.

En l'absence de celles-ci, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- **Soit** avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêts public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste

de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;

- A l'adaptation, au changement de destination ou à la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à la réduction du recul actuel ;
- **A l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à la réduction du recul actuel ;**
- A l'extension mineure (inférieure à 30% de la surface de plancher) des maisons d'habitation existantes sous réserve de respecter au minimum un recul de 3m ;
- A la reconstruction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ne respectant pas les règles définies ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul initial.
- A l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée sur une des voies, suivant l'avis du gestionnaire de voirie ;
- Aux constructions d'annexes à l'habitation qui pourront s'implanter à 3 m de l'alignement ;

#### **M4 : Modification de l'article N5 concernant les règles d'implantation pour les extensions des constructions existantes**

Catégorie : Modification du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre

##### **Pièce(s) du PLUI-H**

4.2 Règlement littéral

##### **Page(s) – Plan(s)**

P. 251

##### **Exposé des modifications**

L'article N5 précise les distances d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Il prévoit également des dispositions différentes pour les constructions ne pouvant pas respecter la règle principale.

Parmi ces dispositions différentes, un manque de précision apparaît pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul de 5 m par rapport à l'alignement. Il convient de préciser que les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment sous réserve de ne pas conduire à la réduction du recul actuel de la construction par rapport à la limite de propriété.

##### **Pièces du PLUI-H avant et après modification**

###### **AVANT**

#### **ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5).

Dans le cas d'une marge de recul à 35 m au plan celle-ci s'applique aux constructions à usage d'habitation.

Toutefois dans le cas des autres constructions la marge de recul est réduite à 25 m.

En l'absence de celles-ci, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination ou à la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à la réduction du recul actuel ;

- A l'extension mineure (inférieure à 30% de la surface de plancher) des maisons d'habitation existantes sous réserve de respecter au minimum un recul de 3m ;
- A la reconstruction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ne respectant pas les règles définies ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul initial.
- A l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée sur une des voies, suivant l'avis du gestionnaire de voirie ;
- Aux constructions d'annexes à l'habitation qui pourront s'implanter à 3 m de l'alignement ;

## APRES

### **ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage (marges de recul) (cf. Annexe 5).

Dans le cas d'une marge de recul à 35 m au plan celle-ci s'applique aux constructions à usage d'habitation.

Toutefois dans le cas des autres constructions la marge de recul est réduite à 25 m.

En l'absence de celles-ci, les constructions, installations et aménagement doivent s'implanter :

- **Soit** avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ;

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour de motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- A l'adaptation, au changement de destination ou à la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à la réduction du recul actuel ;
- **A l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à la réduction du recul actuel ;**
- A l'extension mineure (inférieure à 30% de la surface de plancher) des maisons d'habitation existantes sous réserve de respecter au minimum un recul de 3m ;
- A la reconstruction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ne respectant pas les règles définies ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à réduction du recul initial.
- A l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée sur une des voies, suivant l'avis du gestionnaire de voirie ;
- Aux constructions d'annexes à l'habitation qui pourront s'implanter à 3 m de l'alignement ;

### **M5 : Modification des linéaires bocagers et des boisements protégés au titre de la Loi Paysage**

Catégorie : Mise à jour des protections Loi Paysage

#### **Pièce(s) du PLUI-H**

4.1 Règlement graphique

#### **Page(s) – Plan(s)**

Plans de zonage de toutes les communes

#### **Exposé des modifications**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter :

- Les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural,
- Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Le règlement peut définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Toute action entraînant la destruction d'un élément de paysage identifié par le PLUi est soumise à déclaration préalable de travaux en Mairie. Si cette suppression ne répond pas à des nécessités techniques liées à l'accès aux propriétés, au passage de réseaux ou la sécurisation des déplacements, des mesures compensatoires de replantation pourront être demandées.

Ne sont pas concernées par la déclaration préalable les opérations d'entretien courant ou d'exploitation de la haie bocagère ou du boisement : taille de formation, élagage, éclaircie (inférieur à 50% du volume des arbres de la futaie), balivage des cépées, recépage des taillis, abattage sélectif des arbres de haut-jet.

La pratique de coupe à blanc n'est pas considérée comme une opération d'entretien courant et doit donc faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en Mairie

Cette réglementation de protection et modalités d'instruction des déclarations préalables sont détaillées dans le cadre de l'OAP trame verte et bleue et la note annexée. Le code de l'urbanisme s'appuie à minima sur le code forestier.

Le service environnement de Loudéac Communauté accompagne les particuliers et recense les évolutions des linéaires et boisements protégés. Depuis l'approbation du PLUi le 9 mars 2021 et les modifications n°1 et 2 du PLUI, ces linéaires ont évolué :

- Des linéaires bocagers ont été plantés par le biais du dispositif Breizh Bocage
- Des linéaires et des boisements ont été supprimés après demande et accord du Maire (déclaration préalable)
- Des linéaires et des boisements ont été créés en compensation
- Des corrections d'erreurs matérielles ont été apportées

Au total, à l'approbation du PLUI en mars 2021, 8 009 km de linéaires bocagers étaient identifiés et protégés au document d'urbanisme.

Dans le cadre de la modification n°3 du PLUI, ces données seront mises à jour en tenant compte des suppressions autorisées et des nouvelles plantations. Au terme de la procédure, 8 361 km seront identifiés et protégés, soit 352 km de plus qu'en 2021.

La procédure de modification du PLUI va permettre de mettre à jour les protections affichées sur le plan de zonage du document d'urbanisme.

#### **Pièces du PLUI-H avant et après modification**

**Un atlas de l'ensemble du territoire de Loudéac a été réalisé et est annexé au présent dossier. Cet atlas fait apparaître :**

- **les linéaires bocagers et les boisements précédemment protégés dont la protection est supprimée dans le cadre de la modification**
- **les linéaires et les boisements créés bénéficiant d'une protection au titre de la Loi Paysage**

**Afin d'améliorer la lisibilité de l'information et permettre un meilleur repérage par le public, la photo aérienne est présente en fond de ces cartes.**

# Espace de vie de Corlay

## COMMUNE DE CORLAY

<b>M6 : Bâtiments agricoles à étoiler sur les parcelles ZP 87 et ZP 88</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Corlay
<b>Exposé des modifications</b> <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.</p> <p>Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.</p> <p>Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bâtiment à vocation agricole,</li><li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li><li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li><li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li><li>- Bâtiment non ruiné.</li></ul> <p>Deux bâtiments agricoles répondant aux critères du changement de destination n'ont pas été identifiés sur les parcelles ZP 87 et ZP 88. Dans le cadre de la modification n°3, ces bâtiments seront identifiés au document d'urbanisme.</p>	
	
<i>Bâtiment à identifier sur la parcelle ZP 87</i>	



Bâtiment à identifier sur la parcelle ZP 88

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



### M7 : Modification du zonage des parcelles ZB 78 et ZB 79

Catégorie : Modification de zonage

**Pièce(s) du PLUI-H**  
4.1 Règlement graphique

**Page(s) – Plan(s)**  
Zonage de Corlay

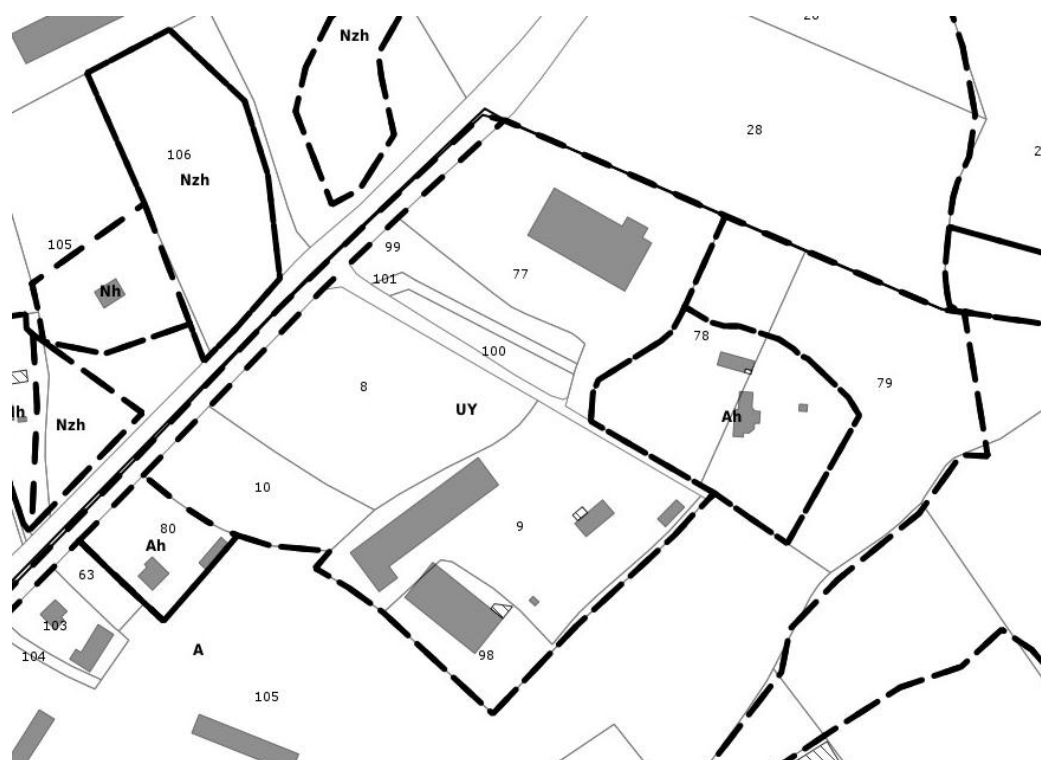
#### Exposé des modifications

L'entreprise Négoce Bois Bretagne est implantée sur la commune de Corlay depuis déjà de nombreuses années. Elle a repris des bâtiments d'activité présents au lieu-dit PARC BRAS. Il s'agissait à l'époque d'une entreprise de travaux agricoles qui disposait de plusieurs bâtiments pour le stockage de leurs matériels. Sur place, un logement de fonction avait été construit à proximité des bâtiments professionnels.



Photo aérienne de 2011

Le PLU de la commune a d'ailleurs classé ce secteur en zone UY, zone réservée aux activités économiques, pour la partie professionnelle. Le logement de fonction était zoné en Ah, correspondant aux maisons d'habitation existantes en campagne.

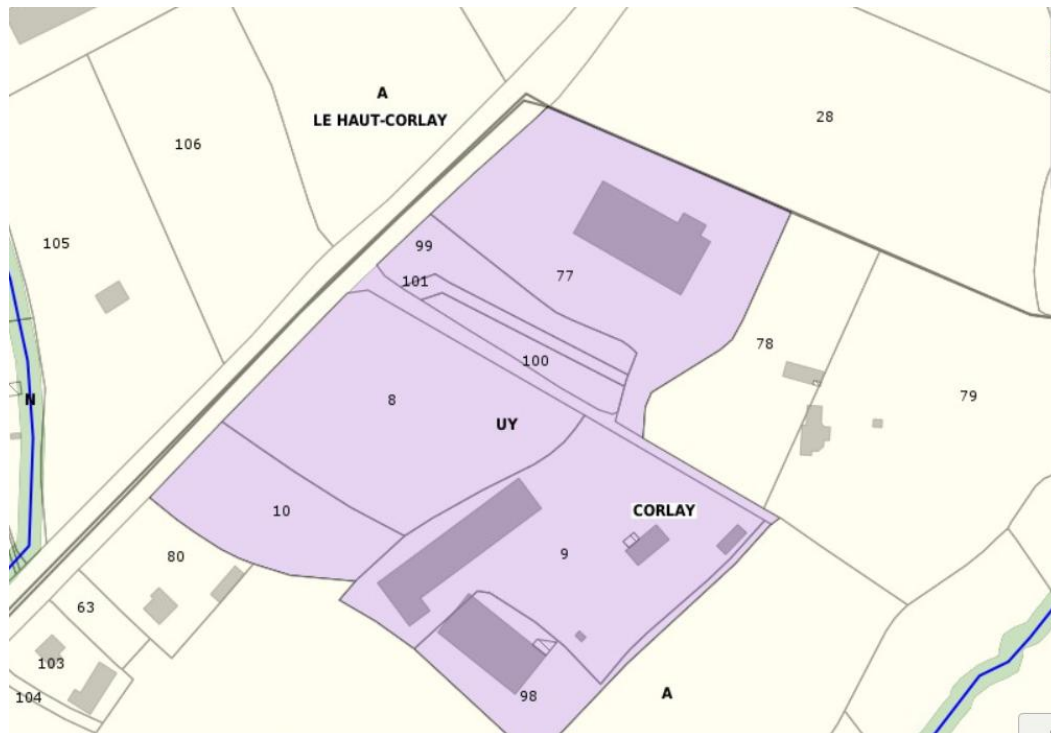


Extrait du zonage du PLU de Corlay approuvé le 07/10/2014

Négoce Bois Bretagne est une entreprise spécialisée dans la vente bois de chauffage, bûches densifiées, granulés, allume-feux, litière, charbon et sapins de Noël. Elle s'est implantée sur ce site en 2021. Elle a vu

son activité croître ces dernières années. Elle a dû s'adapter et construire des bâtiments permettant d'abriter et stocker le bois nécessaire à son activité.

Le zonage existant sur les parcelles qui constituent l'unité foncière de l'entreprise est hérité du PLU de la commune de Corlay. La zone UY reprend le tracé de l'époque et le logement de fonction a été reclassé en zone A suivant les évolutions législatives pour le classement des habitations en campagne dans les documents d'urbanisme.



*Zonage des parcelles au PLUI en vigueur, tracé hérité du PLU de la commune*

Lors du rachat de la propriété par l'entreprise Négoce Bois Bretagne, l'ensemble du site relevait de l'activité économique. L'entreprise s'est agrandie en tenant compte du zonage présent et des bâtiments existants. Toutefois, aujourd'hui l'entreprise a de nouveaux projets de développement et le zonage du document d'urbanisme apparaît obsolète au regard de la situation actuellement. Bien qu'aucune construction n'ait été réalisées sur les parcelles ZB 78 et ZB 79, ces dernières font partie intégrante de l'entreprise, comme le montre la photo aérienne de 2026.



Photo aérienne 2026

De par la configuration des lieux, ces surfaces sont destinées à recevoir les projets de développement et nouvelles constructions de l'entreprise. Il convient donc de modifier le zonage pour prendre en compte la situation existante. Le zonage doit prendre en compte l'unité foncière de l'entreprise et la situation actuelle.

Cette modification sera sans impact sur la consommation d'espace agricole ou naturelle puisque cette surface est déjà artificialisée. Il s'agit d'une régularisation administrative qui va permettre à l'entreprise de se développer sur son site actuel.

### Pièces du PLUI-H avant et après modification

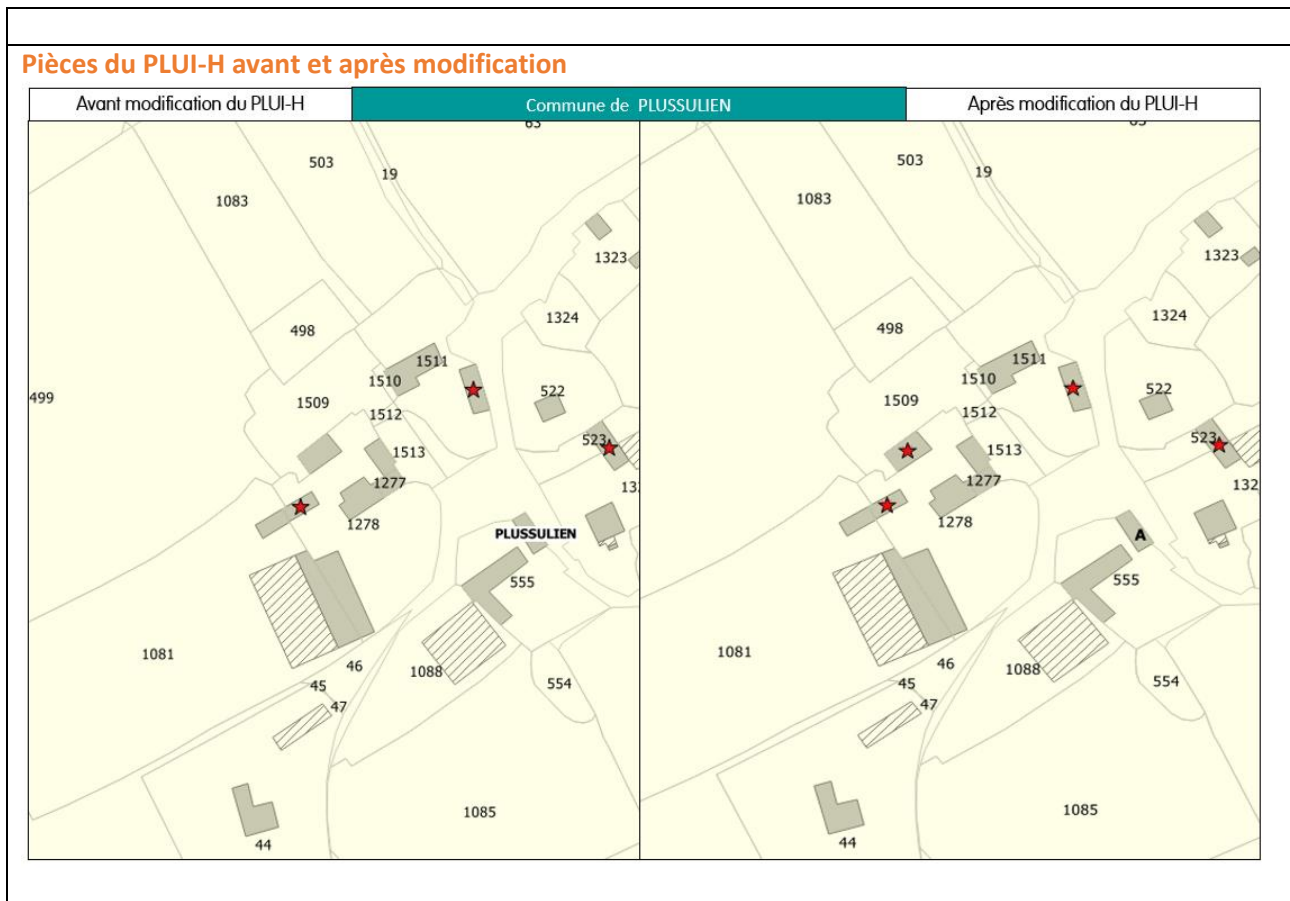


## COMMUNE DE SAINT-MAYEUX

M8 : Suppression de l'identification d'un bâtiment sur la parcelle ZA 51		
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination		
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Saint-Mayeux	
<b>Exposé des modifications</b>  <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée. Il permet de transformer les bâtiments identifiés en logement sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale.</p> <p>Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment à vocation agricole,</li> <li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li> <li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li> <li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li> <li>- Bâtiment non ruiné.</li> </ul> <p>Le bâtiment identifié au PLUI sur la parcelle ZA 51 est ruiné et n'apparaît plus sur le cadastre. Il convient de supprimer son identification au plan de zonage du PLUI.</p>		
<b>Pièces du PLUI-H avant et après modification</b>		
Avant modification du PLUI-H	Commune de SAINT-MAYEUX	Après modification du PLUI-H

## COMMUNE DE PLUSSULIEN

<b>M9 : Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination sur la parcelle C 1278</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Plussulien
<b>Exposé des modifications</b> <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.</p> <p>Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.</p> <p>Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bâtiment à vocation agricole,</li><li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li><li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li><li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li><li>- Bâtiment non ruiné.</li></ul> <p>Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle C 1278. Dans le cadre de la modification n°3, ce bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.</p>	
	
<i>Photo du bâtiment à identifier sur la parcelle C 1278</i>	



## COMMUNE DE LE HAUT-CORLAY

<b>M10 : Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination sur la parcelle ZL 49</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Le Haut-Corlay
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.</p> <p>Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.</p> <p>Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment à vocation agricole,</li> <li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li> <li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li> </ul>	

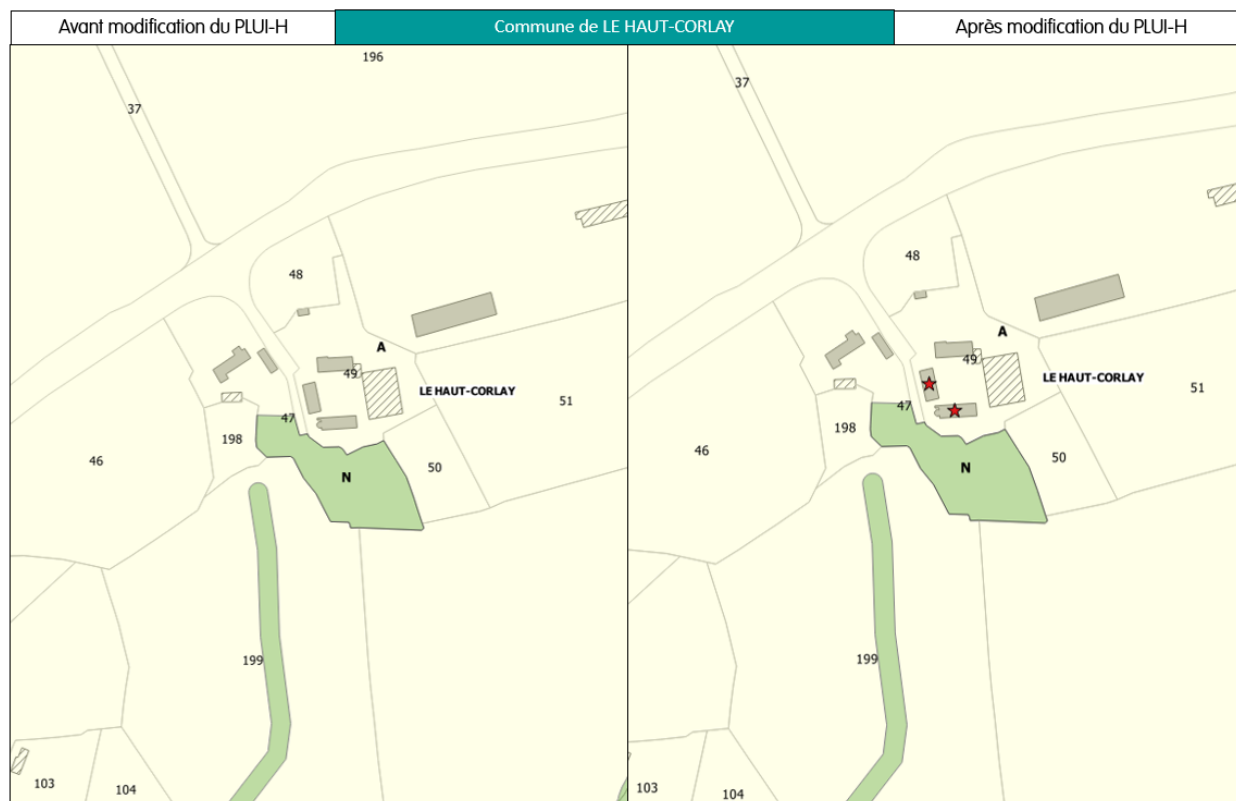
- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,
- Bâtiment non ruiné.

Deux bâtiments agricoles répondant aux critères du changement de destination n'ont pas été identifiés sur la parcelle ZL 49. Dans le cadre de la modification n°3, ces bâtiments seront identifiés au document d'urbanisme.



*Bâtiments à identifier sur la parcelle ZL 49*

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



# Espace de vie de Guerlédan

## COMMUNE DELEGUEE DE MUR-DE-BRETAGNE

<b>M11 : Modification de l'indice d'un STECAL</b>	
Catégorie : Correction d'une erreur matérielle	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Guerlédan
<b>Exposé des modifications</b> <p>Certaines zones ont été déterminées selon les critères relevant du principe des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A ou N. Le Code de l'urbanisme précise que : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1° Des constructions ;</li><li>2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;</li><li>3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</li></ol> <p>Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.</p> <p>Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»</p> <p>Au sein de la zone A, il existe des zones particulières identifiées au titre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces zones A indicées prennent en compte des activités existantes ou des projets situés en contexte agricole. On distingue ainsi les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ae : dédiée aux équipements et infrastructures publics ou d'intérêt collectif</li><li>- AETA : secteur destiné aux entreprises de travaux agricoles et de travaux publics</li><li>- Af : secteur destiné aux activités forestières</li><li>- Ag : aire d'accueil des gens du voyage</li><li>- Al : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques sans hébergement</li><li>- At : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques avec hébergement</li><li>- Ay : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...)</li><li>- Ap : secteur sur lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages</li><li>- Ayp : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...) dans un périmètre de protection de captage</li></ul> <p>Un bâtiment se situe sur la parcelle ZL 58 à Mûr-de-Bretagne. Ce bâtiment à usage d'activité est le local professionnel d'un menuisier. Situé en dehors des espaces urbanisés de la commune, en zone agricole, un STECAL a été créé. Néanmoins, il apparaît une erreur sur l'indice de ce zonage.</p> <p>Le PLUI en vigueur a classé cette parcelle en zone Ae, équipement existant en zone agricole. La procédure de modification n°3 du PLUI va permettre de corriger cette erreur matérielle en reclassant cette parcelle en zone Ay, correspondant à l'activité économique et notamment artisanale, présente en campagne. Le périmètre du STECAL n'est pas modifié.</p>	

## Pièces du PLUI-H avant et après modification



### M12 : Création d'un linéaire commercial sur la commune de Guerlédan

Catégorie : Ajout d'une prescription graphique

#### Pièce(s) du PLUI-H

4.1 Règlement graphique  
4.2 Règlement littéral

#### Page(s) – Plan(s)

Zonage de Guerlédan  
Modification de l'article UA 4

#### Exposé des modifications

La commune de Guerlédan et le centre bourg de Mûr-de-Bretagne accueille plusieurs commerces de proximité fréquentés par les communes du bassin de vie mais aussi les communes limitrophes situées dans le Morbihan. Elle joue un rôle important sur les communes voisines et la centralité est renforcée par la présence d'équipements, de commerces et de services aux habitants.

Par ailleurs, la commune est labellisée « Petites Villes de Demain » depuis la signature de la convention ORT avec l'Etat et la communauté de communes en juin 2022.

Plusieurs commerces ont fermé leurs portes durant les dernières années. Cette situation a conduit les élus à se questionner et envisager des actions de renforcement du tissu commercial existant.

Le linéaire commercial est une disposition qui a été mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUI sur la commune de Loudéac d'abord, puis que les communes de Merdrignac, La Chèze et Plessala. Ce dispositif implique l'identification d'un linéaire à sauvegarder ou à protéger. Une fois mis en œuvre, les locaux existants sur ce linéaire (les rez-de-chaussée uniquement) ne peuvent pas être affectés à une autre destination que :

- Le commerce de détail
- Les activités de services recevant du public
- Les restaurants

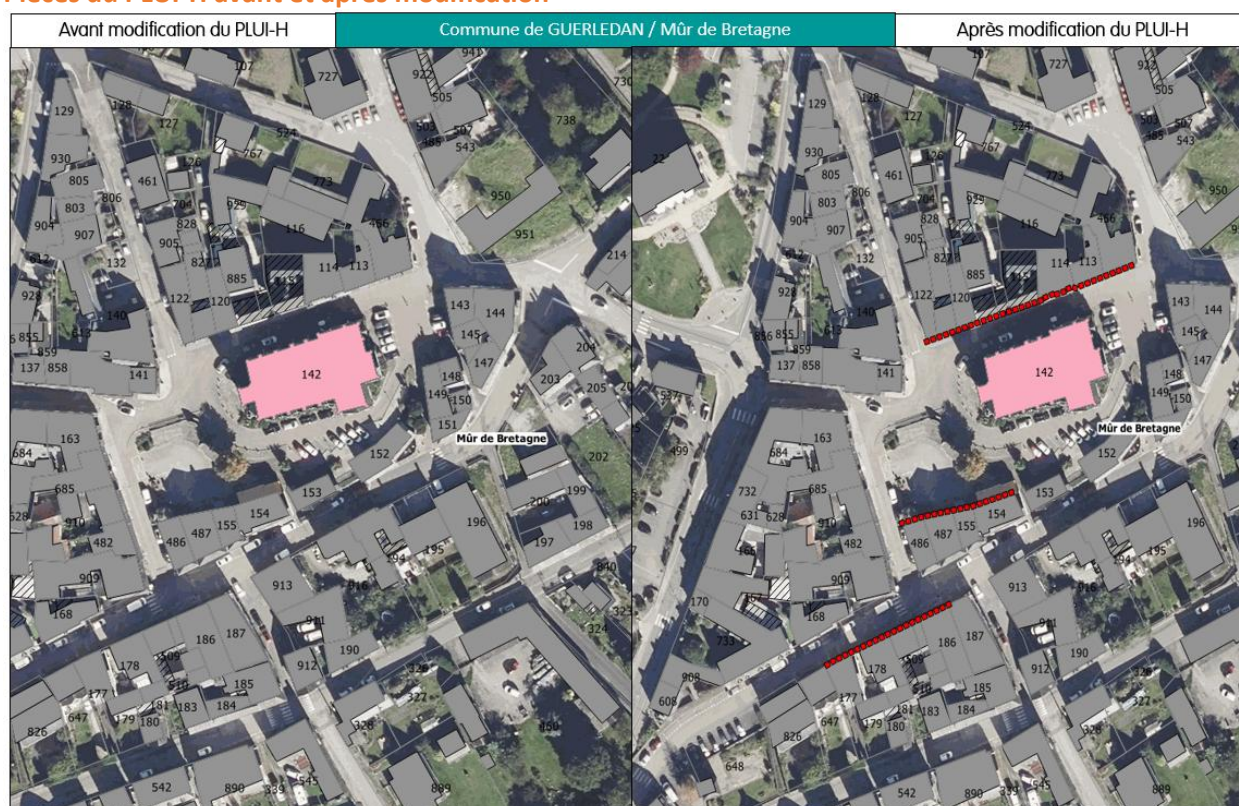
En d'autres termes le changement de destination et la transformation d'un local commercial en activité à la date d'approbation du PLUI (mars 2021) ne peut pas être autorisé vers une autre destination que celles citées plus haut.

Cette disposition permet d'éviter la transformation des locaux commerciaux en logement et de préserver les locaux commerciaux en centre bourg. L'idée étant de pouvoir proposer des locaux aux personnes désireuses d'installer une activité.

Des échanges ont eu lieu avec les élus de la commune pour définir le linéaire le plus approprié en corrélation avec les commerces en activité, les locaux vacants à reprendre et au regard de leur localisation en centralité.

En complément du linéaire apposé sur le plan de zonage, l'article UA4 du règlement littéral sera modifié. Cet article précisera que la commune de Guerlédan est désormais concernée par cette règle.

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



#### M13 : Suppression de l'emplacement réservé n°38

Catégorie : Modification d'une prescription graphique

##### Pièce(s) du PLUI-H

4.1 Règlement graphique  
4.3 Emplacement réservé

##### Page(s) – Plan(s)

Zonage de Guerlédan

##### Exposé des modifications

Les emplacements réservés découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la communauté de communes. Ils sont repérés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à :

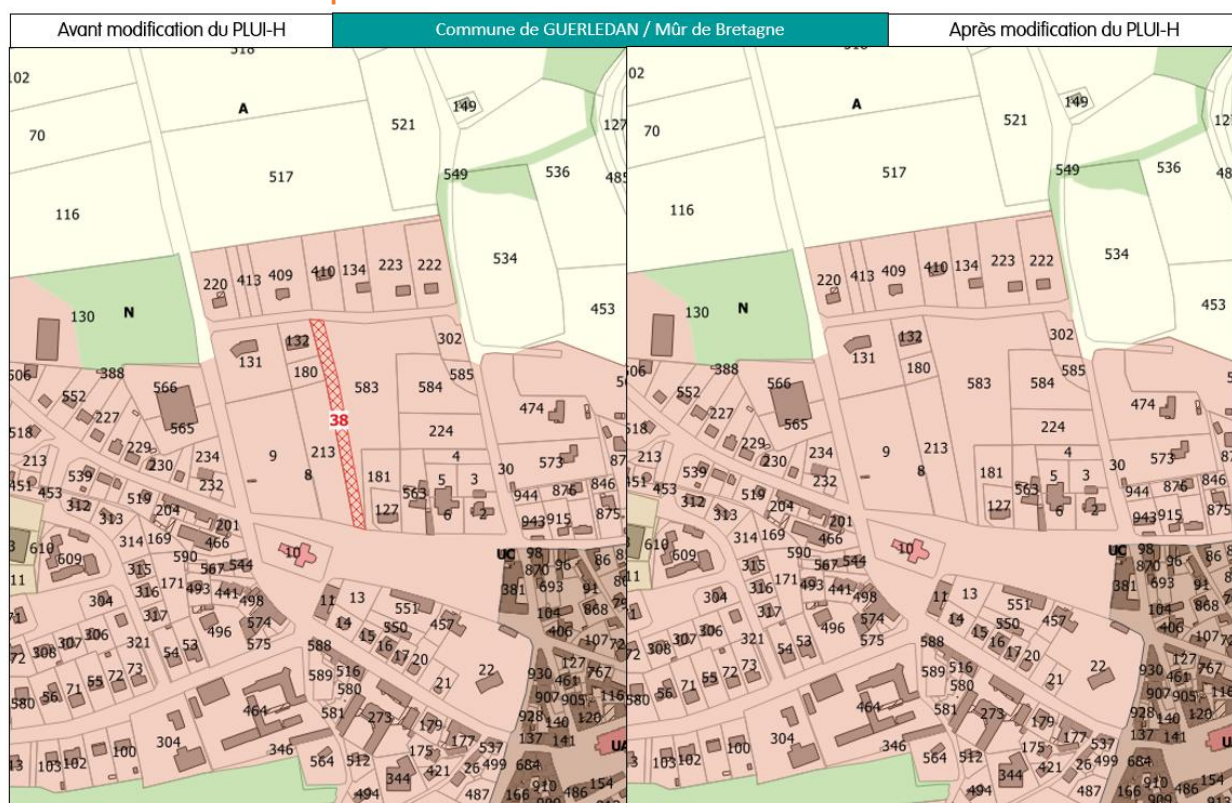
- Aménagement et création de cheminements piétons
- Aménagements hydrauliques
- Création de desserte automobile
- Mise en valeur du tourisme
- Création et extension d'équipements publics
- Elargissement de voies
- Aménagement de voie sur routes départementales

L'emplacement réservé n°38 a été créé sur la commune de Guerlédan / Mûr de Bretagne afin de permettre la création d'une voie nouvelle.

La parcelle où se situe l'emplacement réservé a été acquise par la commune. Il n'est plus utile de conserver l'emplacement réservé au document d'urbanisme.

Les informations contenues dans le document « 4.3 Emplacements réservés » seront mises à jour pour tenir compte de cette évolution.

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



## COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-GUEN

<b>M14 : Bâtiment agricole à étoiler sur la parcelle 158 298 ZE 105</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Guerlédan
<b>Exposé des modifications</b> Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de	

destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.

Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.

Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :

- Bâtiment à vocation agricole,
- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,
- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,
- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,
- Bâtiment non ruiné.

Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle 158 298 ZE 105. Dans le cadre de la modification n°3, ce bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.



*Bâtiment à identifier sur la parcelle 158 298 ZE 105*

**Pièces du PLUI-H avant et après modification**



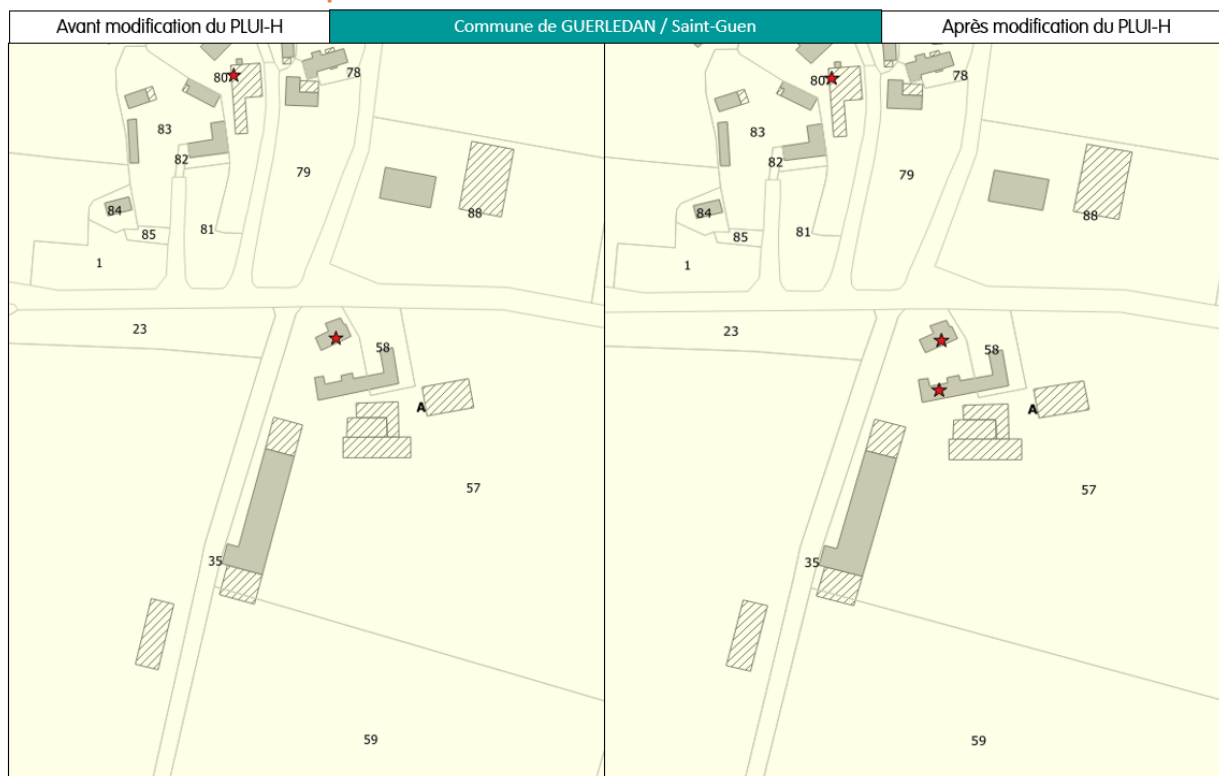
<b>M15 : Bâtiment agricole à étoiler sur la parcelle 158 298 ZP 57</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Guerledan
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.</p> <p>Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.</p> <p>Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment à vocation agricole,</li> <li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li> <li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li> <li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li> <li>- Bâtiment non ruiné.</li> </ul>	

Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle 158 298 ZP 57. Dans le cadre de la modification n°3, ce bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.



*Bâtiment à identifier sur la parcelle 158 298 ZP 57*

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



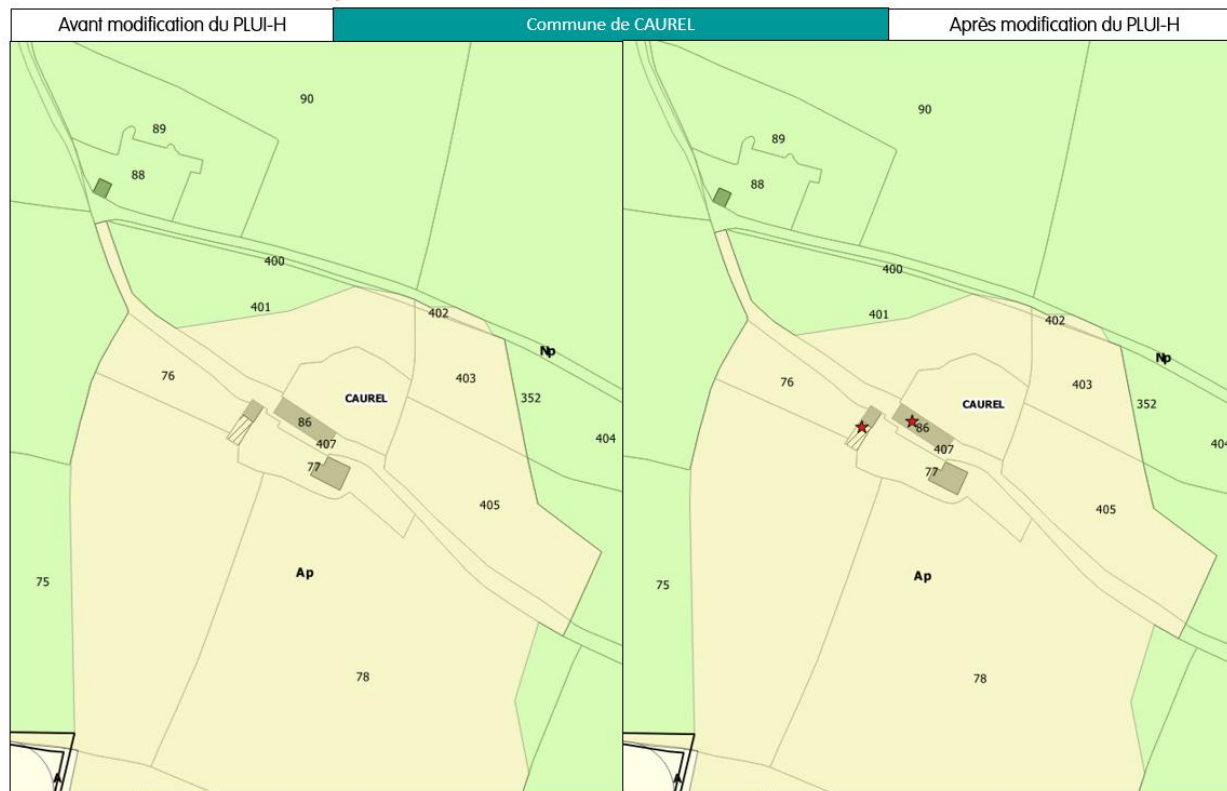
## COMMUNE DE CAUREL

<b>M16 : Bâtiments agricoles à étoiler sur les parcelles A 86 et A 77</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Caurel
<b>Exposé des modifications</b> <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.</p> <p>Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.</p> <p>Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bâtiment à vocation agricole,</li><li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li><li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li><li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li><li>- Bâtiment non ruiné.</li></ul> <p>Deux bâtiments agricoles répondant aux critères du changement de destination n'ont pas été identifiés sur les parcelles A 86 et A 77. Dans le cadre de la modification n°3, ces bâtiments seront identifiés au document d'urbanisme.</p>	
	
<p><i>Bâtiment à identifier sur la parcelle A 86 bâtiment B</i></p>	



*Bâtiment à identifier sur la parcelle A 77 bâtiment C*

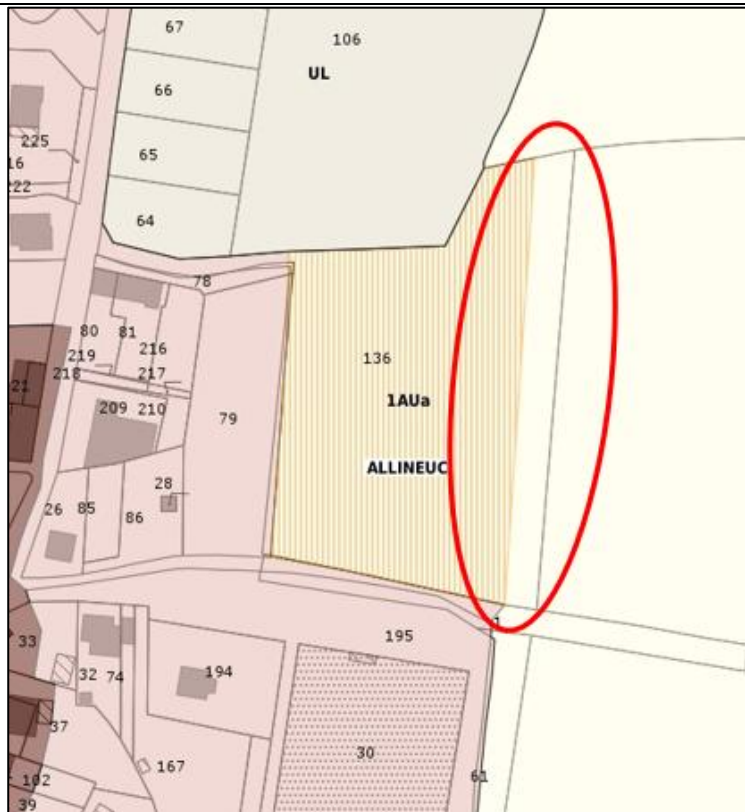
**Pièces du PLUI-H avant et après modification**



# Espace de vie d'Uzel

## COMMUNE D'ALLINEUC

<b>M17 : Modification du périmètre de la zone 1AUa</b>	
Catégorie : Correction d'une erreur matérielle	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage d'Allineuc
<b>Exposé des modifications</b> <p>La commune d'Allineuc est située au nord du territoire de Loudéac Communauté. C'est une commune dynamique qui attire de nouvelles populations notamment grâce au rayonnement de Saint-Brieuc.</p> <p>Le PLUI de Loudéac Communauté prévoyait la construction de 18 logements nouveaux entre 2020 et 2025 (échéance du Programme d'Orientations et d'Actions). Pour la décennie 2020-2030, l'objectif est de créer 30 logements. Pour répondre à cet objectif et en plus des capacités de densification présentes dans le bourg, 2 zones 1AUa ont été définies au plan de zonage.</p> <p>Depuis 2020, la commune a aménagé un lotissement en deux tranches successives. Ce sont 23 lots qui ont été créés au total. A l'heure actuelle, l'ensemble des lots du lotissement ont été commercialisés ou sont sous compromis. Sur cette même période, ce sont <b>28 logements nouveaux qui ont été construits sur la commune.</b></p> <p>Au vu des chiffres, les élus ont choisi de réfléchir à l'aménagement de la zone 1AUa présente au plan de zonage sur la parcelle ZM 136. 12 nouveaux lots à bâtir sont prévus. Cette parcelle est propriété de la communauté de communes qui a réalisé un portage foncier au profit de la commune. Au moment de l'élaboration du PLUI en 2020, cette parcelle n'était pas encore cadastrée. Le dessin de la zone 1AU a été réalisé en l'absence de limites cadastrales sur la partie Est de la zone. Ce qui explique une différence aujourd'hui entre le périmètre de la zone 1AU et les limites cadastrales.</p>	



*Extrait du zonage du PLUI en vigueur*

L'aménagement de ce futur lotissement a été réfléchi en prenant en compte la topographie présente sur le terrain. La pente s'accroît fortement au niveau de la limite cadastrale Est, ce qui peut expliquer le positionnement de la limite de propriété.

Au total, 1330 m<sup>2</sup> se situe en zone agricole au plan de zonage du document d'urbanisme en vigueur. Cet élément pose problème dans l'aménagement du futur lotissement. En effet, la commune ne souhaite pas conserver une bande non constructible (qui devrait être entretenue) entre les futurs lots et la parcelle agricole.



*Schéma de principe du futur lotissement*

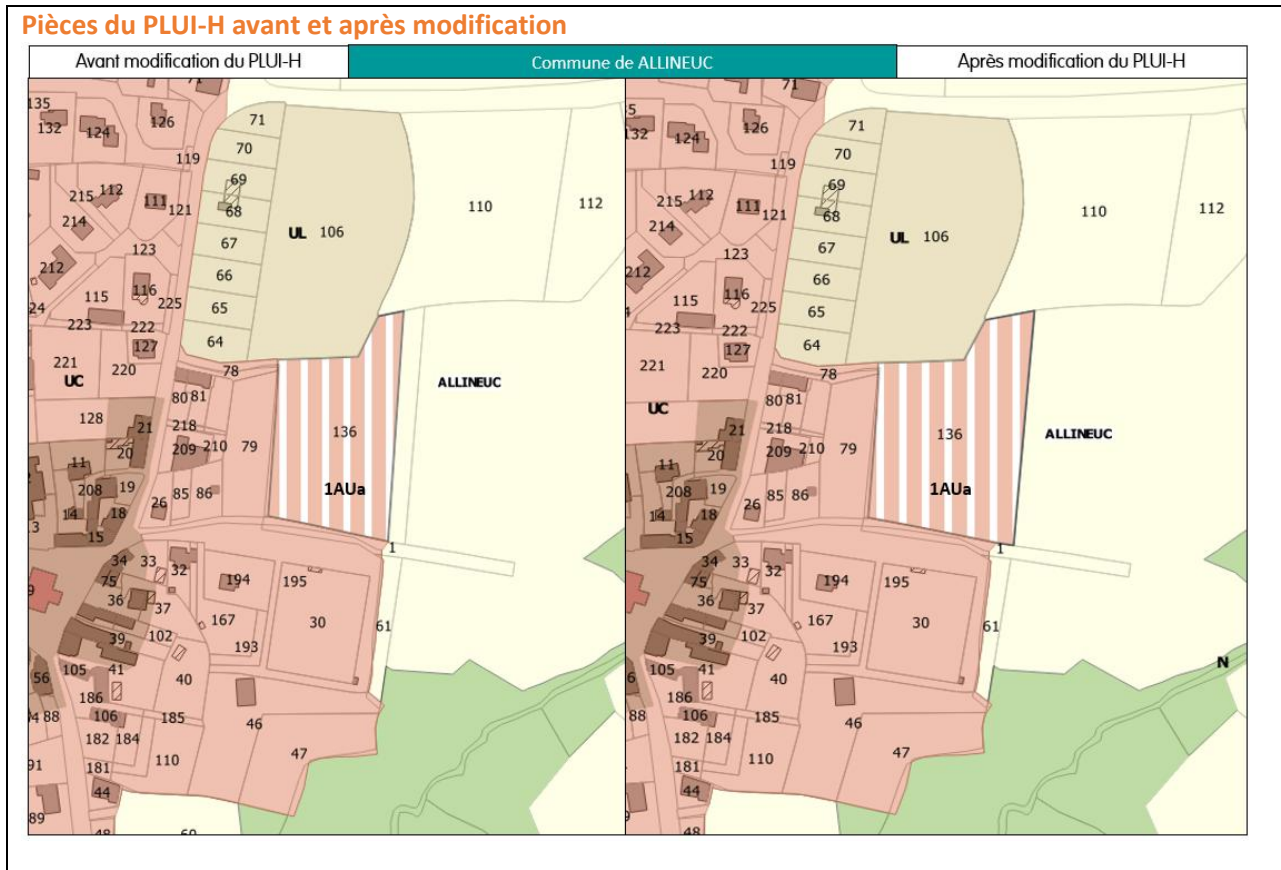
Au regard de ce schéma de principe et compte tenu de l'orientation des futurs lots, il apparaît plus judicieux de reclasser ce reliquat de zone agricole en zone AU. Cette bande d'une largeur de 11 m (en rouge sur le plan ci-dessus) permettrait d'offrir un débord intéressant aux lots situés à l'Est de la future opération.

Les élus ont donc sollicité la communauté de communes afin de corriger cette erreur matérielle dans le cadre de la mise en œuvre de la modification n°3 du PLUI.

En termes de consommation d'espace, et au regard de la mise en œuvre de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette », la totalité de la surface de la parcelle apparaîtra comme surface « consommée ». En effet, l'aménagement du lotissement et l'éventuel reliquat ne seront plus des surfaces exploitées par l'activité agricole. Le maintien d'un reliquat de 1300 m<sup>2</sup> de zone agricole n'est pas judicieux ici. Cette surface sera libérée par l'agriculteur puisqu'il bénéficie d'une simple mise à disposition (absence de bail).

La procédure de modification du PLUI prévoit la correction d'erreur matérielle au document d'urbanisme. De plus, les récentes évolutions législatives tendent à intégrer l'ensemble des évolutions des documents d'urbanisme dans une seule et unique procédure : la modification (cf : Loi Huwart du 26 novembre 2025). C'est pourquoi la communauté de communes a choisi d'intégrer cette évolution du périmètre de la zone AU dans la présente procédure. Il s'agit d'une évolution minimale (1300 m<sup>2</sup>), d'une configuration qui ne permet pas d'envisager un autre aménagement (terrain en longueur), et d'une situation issue d'une erreur matérielle.

## Pièces du PLUI-H avant et après modification



## COMMUNE DE LE QUILLIO

<b>M18 : Bâtiment agricole à étoiler sur la parcelle ZI 64</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Le Quillio
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.</p> <p>Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.</p> <p>Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment à vocation agricole,</li> <li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li> <li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li> </ul>	

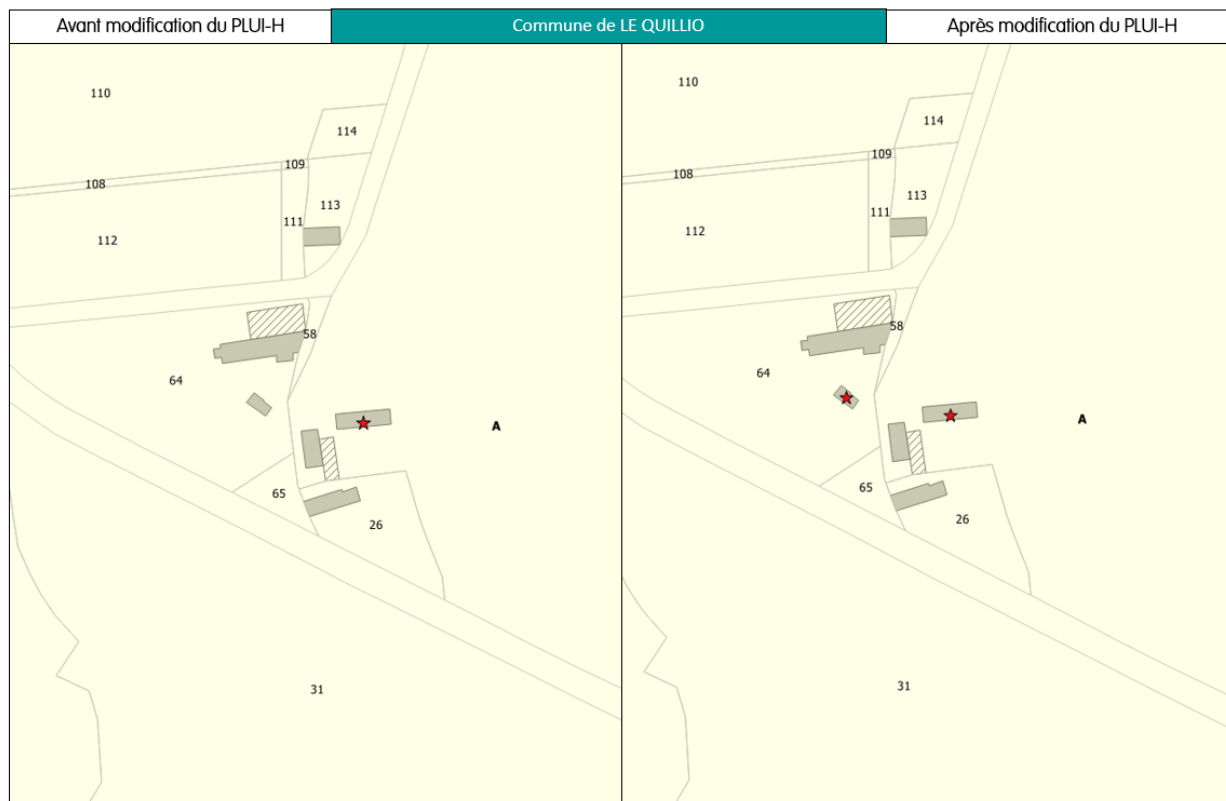
- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,
- Bâtiment non ruiné.

Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle ZI 64. Dans le cadre de la modification n°3, ce bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.



*Bâtiment à identifier sur la parcelle ZI 64*

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



<b>M19 : Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination sur la parcelle ZN 14</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Le Quillio
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.</p> <p>Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.</p> <p>Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment à vocation agricole,</li> <li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li> <li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li> <li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li> <li>- Bâtiment non ruiné.</li> </ul> <p>Deux bâtiments agricoles répondant aux critères du changement de destination n'ont pas été identifiés sur la parcelle ZN 14. Dans le cadre de la modification n°3, ces bâtiments seront identifiés au document d'urbanisme.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Photo des bâtiments à identifier sur la parcelle ZN 14</i></p>	
<b>Pièces du PLUI-H avant et après modification</b>	



## COMMUNE DE MERLEAC

<b>M20 : Création d'un STECAL Ay sur la parcelle YA 87</b>	
Catégorie : Ajout d'un STECAL	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Merléac
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Certaines zones ont été déterminées selon les critères relevant du principe des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A ou N. Le Code de l'urbanisme précise que : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1° Des constructions ;</li> <li>2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;</li> <li>3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</li> </ol> <p>Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.</p> <p>Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»</p> <p>Au sein de la zone A, il existe des zones particulières identifiées au titre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces zones A indicées prennent en compte des activités existantes ou des projets situés en contexte agricole. On distingue ainsi les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ae : dédiée aux équipements et infrastructures publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>	

- AETA : secteur destiné aux entreprises de travaux agricoles et de travaux publics
- Af : secteur destiné aux activités forestières
- Ag : aire d'accueil des gens du voyage
- Al : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques sans hébergement
- At : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques avec hébergement
- Ay : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...)
- Ap : secteur sur lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages
- App : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...) dans un périmètre de protection de captage

Au sein de la zone N, ces zones indicées prennent en compte des activités existantes ou des projets situés en contexte naturel. On distingue ainsi les zones :

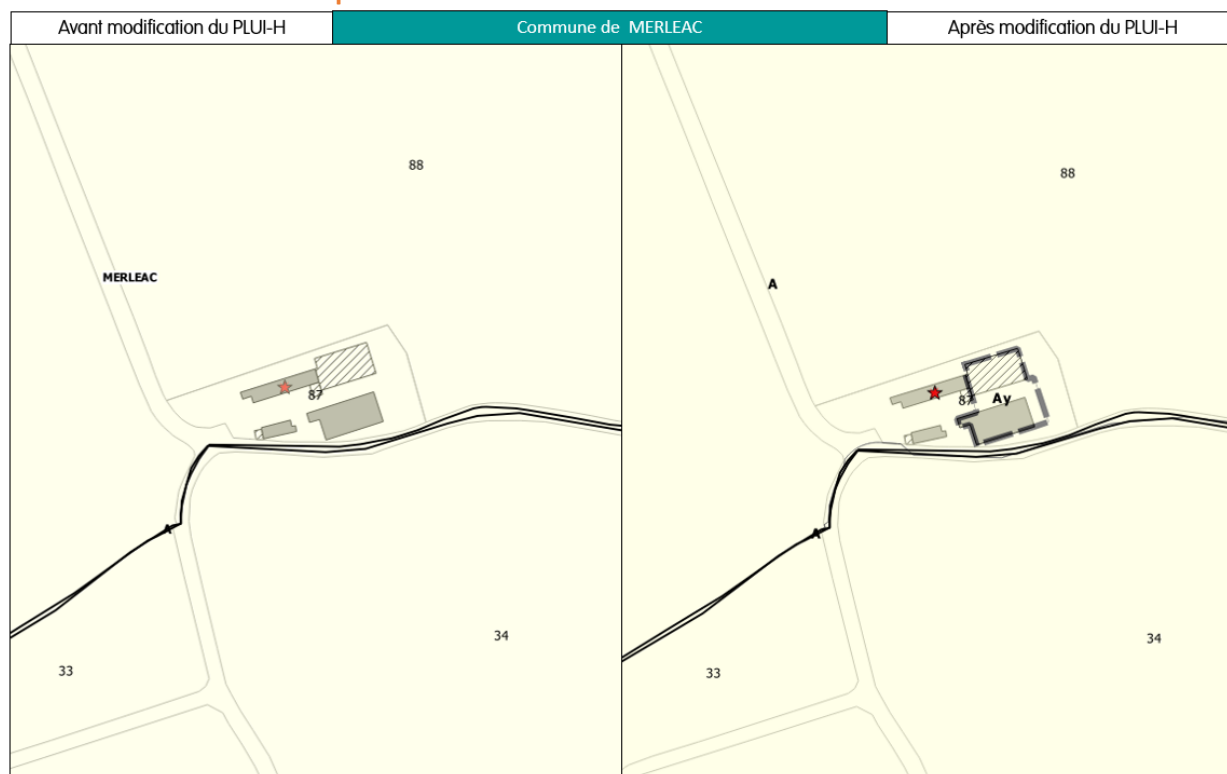
- Ni : secteur destiné au stockage des déchets inertes
- NI : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques sans hébergement
- Nt : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques avec hébergement
- Ny : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...)
- NCE : secteur destiné à l'exploitation de carrières

Un porteur de projet a racheté la propriété présente sur la parcelle YA 87 à Merléac. Il souhaite rénover la maison et transformer les bâtiments agricoles existants en bâtiment de stockage pour son entreprise de couverture. La procédure de modification du PLUI va permettre de créer un zonage Ay prenant en compte la demande.

Les bâtiments présents sur l'unité foncière seront ainsi repris et une friche agricole sera évitée en campagne. Le STECAL créé sera nécessairement limité au bâtiment existant. Le périmètre permettra la création d'une petite extension si nécessaire. Pour rappel, le règlement de la zone Ay limite les constructions à 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle.

La création de ce STECAL sera soumise à avis de la CDPENAF dans le cadre de la procédure de modification du PLUI.

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



# Espace de vie de Loudéac

## COMMUNE DE LOUDEAC

<b>M21 : Modification de l'emplacement réservé n°90</b>	
Catégorie : Modification d'une prescription graphique	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique 4.3 Emplacement réservé	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de la commune de Loudéac
<b>Exposé des modifications</b> Les emplacements réservés découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la communauté de communes. Ils sont repérés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à : <ul style="list-style-type: none"><li>- Aménagement et création de cheminements piétons</li><li>- Aménagements hydrauliques</li><li>- Création de desserte automobile</li><li>- Mise en valeur du tourisme</li><li>- Création et extension d'équipements publics</li><li>- Elargissement de voies</li><li>- Aménagement de voie sur routes départementales</li></ul> L'emplacement réservé n°90 a été créé dans le centre-ville de la commune de Loudéac afin de permettre un cheminement doux. Une partie de l'emplacement réservé concerne le domaine public. Or l'emplacement réservé est apposé sur un terrain privé afin de limiter les possibilités de construction du propriétaire sur cette emprise. La partie Est de l'emplacement réservé sera donc supprimé.  Les informations contenues dans le document « 4.3 Emplacements réservés » seront mises à jour pour tenir compte de cette évolution.	
<b>Pièces du PLUI-H avant et après modification</b>	





## COMMUNE DE SAINT-BARNABE

<b>M23 : Suppression de l'identification de 2 bâtiments au PLUI sur la parcelle ZA 119</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<p><b>Pièce(s) du PLUI-H</b></p> <p>4.1 Règlement graphique</p>	<p><b>Page(s) – Plan(s)</b></p> <p>Zonage de Saint-Barnabé</p>
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée. Il permet de transformer les bâtiments identifiés en logement sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale.</p> <p>L'identification des bâtiments répondant aux critères fixés dans le document d'urbanisme n'est toutefois pas obligatoire. Les propriétaires des bâtiments situés sur la parcelle ZA 119 ont demandé à supprimer l'identification de ces bâtiments au document d'urbanisme. Les bâtiments ont actuellement un usage agricole puisqu'ils sont liés à l'exploitation existante. Il n'y a pas de volonté de transformer ces bâtiments à l'avenir. Cette modification sera prise en compte dans le cadre de la présente procédure. Les propriétaires ont été averti sur le fait que la demande de transformation de ces bâtiments en logement ne sera plus possible.</p>	



Photo des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au PLUI en vigueur

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



#### M24 : Suppression de l'emplacement réservé n°96

Catégorie : Modification d'une prescription graphique

##### Pièce(s) du PLUI-H

4.1 Règlement graphique  
4.3 Emplacement réservé

##### Page(s) – Plan(s)

Zonage de la commune de Saint-Barnabé

##### Exposé des modifications

Les emplacements réservés découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la communauté de communes. Ils sont repérés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à :

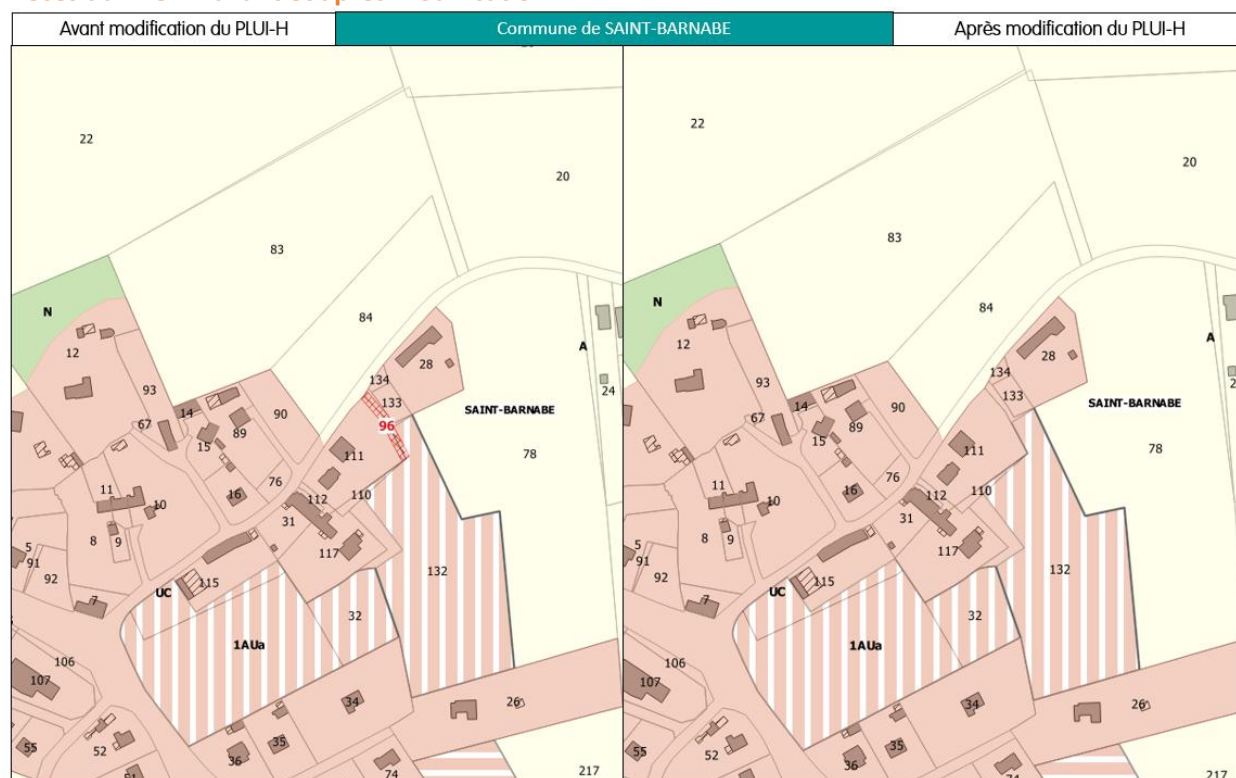
- Aménagement et création de cheminements piétons
- Aménagements hydrauliques
- Création de desserte automobile
- Mise en valeur du tourisme
- Création et extension d'équipements publics
- Elargissement de voies
- Aménagement de voie sur routes départementales

L'emplacement réservé n°96 a été créé dans le centre bourg de la commune de Saint-Barnabé afin de permettre la création d'une voie de desserte de la zone 1AUa.

La commune a travaillé sur le plan d'aménagement du lotissement. L'accès existant va permettre la création d'une liaison douce. Il n'est plus utile de prévoir l'élargissement de cet accès. Aussi, les élus de la commune ont décidé de supprimer l'emplacement réservé initialement prévu.

Les informations contenues dans le document « 4.3 Emplacements réservés » seront mises à jour pour tenir compte de cette évolution.

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



## COMMUNE DE LA MOTTE

<b>M25 : Bâtiment agricole à étoiler sur la parcelle ZL 212</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de La Motte
<b>Exposé des modifications</b> Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination	

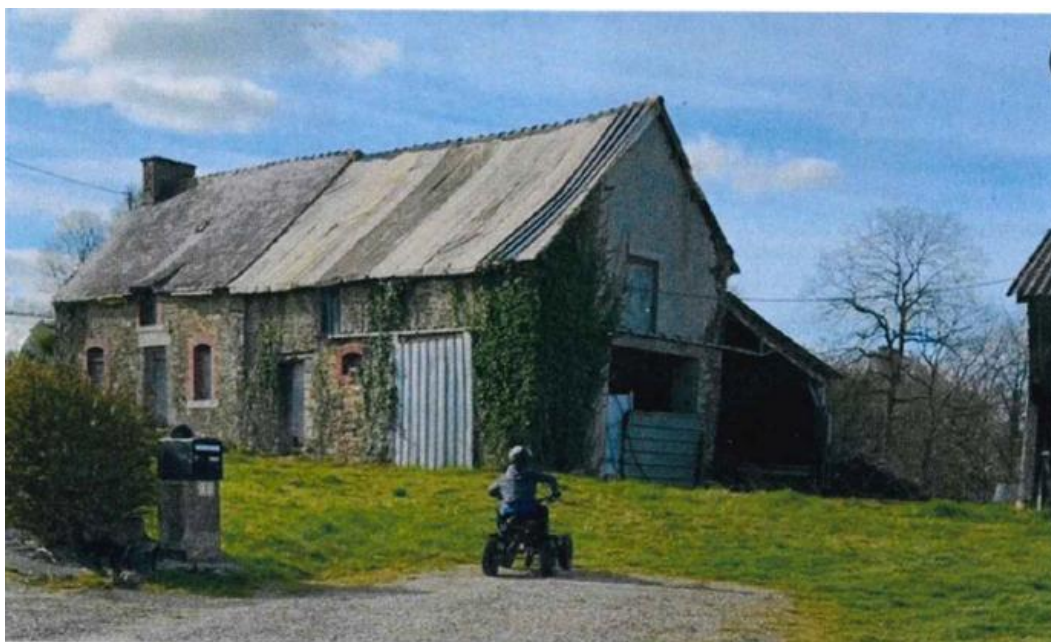
ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.

Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.

Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :

- Bâtiment à vocation agricole,
- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,
- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,
- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,
- Bâtiment non ruiné.

Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle ZL 212. Dans le cadre de la modification n°3, ce bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.



*Bâtiment à identifier sur la parcelle ZL 212*

**Pièces du PLUI-H avant et après modification**



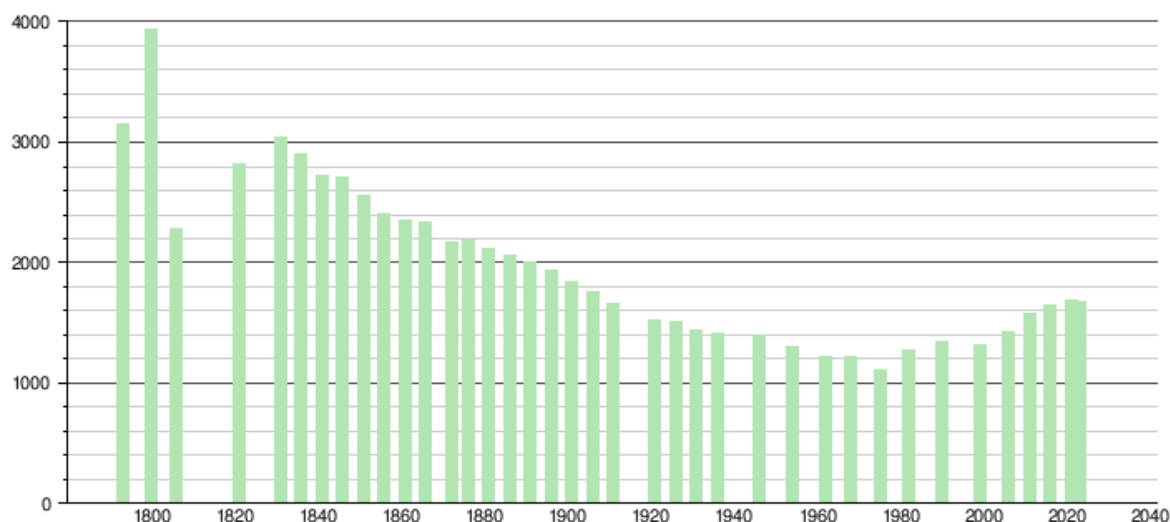
<b>M26 : Modification de l'emplacement réservé n°35</b>	
Catégorie : Modification d'une prescription graphique	
<p><b>Pièce(s) du PLUI-H</b></p> <p>4.1 Règlement graphique 4.3 Emplacement réservé</p>	<p><b>Page(s) – Plan(s)</b></p> <p>Zonage de La Motte</p>
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Les emplacements réservés découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la communauté de communes. Ils sont repérés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement et création de cheminements piétons</li> <li>- Aménagements hydrauliques</li> <li>- Création de desserte automobile</li> <li>- Mise en valeur du tourisme</li> <li>- Création et extension d'équipements publics</li> <li>- Elargissement de voies</li> <li>- Aménagement de voie sur routes départementales</li> </ul> <p>L'emplacement réservé n°35 a été créé sur la commune de La Motte afin de permettre l'aménagement d'une liaison douce.</p> <p>Les parcelles où se situent l'emplacement réservé ont été pour partie acquises par la commune. Il est nécessaire de modifier l'emplacement réservé au document d'urbanisme.</p> <p>Les informations contenues dans le document « 4.3 Emplacements réservés » seront mises à jour pour tenir compte de cette évolution.</p>	





<b>M28 : Modification du zonage de la parcelle AB 178</b>	
Catégorie : Modification du zonage en lien avec un projet	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Trévé
<b>Exposé des modifications</b> La commune de Trévé se situe au Nord de Loudéac. Sa proximité avec la ville centre du territoire en fait une commune attractive et dynamique. Au 1 <sup>er</sup> janvier 2026, on compte 1714 habitants. Cette commune note une croissance démographique depuis déjà plusieurs décennies, comme le montre le tableau et le graphique ci-dessous.	

### Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

### Nombre d'habitants à Trévé (source INSEE)

2006	2016	2021	2026
1430 habitants	1645 habitants	1684 habitants	1714 habitants

Entre 2006 et 2026, on observe un taux de croissance annuel moyen de la population de +1,14% par an. Ce chiffre s'explique notamment par la construction de maisons individuelles rendues possible sur la commune grâce à l'aménagement de lotissements et la densification de son tissu urbain.

Le PLUI de Loudéac Communauté a été approuvé en mars 2021. Il prévoyait un objectif de constructions **de 47 logements sur la période 2020-2025** du POA (Programme d'Orientations et d'Actions), le volet habitat du document d'urbanisme. L'objectif était porté à 79 logements neufs sur la décennie 2020-2030 du PLUI.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2026, un premier bilan peut être fait. On compte **50 logements nouveaux créés** sur la commune entre 2020 et 2025. L'objectif fixé par le POA est donc atteint et même dépassé.

Il reste actuellement 8 lots à bâtir à vendre sur la commune. Fort de ce constat, les élus de la commune souhaitent profiter de la modification n°3 du PLUI afin de reclasser en 1AU une partie de la parcelle AB 178, destinée à être aménagée (3<sup>ème</sup> tranche de la Résidence des 3 Chênes).

### Nombre de logements nouveaux construits par an

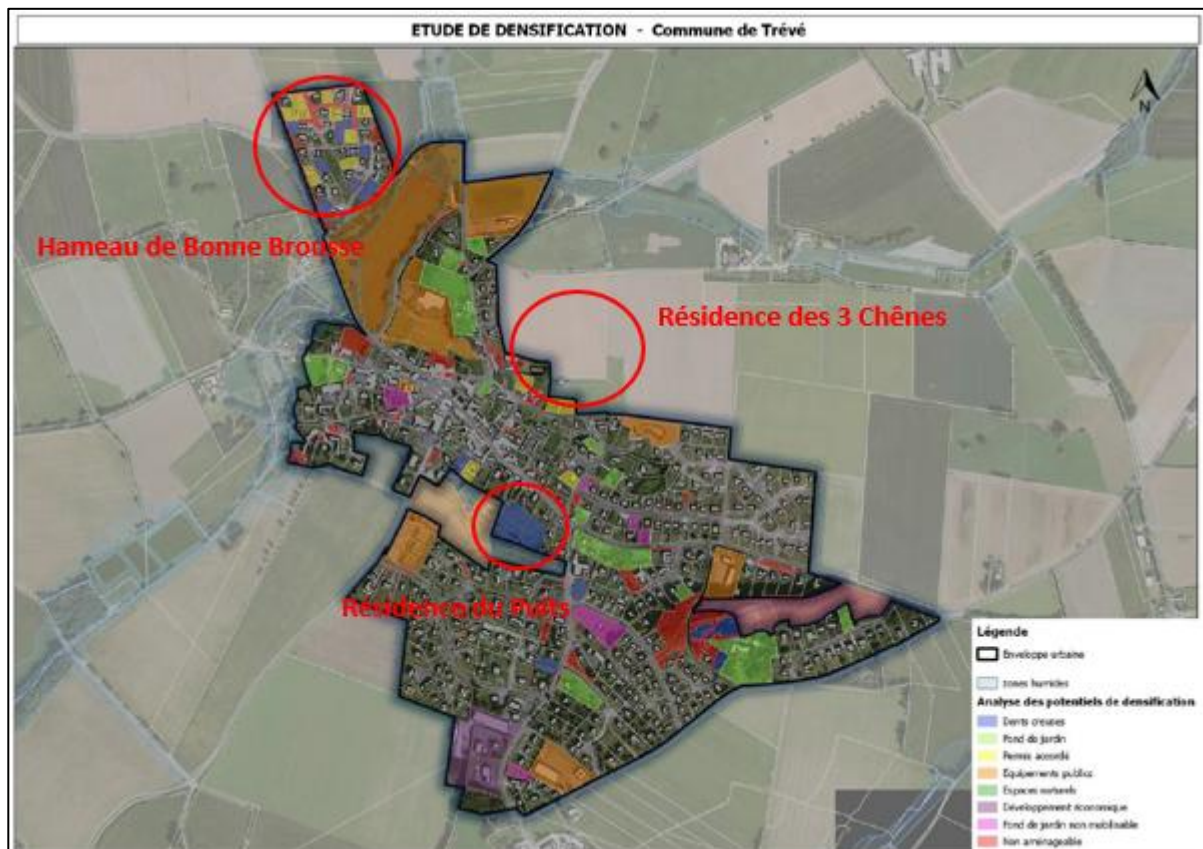
2020	2021	2022	2023	2024	2025
13	8	9	5	5	10

Outre les 8 lots restants à commercialiser sur la commune, il convient de regarder les possibilités de densification du tissu existant. Une étude de densification avait été réalisée au moment de l'élaboration du PLUI. Les résultats sont consultables dans le PLUI actuellement en vigueur dans le rapport de présentation « 1.2 Analyse de consommation d'espace et justifications ».

Il en ressortait que la commune de Trévé disposait de 28 logements pouvant être construits dans l'enveloppe urbaine. Ce chiffre comprenait :

- Les 17 lots des lotissements en cours de viabilisation,
- les 7 lots du lotissement à réaliser dans l'enveloppe urbaine (lotissement aménagé et commercialisé – Résidence du Puits)
- les terrains pouvant être densifiés par division foncière et les dents creuses retenues (4 au total)

## Etude de densification menée sur Trévé dans le cadre de l'élaboration du PLUI



Le lotissement « Résidence des 3 Chênes » a été aménagé et viabilisé par la commune en 2021. Il se situe en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune détaillée sur le plan ci-dessus. Au total, ce sont 26 logements qui ont été construits en dehors de l'enveloppe sur les 50 logements nouveaux construits depuis 2020. On en conclut donc que 24 logements ont été construits dans l'enveloppe urbaine de la commune depuis 2020. Ces logements se situent pour la plupart dans les lotissements communaux existants (Hameau de Bonne Brousse et Résidence du Puits). Ces données sont en adéquation avec l'étude de densification réalisée.

Nous pouvons ajouter que la commune de Trévé dispose d'un système d'assainissement conforme lui permettant d'envisager de nouvelles constructions.

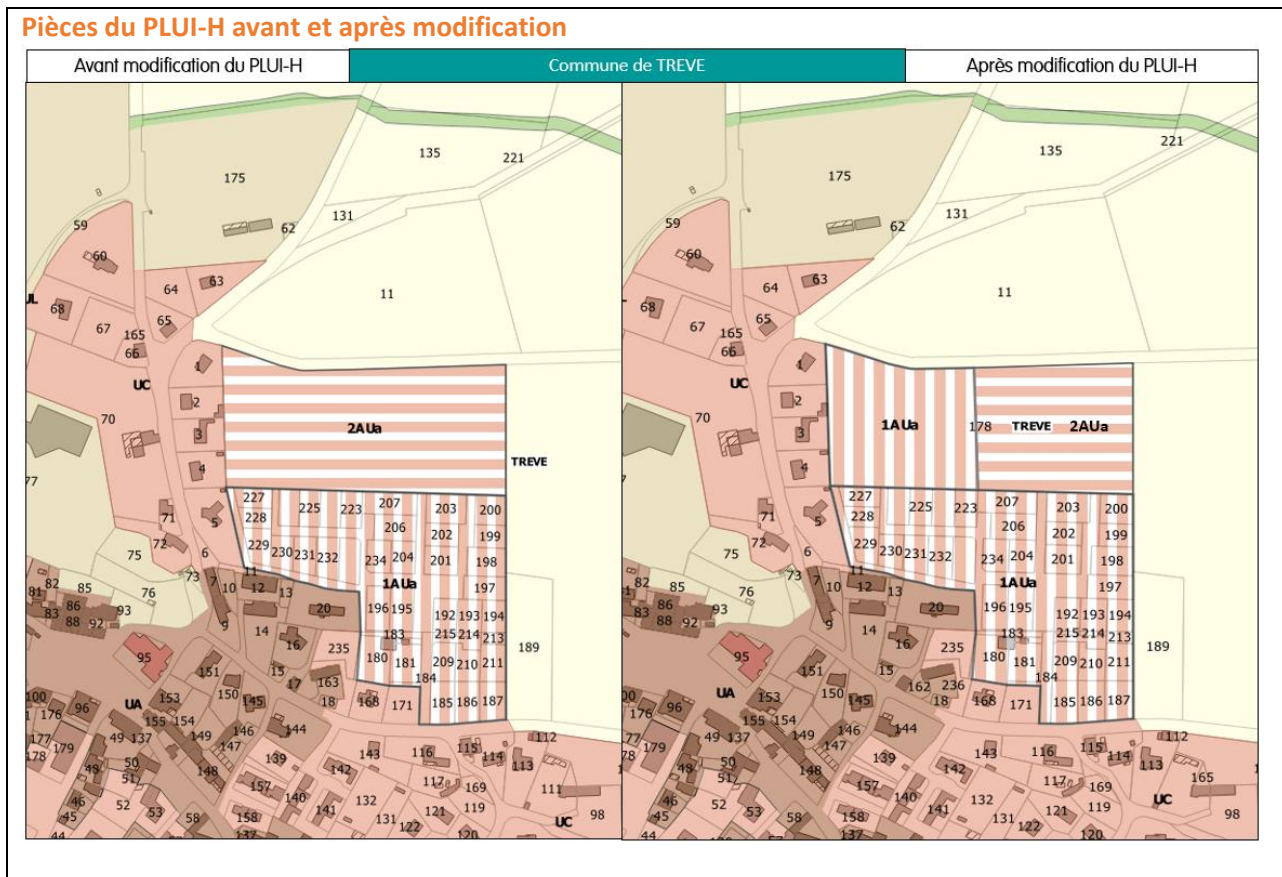
Ces éléments permettent de justifier aujourd'hui l'ouverture à l'urbanisation d'une surface de 1 ha située au nord de la 2<sup>ème</sup> tranche de la Résidence des 3 Chênes. Cette surface est propriété de Loudéac Communauté qui a réalisé un portage foncier au profit de la commune. L'exploitant à place bénéficie d'une simple mise à disposition de la parcelle. Aucun bail rural n'a été établi.

En conclusion, il apparaît :

- Une dynamique de construction de logements nouveaux importante sur la commune
- 8 lots à bâtir restants à commercialiser
- Des capacités de densification réduite, puisque déjà construites
- Des objectifs de constructions de logements atteints (PLUI et POA)
- Un système d'assainissement compatible avec le développement résidentiel de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est réalisée dans la continuité du document d'urbanisme en vigueur. Cette surface était destinée à être urbanisée à long terme. Les conditions de son classement en 1AU sont remplies. Le classement de cette surface en AU au document d'urbanisme a déjà été étudié dans le cadre de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme approuvé en 2021.

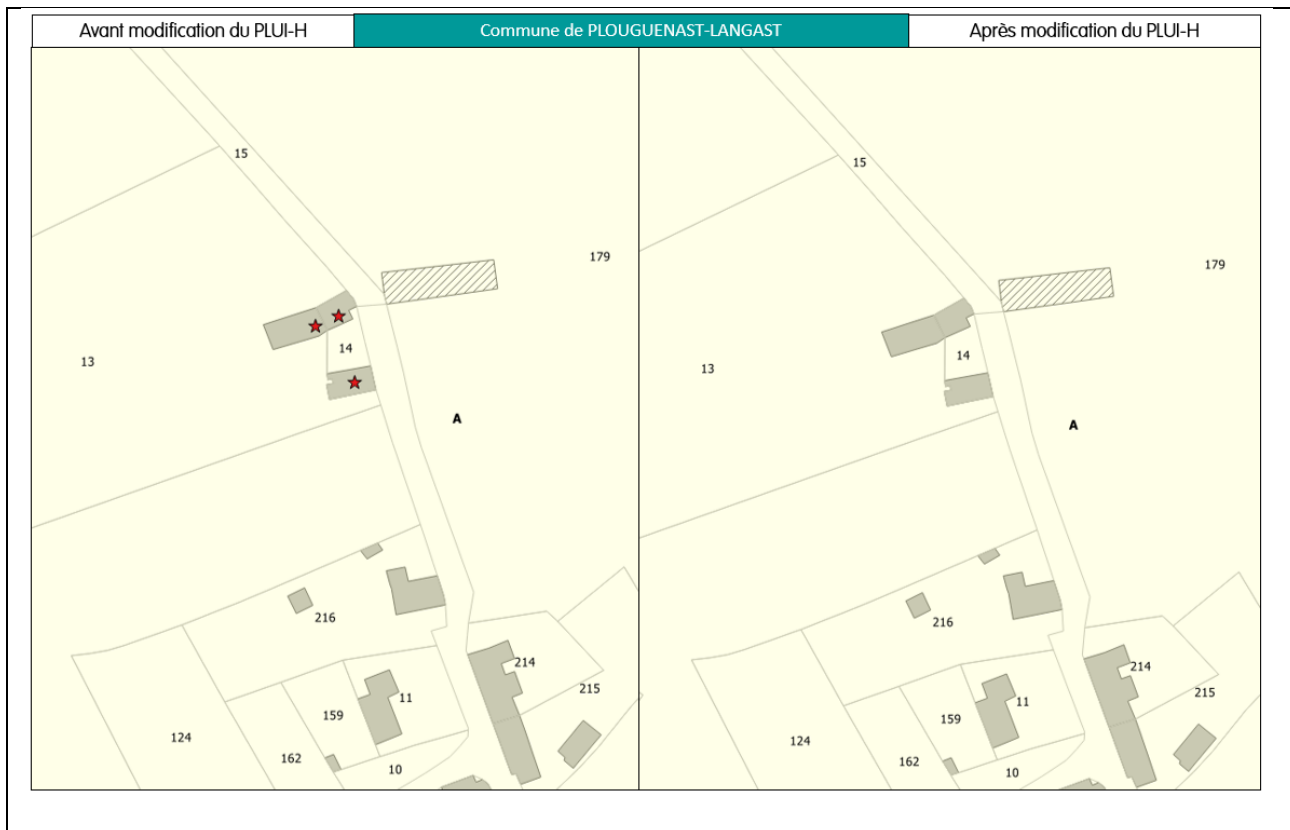
## Pièces du PLUI-H avant et après modification



# Espace de vie de Plouguenast-Langast

## COMMUNE DELEGUEE DE PLOUGUENAST

<b>M29 : Suppression de l'identification de 3 bâtiments au PLUI sur les parcelles 219 ZV 13 et 219 ZV 14</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Plouguenast-Langast
<b>Exposé des modifications</b> Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée. Il permet de transformer les bâtiments identifiés en logement sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale.  L'identification des bâtiments répondant aux critères fixés dans le document d'urbanisme n'est toutefois pas obligatoire. Les propriétaires des bâtiments situés sur les parcelles 219 ZV 13 et 219 ZV 14 ont demandé à supprimer l'identification de ces bâtiments au document d'urbanisme. Cette modification sera prise en compte dans le cadre de la présente procédure. Les propriétaires ont été averti sur le fait que la demande de transformation de ces bâtiments en logement ne sera plus possible à l'avenir.	
	
<i>Photos des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au PLUI en vigueur</i>	
<b>Pièces du PLUI-H avant et après modification</b>	

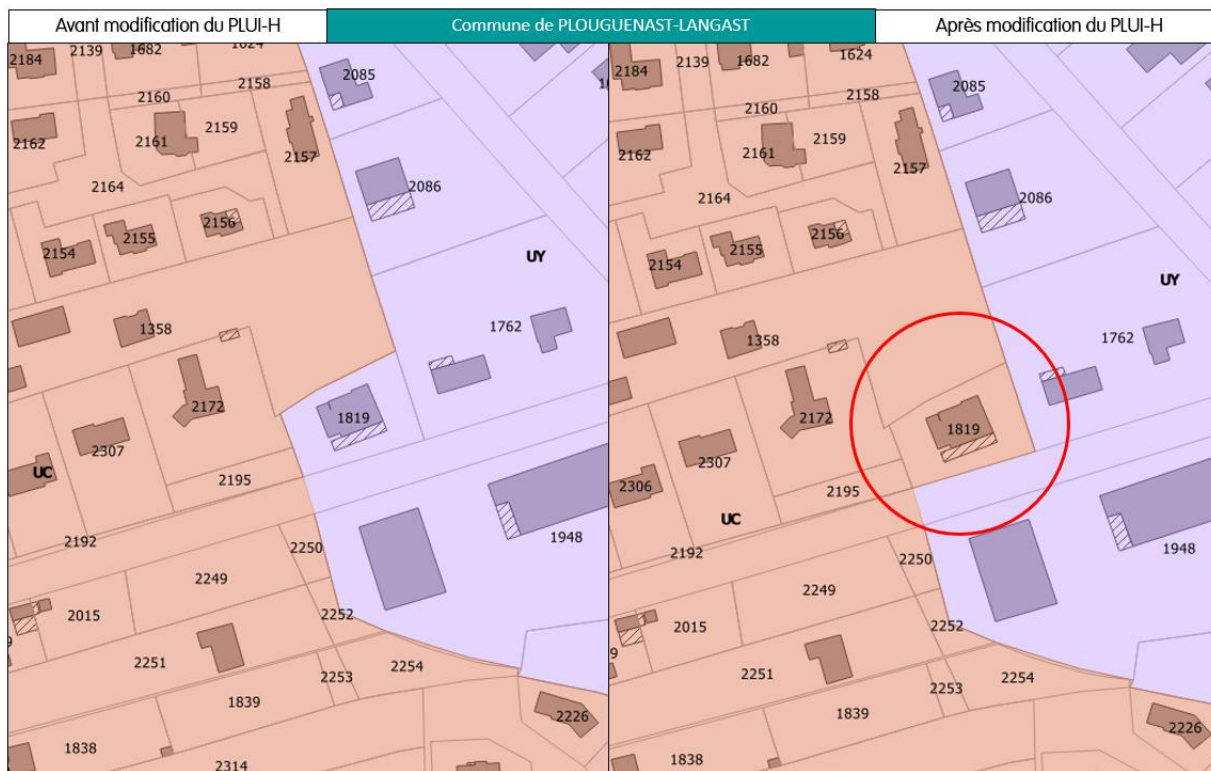


<b>M30 : Modification du zonage de la parcelle 219 B 1819</b>	
Catégorie : Modification du zonage en lien avec un projet	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Plouguenast-Langast
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Le bâtiment présent sur la parcelle 219 B 1819 était un entrepôt lié à une activité économique. C’est pourquoi la parcelle est classée en zone UY au PLUI actuellement en vigueur, règlement qui permet le développement des activités économiques. Cette activité s’est aujourd’hui déplacée et le bâtiment est désaffecté.</p> <p>Il se localise en centre bourg de Plouguenast, à proximité des commerces et des services. La parcelle est desservie par une voie communale et l’ensemble des réseaux (eau potable, électricité, assainissement). Le règlement de la zone UY interdit la mutation de ce bâtiment en logement. C’est pourquoi, une modification du document d’urbanisme et du zonage de la parcelle est nécessaire pour imaginer une nouvelle affectation.</p> <p>Dans une logique de renouvellement urbain, la modification n°3 du PLUI va reclasser cette parcelle en zone UC (mixte). Cette évolution va permettre une mutation du bâtiment. Il sera alors possible de le transformer en logement par exemple.</p>	



Photo du bâtiment actuel

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



#### M31 : Création d'un STECAL au lieu-dit « Les Appâts » à Plouguenast-Langast

Catégorie : Ajout d'un STECAL

**Pièce(s) du PLUI-H**  
4.1 Règlement graphique

**Page(s) – Plan(s)**  
Zonage de Plouguenast-Langast

#### Exposé des modifications

Certaines zones ont été déterminées selon les critères relevant du principe des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A ou N. Le Code de l'urbanisme précise que : « Le règlement

peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»

Au sein de la zone A, il existe des zones particulières identifiées au titre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces zones A indicées prennent en compte des activités existantes ou des projets situés en contexte agricole. On distingue ainsi les zones :

- Ae : dédiée aux équipements et infrastructures publics ou d'intérêt collectif
- AETA : secteur destiné aux entreprises de travaux agricoles et de travaux publics
- Af : secteur destiné aux activités forestières
- Ag : aire d'accueil des gens du voyage
- Al : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques sans hébergement
- At : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques avec hébergement
- Ay : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...)
- Ap : secteur sur lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages
- Ayp : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...) dans un périmètre de protection de captage

Un site industriel de taille importante est existant au lieu-dit « Les Appâts » à Plouguenast. L'entreprise Hendrix Genetics exploitait la totalité de ce site il y a quelques années. Aujourd'hui, l'activité a évolué et l'entreprise exploite une partie du site notamment pour le stockage, le stationnement et le lavage des véhicules (station de lavage). Des négociations sont en cours pour céder la partie non exploitée.

Il s'agit ici de permettre l'installation de nouvelles activités économiques dans des bâtiments existants non exploités.

Actuellement, l'ensemble du site se situe en zone agricole en adéquation avec l'activité présente à l'initial. La cession d'une partie pour permettre l'implantation de nouvelles activités implique de revoir le zonage de ce secteur.

La procédure de modification du PLUI prévoit la création d'un STECAL Ay sur l'emprise des bâtiments et aménagements présents sur place. Le STECAL Ay permettra de modifier les bâtiments existants pour permettre l'installation de nouvelles activités. Il ne compromettra pas l'usage actuel du lieu par l'entreprise Hendrix Genetics. La délimitation du STECAL sera limitée à l'emprise existante de l'établissement.

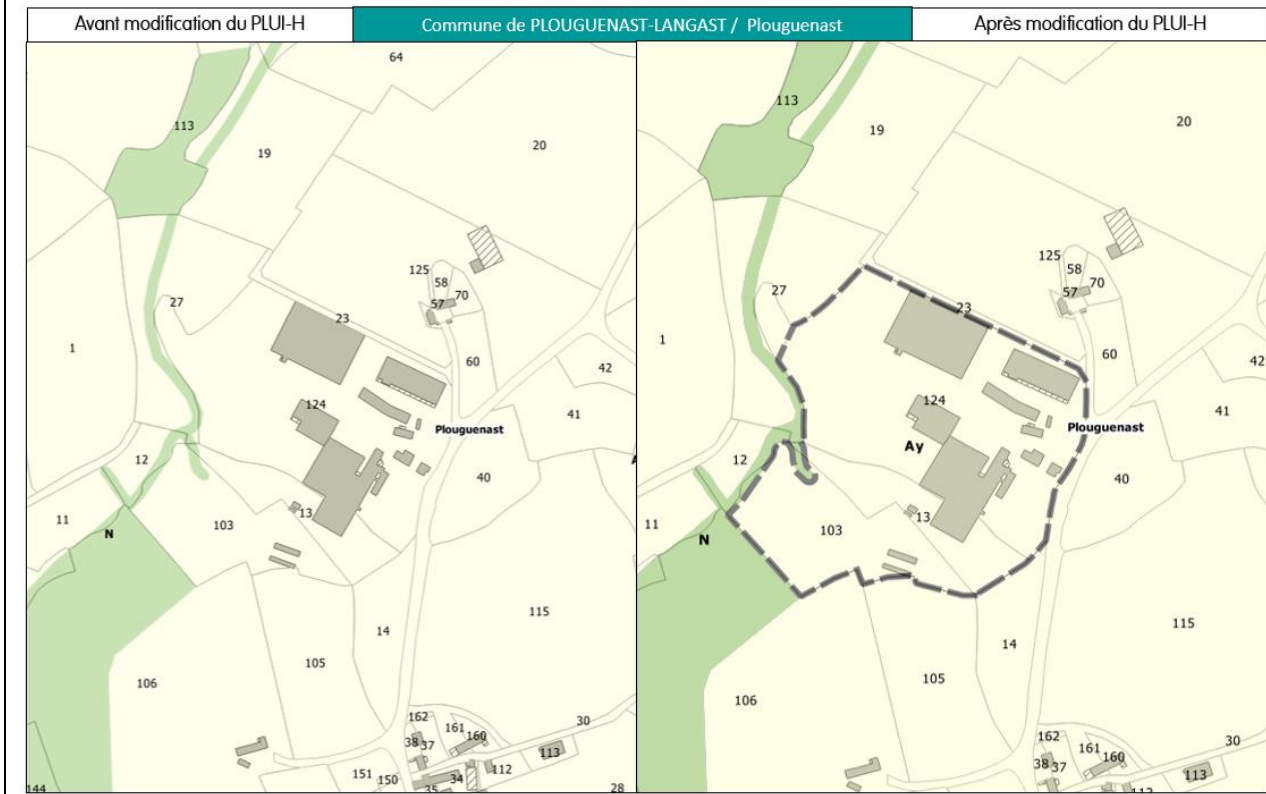
Au regard de la consommation d'espace, cette évolution du zonage sera sans incidence puisque l'ensemble du site est actuellement aménagé et artificialisé.

La création de ce STECAL sera soumise à l'avis de la CDPENAF dans le cadre de la procédure de modification du PLUI.



Photo aérienne du lieu-dit Les Appâts à Plouguenast-Langast en 2026

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



<b>M32 : Bâtiment agricole à étoiler sur la parcelle 219 ZE 355</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Plouguenast-Langast
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.</p> <p>Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.</p> <p>Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment à vocation agricole,</li> <li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li> <li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li> <li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li> <li>- Bâtiment non ruiné.</li> </ul> <p>Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle 219 ZE 355. Dans le cadre de la modification n°3, ce bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.</p>	
	
<i>Bâtiment à identifier sur la parcelle 219 ZE 355</i>	
<b>Pièces du PLUI-H avant et après modification</b>	



## COMMUNE DELEGUEE DE LANGAST

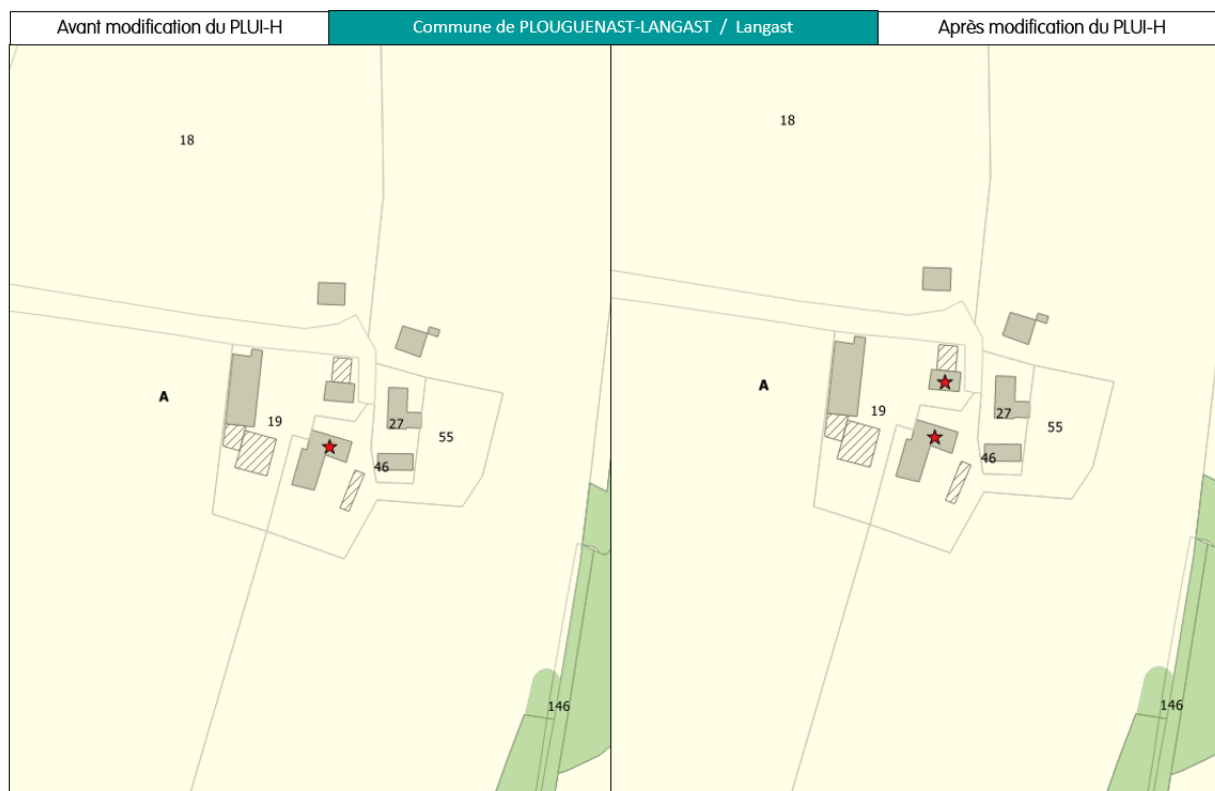
<b>M33 : Bâtiment agricole à étoiler sur la parcelle 219 100 ZA 19</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Plouguenast-Langast
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.</p> <p>Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.</p> <p>Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment à vocation agricole,</li> <li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li> <li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li> <li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li> <li>- Bâtiment non ruiné.</li> </ul>	

Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle 219 100 ZA 19. Dans le cadre de la modification n°3, ce bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.



*Bâtiment à identifier sur la parcelle 219 100 ZA 19*

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



### M34 : Modification de l'emplacement réservé n°11

Catégorie : Modification d'une prescription graphique

#### Pièce(s) du PLUI-H

4.1 Règlement graphique  
4.3 Emplacement réservé

#### Page(s) – Plan(s)

Zonage de Plouguenast-Langast

#### Exposé des modifications

Les emplacements réservés découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la communauté de communes. Ils sont repérés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à :

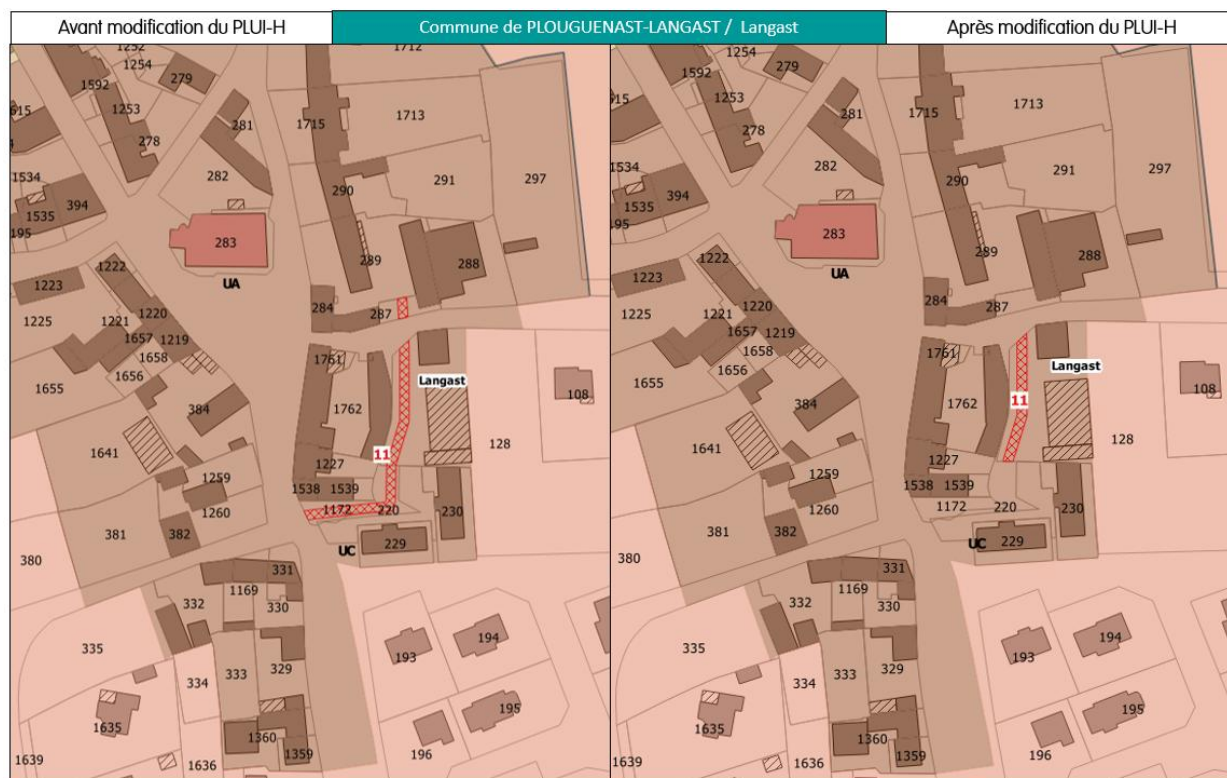
- Aménagement et création de cheminements piétons
- Aménagements hydrauliques
- Création de desserte automobile
- Mise en valeur du tourisme
- Création et extension d'équipements publics
- Elargissement de voies
- Aménagement de voie sur routes départementales

L'emplacement réservé n°11 a été créé sur la commune de Langast afin de permettre l'aménagement d'une liaison douce.


Une partie des parcelles concernées par l'emplacement réservé ont été acquises par la commune. Il est nécessaire de modifier l'emplacement réservé au document d'urbanisme. L'emplacement réservé est conservé sur la parcelle privée pour, à terme, réaliser la liaison douce.

Les informations contenues dans le document « 4.3 Emplacements réservés » seront mises à jour pour tenir compte de cette évolution.

#### Pièces du PLUI-H avant et après modification



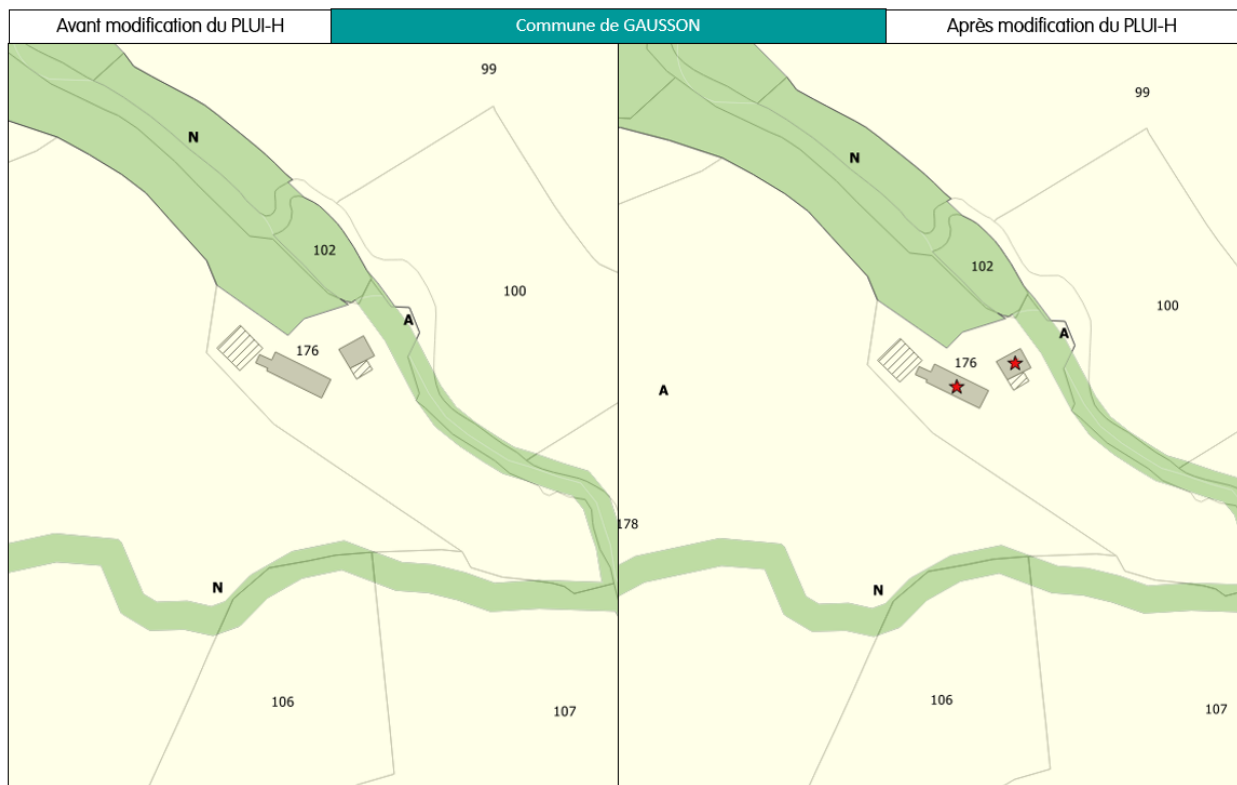
## COMMUNE DE GAUSSON

<b>M35 : Bâtiments agricoles à étoiler sur la parcelle ZC 176</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Gausson
<b>Exposé des modifications</b> Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.  Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.  Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>- Bâtiment à vocation agricole,</li><li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li><li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li><li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li><li>- Bâtiment non ruiné.</li></ul> Deux bâtiments agricoles répondant aux critères du changement de destination n'ont pas été identifiés sur la parcelle ZC 176. Dans le cadre de la modification n°3, ces bâtiments seront identifiés au document d'urbanisme.	
	



Bâtiments à identifier sur la parcelle ZC 176

Pièces du PLUI-H avant et après modification



# Espace de vie de Plémet

## COMMUNE DELEGUEE DE PLUMIEUX

<b>M36 : Bâtiment agricole à étoiler sur la parcelle 241 A 126</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Plumieux
<b>Exposé des modifications</b> Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.  Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.  Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>- Bâtiment à vocation agricole,</li><li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li><li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li><li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li><li>- Bâtiment non ruiné.</li></ul> Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle 241 A 126. Dans le cadre de la modification n°3 le bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.	



Bâtiment à identifier sur la parcelle 241 A 126

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



# COMMUNE DELEGUEE DE LE CAMBOUT

## M37 : Modification du zonage sur les parcelles 27 C 401, 27 C 1355, 27 C 1542, 27 C 1541

Catégorie : Modification du zonage en lien avec un projet

<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Le Cambout - PLUMIEUX
--	---

### Exposé des modifications

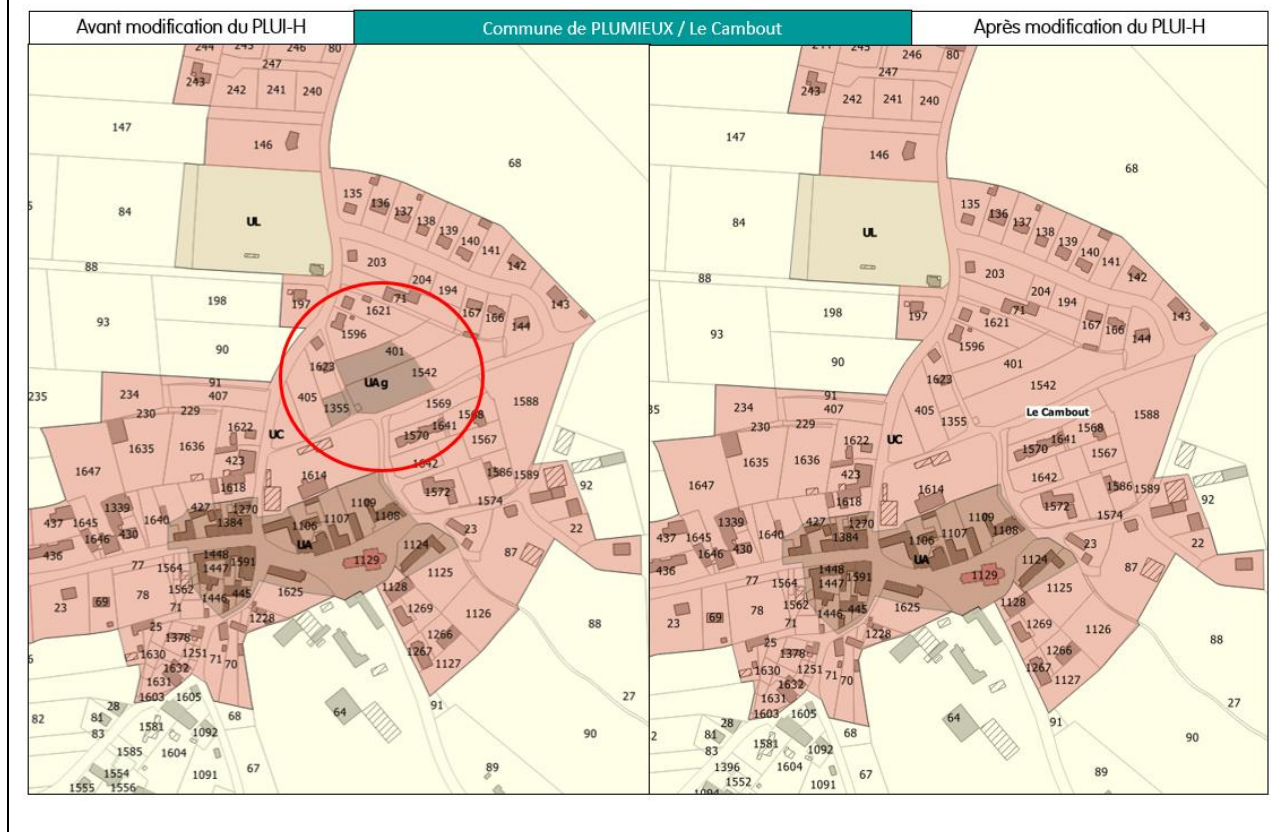
Une zone UAg est présente au plan de zonage dans le centre bourg de Le Cambout. Cette zone a été définie au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Son règlement empêche la construction de nouveau logement dans le périmètre sanitaire de l'exploitation agricole présente en centre bourg à l'époque. Les parcelles concernées par ce zonage étaient grevées par le périmètre sanitaire de l'exploitation.

Aujourd'hui, l'exploitation a cessé son activité et les bâtiments ont été rachetés par des particuliers. La zonage UAg n'a pu lieu d'être. Les élus de la commune souhaitent profiter de la mise en œuvre de la modification n°3 du PLUI pour modifier le zonage et permettre la construction sur ces parcelles.

Compte tenu de la typologie urbaine présente aux abords de ces parcelles, il a été décidé de les reclasser en zone UC, zone mixte pavillonnaire.

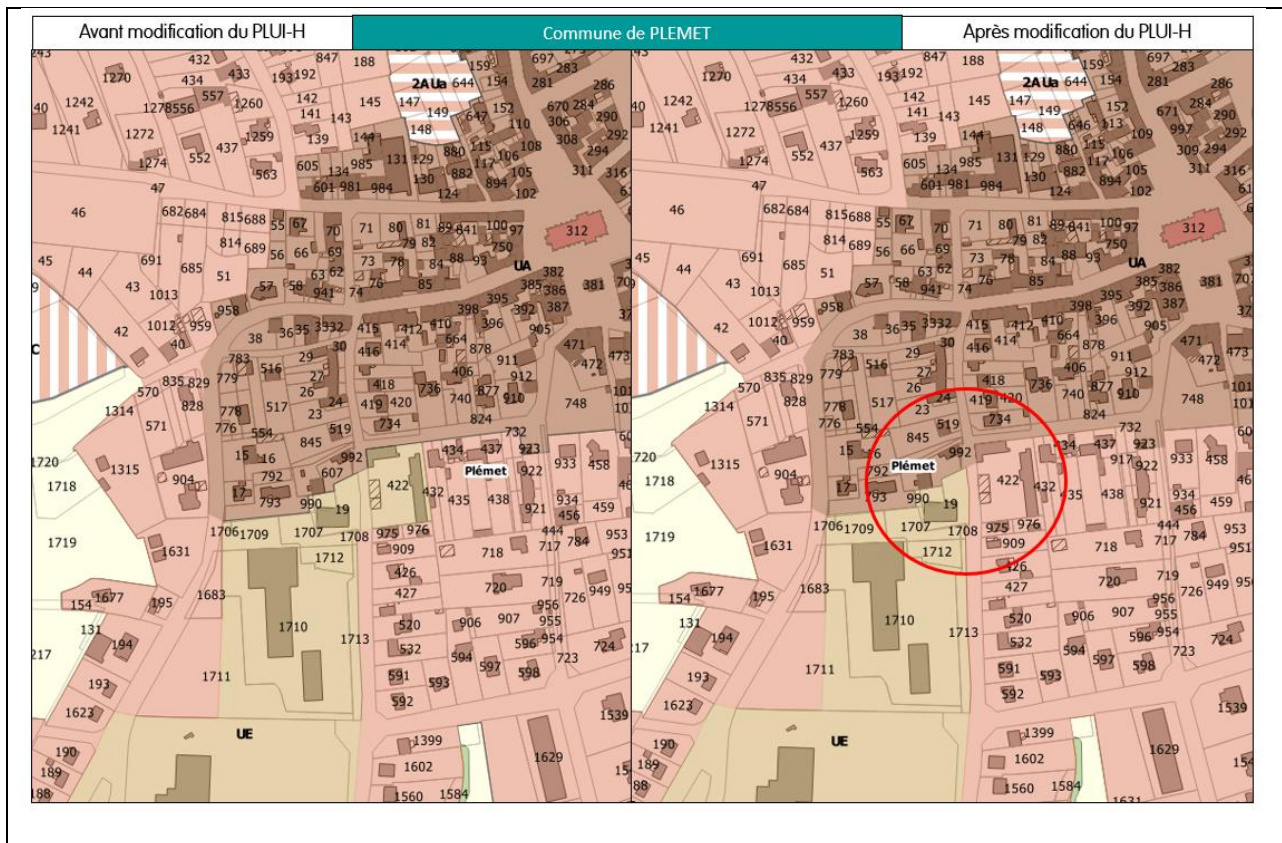
A noter que le micro secteur de densité présent sur ces parcelles est conservé. Il permet de garantir l'application d'une certaine densité de logement lors de l'urbanisation de la parcelle (voir OAP thématiques).

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



## COMMUNE DE PLEMET

<b>M38 : Modification du zonage de la parcelle 183 AI 422</b>	
Catégorie : Modification du zonage en lien avec un projet	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Plémet
<b>Exposé des modifications</b> Le bâtiment présent sur la parcelle 183 AI 422 était l'ancienne école publique de la commune. Cet établissement est désaffecté depuis le déplacement de l'école au nord du bourg. Le terrain présente d'anciens bâtiments et une surface importante, environ 2600 m <sup>2</sup> .  Aujourd'hui, la mairie est propriétaire mais se questionne sur l'avenir de cet espace. Cette parcelle est classée en zone UE (équipements) au PLUI en vigueur. Ce classement limite les possibilités de changement d'usage et de mutation du foncier.	
 <p>Photo du bâtiment actuel</p>	
Les élus ont donc choisi de profiter de la procédure de modification du PLUI pour demander la modification du zonage de la parcelle. Un zonage UC correspondant à une zone urbaine mixte sera apposé sur l'établissement.	
<b>Pièces du PLUI-H avant et après modification</b>	



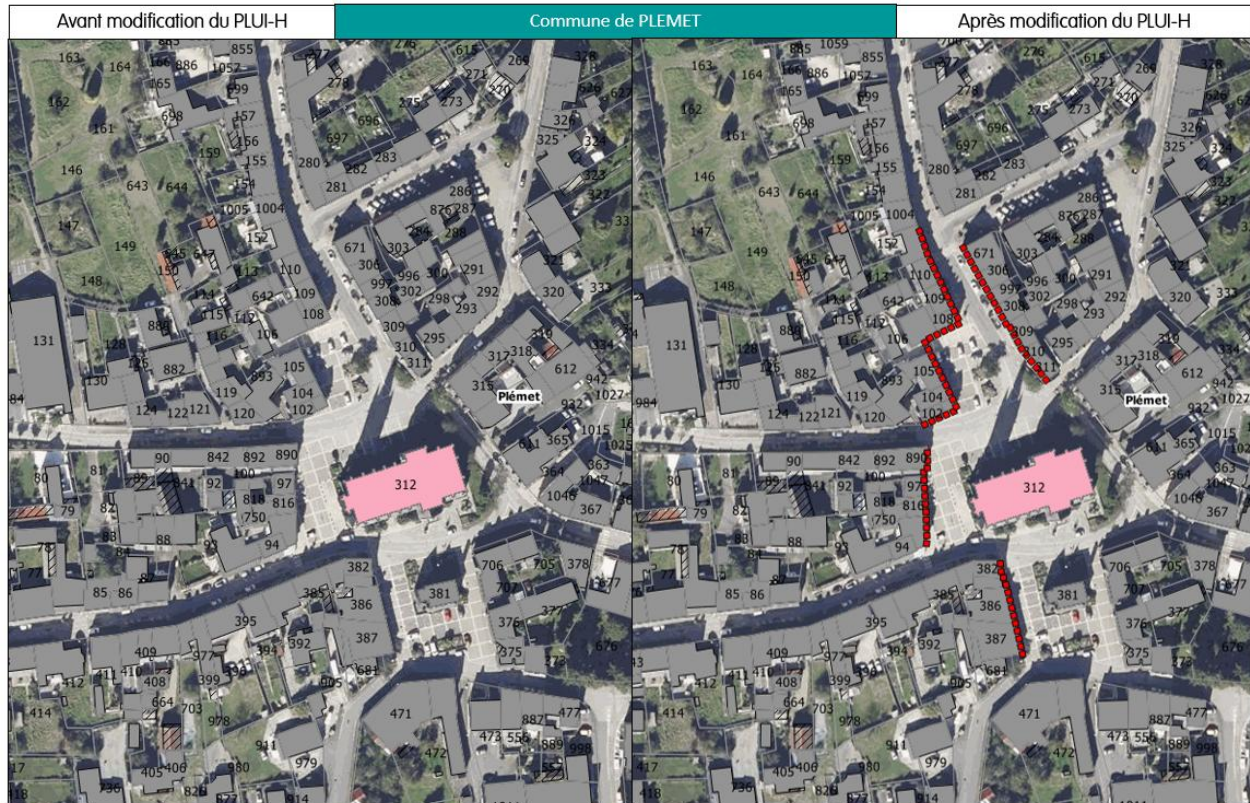
<b>M39 : Création d'un linéaire commercial sur la commune de Plémet</b>	
Catégorie : Ajout d'une prescription graphique	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique 4.2 Règlement littéral	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Plémet Modification de l'article UA 4
<b>Exposé des modifications</b> <p>Le centre de la commune de Plémet accueille plusieurs commerces de proximité fréquentés par les communes du bassin. Elle joue un rôle important sur les communes voisines et la centralité est renforcée par la présence d'équipements, de commerces et de services aux habitants.</p> <p>Par ailleurs, la commune est labellisée « Petites Villes de Demain » depuis la signature de la convention ORT avec l'Etat et la communauté de communes en juin 2022.</p> <p>La fragilité générale des commerces de proximité ont conduit les élus à se questionner et envisager des actions de renforcement du tissu commercial existant.</p> <p>Le linéaire commercial est une disposition qui a été mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUI sur la commune de Loudéac d'abord, puis que les communes de Merdrignac, La Chèze et Plessala. Ce dispositif implique l'identification d'un linéaire à sauvegarder ou à protéger. Une fois mis en œuvre, les locaux existants sur ce linéaire (les rez-de-chaussée uniquement) ne peuvent pas être affectés à une autre destination que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le commerce de détail</li> <li>- Les activités de services recevant du public</li> <li>- Les restaurants</li> </ul> <p>En d'autres termes le changement de destination et la transformation d'un local commercial en activité à la date d'approbation du PLUI (mars 2021) ne peut pas être autorisé vers une autre destination que celles citées plus haut.</p>	

Cette disposition permet d'éviter la transformation des locaux commerciaux en logement et de préserver les locaux commerciaux en centre bourg. L'idée étant de pouvoir proposer des locaux aux personnes désireuses d'installer une activité.

Des échanges ont eu lieu avec les élus de la commune pour définir le linéaire le plus approprié en corrélation avec les commerces en activité, les locaux vacants à reprendre et au regard de leur localisation en centralité.

En complément du linéaire apposé sur le plan de zonage, l'article UA4 du règlement littéral sera modifié. Cet article précisera que la commune de Plémet est désormais concernée par cette règle.

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



#### M40 : Suppression de l'emplacement réservé n°51

Catégorie : Modification d'une prescription graphique

##### Pièce(s) du PLUI-H

4.1 Règlement graphique  
4.3 Emplacement réservé

##### Page(s) – Plan(s)

Zonage de Plémet

##### Exposé des modifications

Les emplacements réservés découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la communauté de communes. Ils sont repérés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à :

- Aménagement et création de cheminements piétons
- Aménagements hydrauliques
- Création de desserte automobile
- Mise en valeur du tourisme

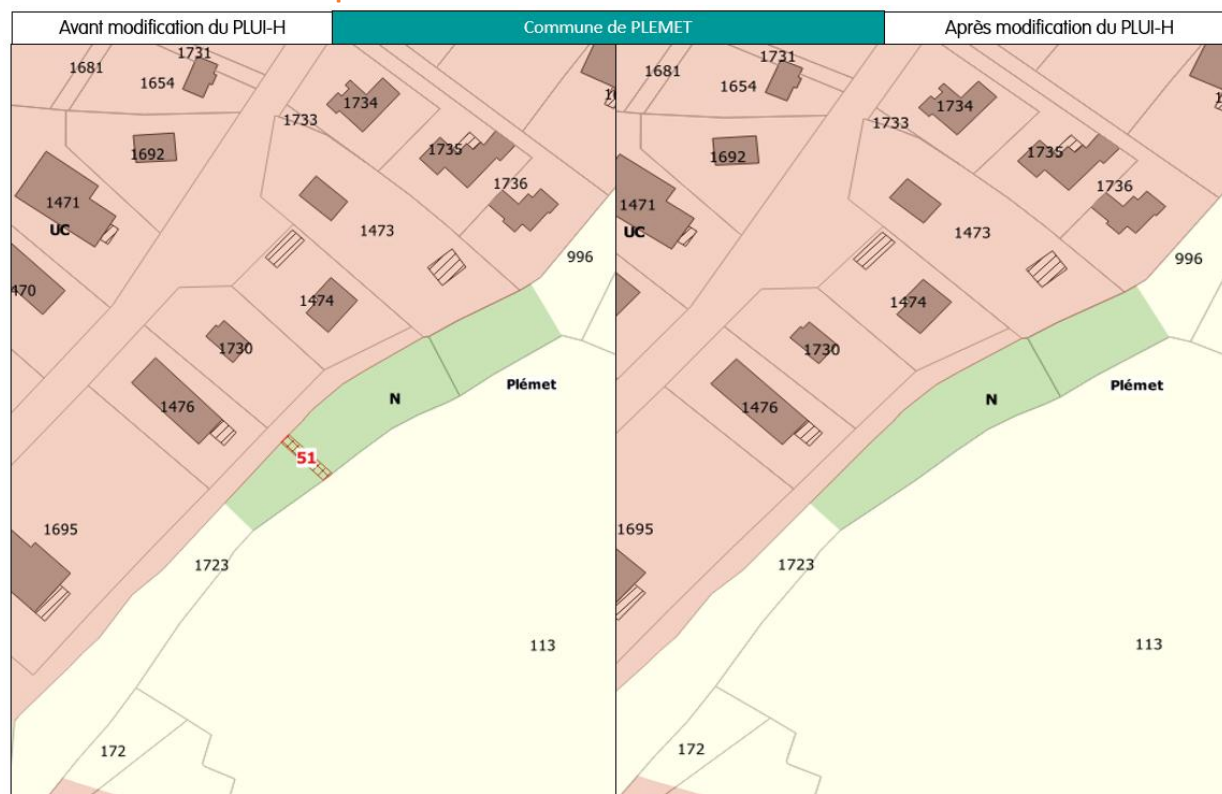
- Création et extension d'équipements publics
- Elargissement de voies
- Aménagement de voie sur routes départementales

L'emplacement réservé n°51 a été créé sur la commune de Plémet afin de permettre la création d'une liaison douce.

La parcelle où se situe l'emplacement réservé a été acquise par la commune. Il n'est plus utile de conserver l'emplacement réservé au document d'urbanisme.

Les informations contenues dans le document « 4.3 Emplacements réservés » seront mises à jour pour tenir compte de cette évolution.

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



#### M41 : Suppression de l'emplacement réservé n°47

Catégorie : Modification d'une prescription graphique

##### Pièce(s) du PLUI-H

4.1 Règlement graphique  
4.3 Emplacement réservé

##### Page(s) – Plan(s)

Zonage de Plémet

##### Exposé des modifications

Les emplacements réservés découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la communauté de communes. Ils sont repérés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à :


- Aménagement et création de cheminements piétons
- Aménagements hydrauliques
- Création de desserte automobile
- Mise en valeur du tourisme
- Création et extension d'équipements publics





# Espace de vie de Merdrignac

## COMMUNE DE GOMENE

<b>M43 : Bâtiment agricole à étoiler sur la parcelle ZW 5</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Gomené
<b>Exposé des modifications</b> Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.  Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.  Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>- Bâtiment à vocation agricole,</li><li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li><li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li><li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li><li>- Bâtiment non ruiné.</li></ul> Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle ZW 5. Dans le cadre de la modification n°3 le bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.	
	
<i>Bâtiment à identifier sur la parcelle ZW 5</i>	
<b>Pièces du PLUI-H avant et après modification</b>	



<b>M44 : Bâtiment agricole à étoiler sur la parcelle ZM 38 et suppression du STECAL</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination et suppression du STECAL	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Gomené
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.</p> <p>Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.</p> <p>Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment à vocation agricole,</li> <li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li> <li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li> <li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li> <li>- Bâtiment non ruiné.</li> </ul>	

Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle ZM 38. Dans le cadre de la modification n°3 le bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.




Bâtiment à identifier sur la parcelle ZM 38

Par ailleurs, un zonage Ay est présent actuellement sur cette parcelle au PLUI en vigueur. Ce zonage s'explique par la présence d'une activité artisanale sur place il y a quelques années. La propriété a été cédée et l'activité professionnelle a cessé. Le zonage Ay n'a pu lieu d'être ici. La modification n°3 du PLUI va permettre de supprimer ce STECAL.

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



## COMMUNE DE LAURENAN

<b>M45 : Bâtiment agricole à étoiler sur la parcelle YL 48</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Laurenan
<b>Exposé des modifications</b> <p>Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.</p> <p>Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.</p> <p>Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bâtiment à vocation agricole,</li><li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li><li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li><li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li><li>- Bâtiment non ruiné.</li></ul> <p>Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle YL 48. Dans le cadre de la modification n°3 le bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.</p>	
	
<i>Bâtiment à identifier sur la parcelle YL 48</i>	

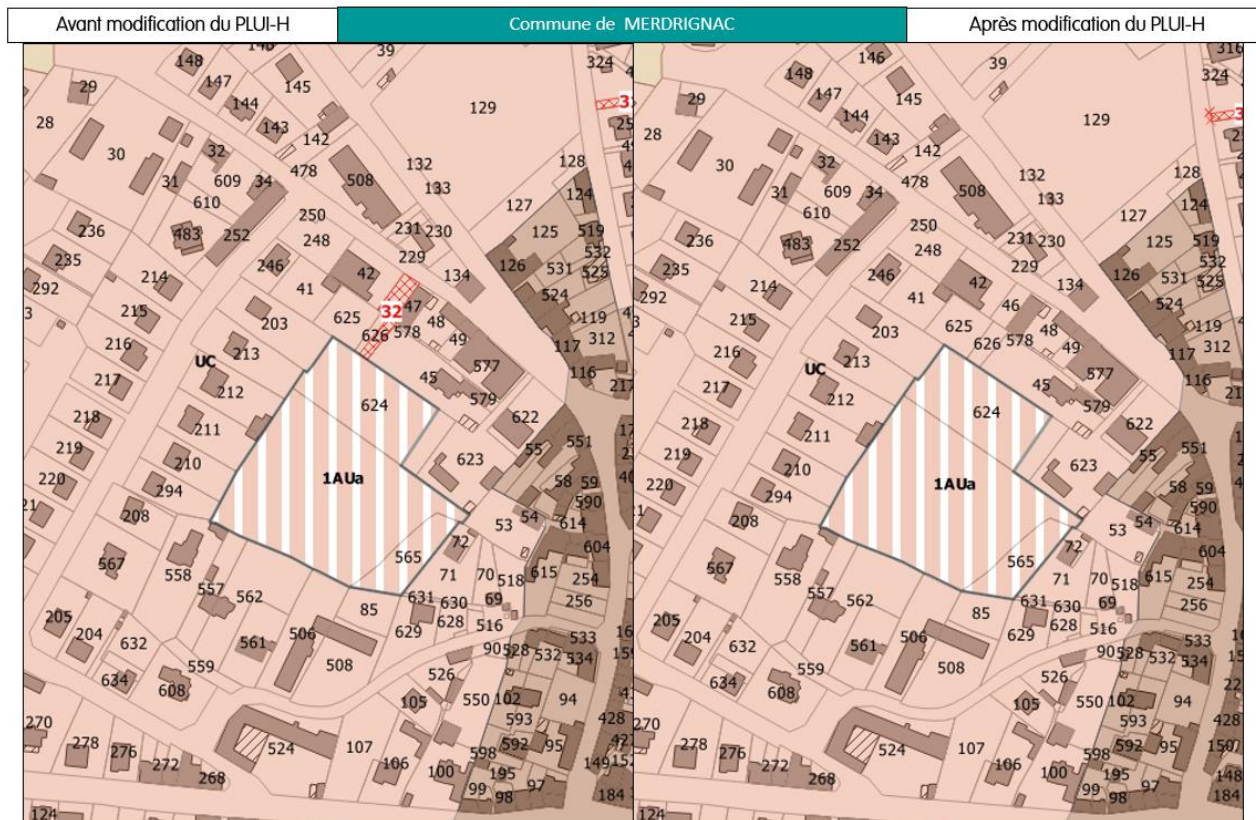
## Pièces du PLUI-H avant et après modification



## COMMUNE DE MERDRIGNAC

M46 : Suppression de l'emplacement réservé n°32	
Catégorie : Modification d'une prescription graphique	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique 4.3 Emplacement réservé	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Merdrignac
<b>Exposé des modifications</b> Les emplacements réservés découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la communauté de communes. Ils sont repérés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement et création de cheminements piétons</li> <li>- Aménagements hydrauliques</li> <li>- Création de desserte automobile</li> <li>- Mise en valeur du tourisme</li> <li>- Création et extension d'équipements publics</li> <li>- Elargissement de voies</li> <li>- Aménagement de voie sur routes départementales</li> </ul> <p>L'emplacement réservé n°32 a été créé sur la commune de Merdrignac afin de permettre l'aménagement d'une voie de désenclavement pour le futur lotissement.</p> <p>Les parcelles où se situent l'emplacement réservé ont été acquises par la commune. Il n'est plus utile de conserver l'emplacement réservé au document d'urbanisme.</p> <p>Les informations contenues dans le document « 4.3 Emplacements réservés » seront mises à jour pour tenir compte de cette évolution.</p>	

## Pièces du PLUI-H avant et après modification



### M47 : Modification du zonage de la parcelle YN 64

Catégorie : Suppression d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) et modification de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

#### Pièce(s) du PLUI-H

4.1 Règlement graphique

#### Page(s) – Plan(s)

Zonage de Merdrignac

#### Exposé des modifications

Au document d'urbanisme en vigueur, la parcelle YN 64 présente un STECAL Ay. Ce zonage particulier est lié à une entreprise individuelle qui était présente dans le bâtiment. Aujourd'hui l'activité a cessé et le zonage Ay n'a pu lieu d'être.

La procédure de modification du PLUI va permettre de supprimer le STECAL et prendre en compte ce changement d'affectation.

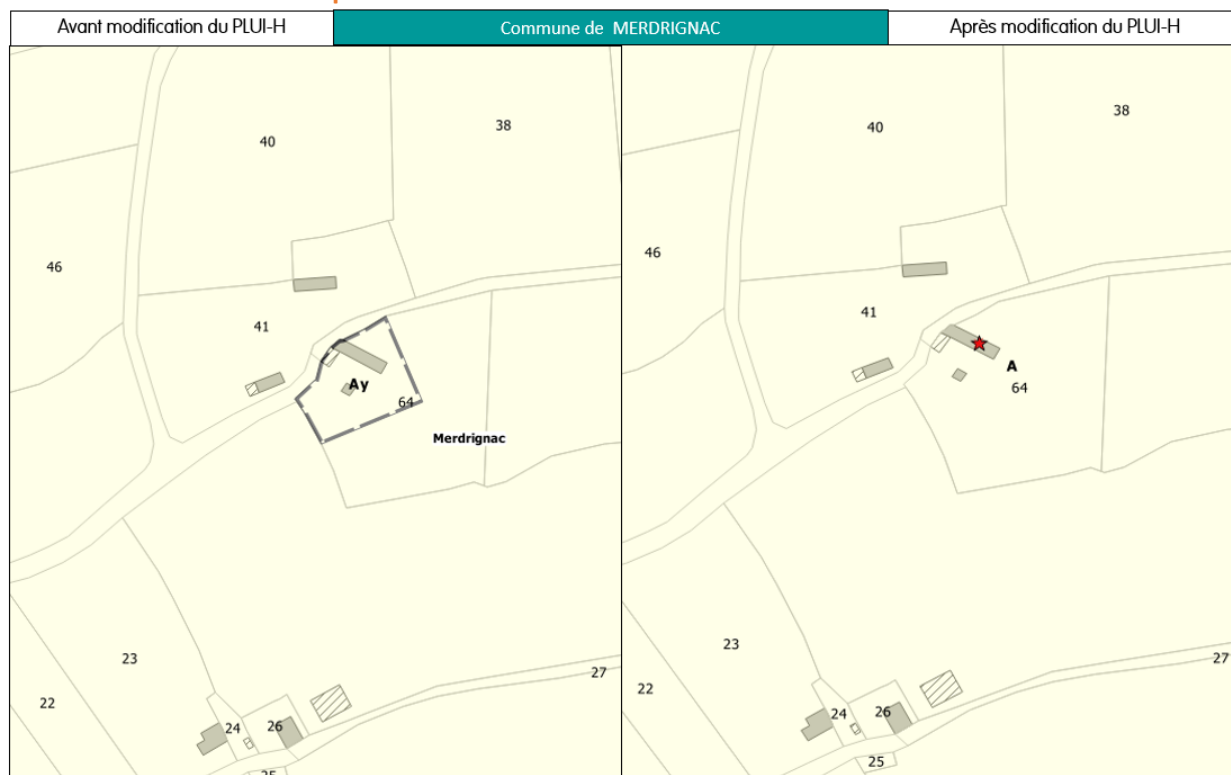
Par ailleurs, les caractéristiques du bâtiment correspondent aux critères définis dans le PLUI pour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. En effet, le bâtiment est représentatif de l'architecture traditionnelle locale, en terre, en pierre, assez grand pour devenir un logement nouveau et non ruiné.

La modification n°3 du PLUI va permettre de l'identifier comme bâtiment pouvant changer de destination.



Photo du bâtiment situé sur la parcelle YN 64 à Merdrignac

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



## COMMUNE DE TREMOREL

<b>M48 : Suppression de l'emplacement réservé n°95</b>	
Catégorie : Modification d'une prescription graphique	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique 4.3 Emplacement réservé	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Trémorel

### Exposé des modifications

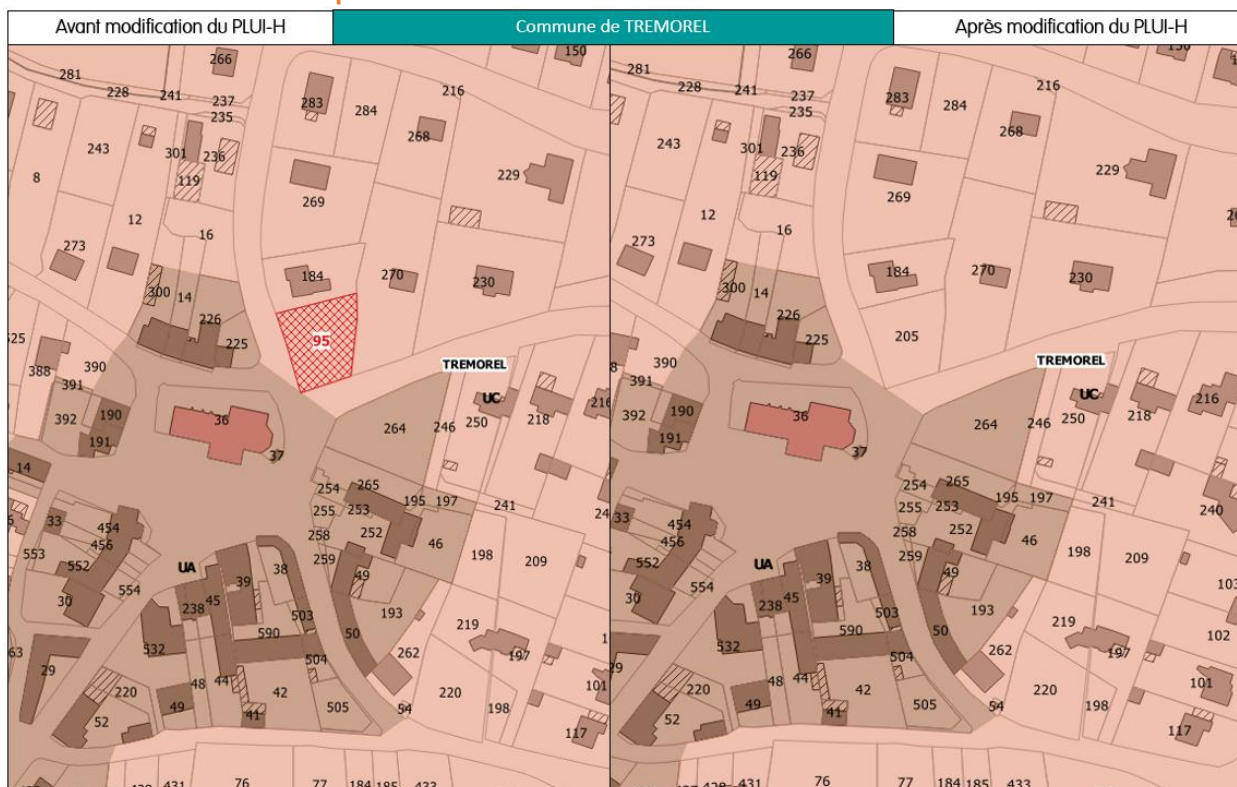
Les emplacements réservés découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la communauté de communes. Ils sont repérés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à :

- Aménagement et création de cheminements piétons
- Aménagements hydrauliques
- Création de desserte automobile
- Mise en valeur du tourisme
- Création et extension d'équipements publics
- Elargissement de voies
- Aménagement de voie sur routes départementales

L'emplacement réservé n°95 a été créé sur la commune de Trémorel afin de permettre la création d'un parking. La parcelle où se situe l'emplacement réservé a été acquise par la commune. Il n'est plus utile de conserver l'emplacement réservé au document d'urbanisme.

Les informations contenues dans le document « 4.3 Emplacements réservés » seront mises à jour pour tenir compte de cette évolution.

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



# Espace de vie de Le Mené

## COMMUNE DELEGUEE DE PLESSALA

<b>M49 : Bâtiment agricole à étoiler sur la parcelle 191 YS 192</b>	
Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de Le Mené
<b>Exposé des modifications</b> Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.  Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.  Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>- Bâtiment à vocation agricole,</li><li>- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,</li><li>- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,</li><li>- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,</li><li>- Bâtiment non ruiné.</li></ul> Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle 191 YS 192. Dans le cadre de la modification n°3 le bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.	



Bâtiment à identifier sur la parcelle 191 YS 192

### Pièces du PLUI-H avant et après modification



# COMMUNE DELEGUEE DE LE GOURAY

<b>M50 : Suppression de l'emplacement réservé n°5</b>	
Catégorie : Modification d'une prescription graphique	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique 4.3 Emplacement réservé	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de LE MENE / Le Gouray
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Les emplacements réservés découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la communauté de communes. Ils sont repérés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement et création de cheminements piétons</li> <li>- Aménagements hydrauliques</li> <li>- Création de desserte automobile</li> <li>- Mise en valeur du tourisme</li> <li>- Création et extension d'équipements publics</li> <li>- Elargissement de voies</li> <li>- Aménagement de voie sur routes départementales</li> </ul> <p>L'emplacement réservé n°5 a été créé sur la commune déléguée de Le Gouray afin de permettre la création d'un cheminement piéton.</p> <p>Les parcelles où se situent l'emplacement réservé ont été acquises par la commune. Il n'est plus utile de conserver l'emplacement réservé au document d'urbanisme.</p> <p>La modification n°3 du PLUI va permettre de supprimer cet emplacement réservé.</p> <p>Les informations contenues dans le document « 4.3 Emplacements réservés » seront mises à jour pour tenir compte de cette évolution.</p>	
<b>Pièces du PLUI-H avant et après modification</b>	
Avant modification du PLUI-H	Commune de LE MENE / Le Gouray
Après modification du PLUI-H	

**M51 : Suppression de l'emplacement réservé n°6**

Catégorie : Modification d'une prescription graphique

**Pièce(s) du PLUI-H**  
4.1 Règlement graphique  
4.3 Emplacement réservé

**Page(s) – Plan(s)**  
Zonage de LE MENE / Le Gouray

**Exposé des modifications**

Les emplacements réservés découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la communauté de communes. Ils sont repérés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à :

- Aménagement et création de cheminements piétons
- Aménagements hydrauliques
- Création de desserte automobile
- Mise en valeur du tourisme
- Création et extension d'équipements publics
- Elargissement de voies
- Aménagement de voie sur routes départementales

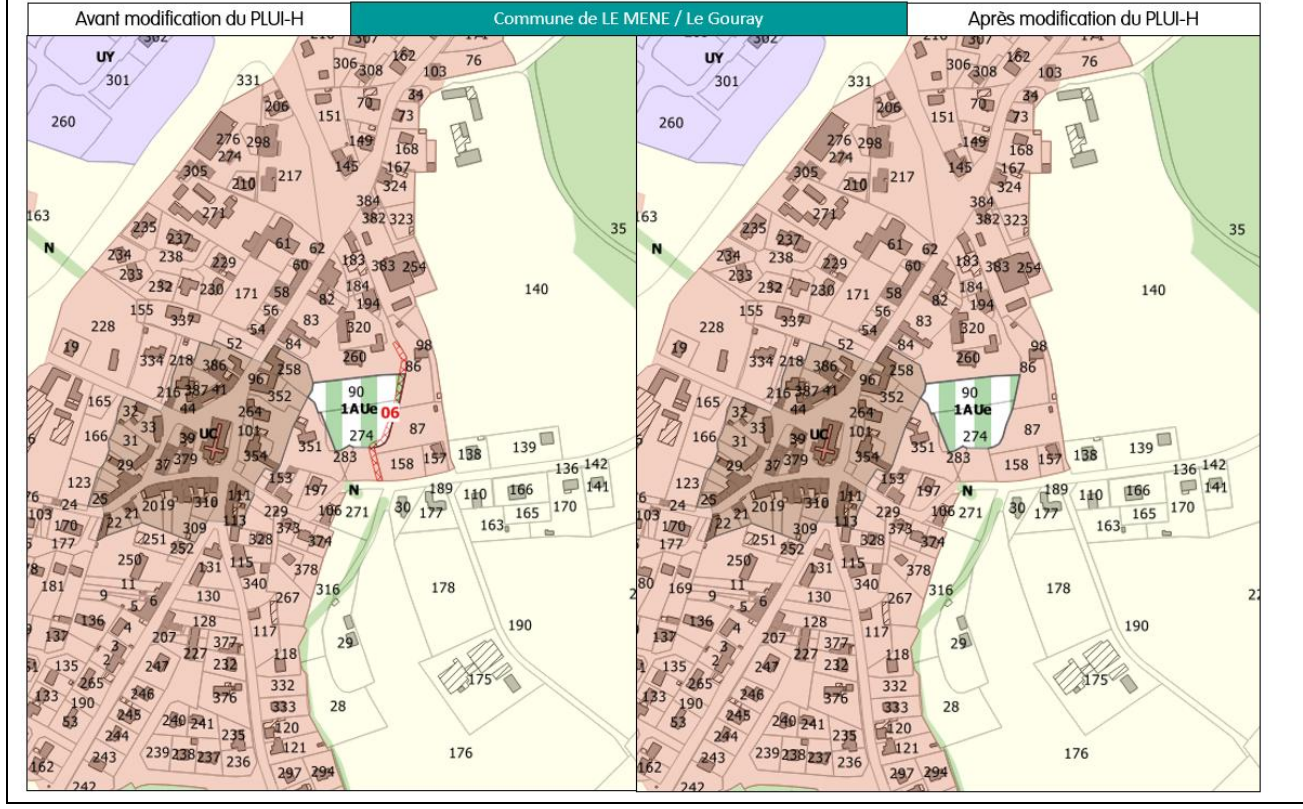
L'emplacement réservé n°6 a été créé sur la commune déléguée de Le Gouray afin de permettre la création d'un cheminement piéton.

Les parcelles où se situent l'emplacement réservé ont été acquises par la commune. Il n'est plus utile de conserver l'emplacement réservé au document d'urbanisme.

La modification n°3 du PLUI va permettre de supprimer cet emplacement réservé.

Les informations contenues dans le document « 4.3 Emplacements réservés » seront mises à jour pour tenir compte de cette évolution.

**Pièces du PLUI-H avant et après modification**



**M52 : Bâtiment agricole à étoiler sur la parcelle 66 ZX 190**

Catégorie : Modification du recensement des bâtiments pouvant changer de destination

**Pièce(s) du PLUI-H**  
4.1 Règlement graphique**Page(s) – Plan(s)**  
Zonage de Le Gouray – Le Mené**Exposé des modifications**

Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.

Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le code rural et les règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme. Le changement de destination sera autorisé sous réserve du respect de l'article L.111-3 du Code rural.

Pour rappel, les critères conduisant à l'identification des bâtiments sont les suivants :

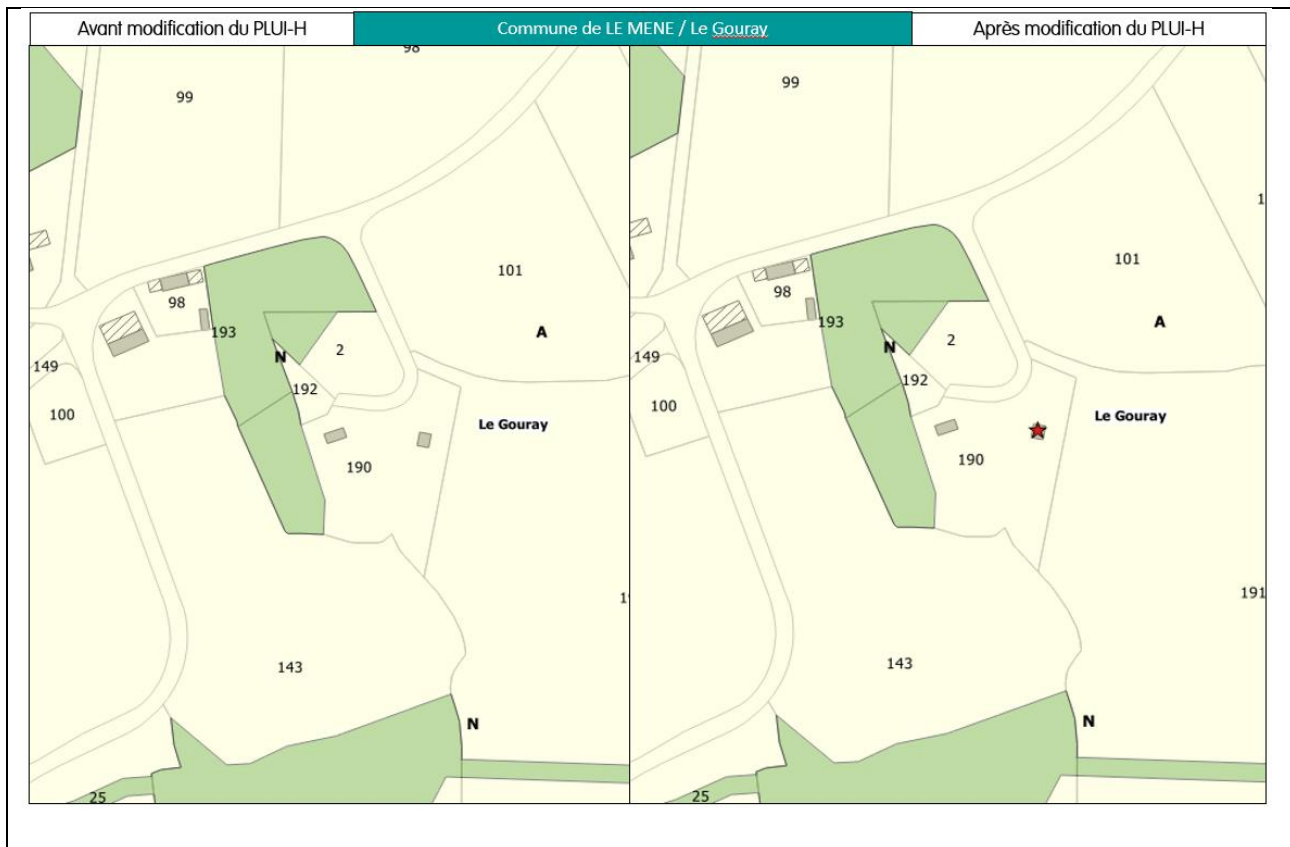
- Bâtiment à vocation agricole,
- Bâtiment d'architecture traditionnelle et répondant aux critères de préservation du patrimoine local,
- Bâtiment de taille suffisante pour potentiellement devenir un logement nouveau,
- Bâtiment situé ou non dans le périmètre sanitaire d'une exploitation en activité,
- Bâtiment non ruiné.

Un bâtiment agricole répondant aux critères du changement de destination n'a pas été identifié sur la parcelle 46 66 ZX 190. Dans le cadre de la modification n°3, ce bâtiment sera identifié au document d'urbanisme.



*Bâtiment à identifier sur la parcelle 46 66 ZX 190*

**Pièces du PLUI-H avant et après modification**



## COMMUNE DELEGUEE DE COLLINEE

<b>M53 : Ajout d'un STECAL Ay sur la parcelle ZC 84</b>	
Catégorie : Ajout d'un STECAL	
<b>Pièce(s) du PLUI-H</b> 4.1 Règlement graphique	<b>Page(s) – Plan(s)</b> Zonage de la commune de LE MENE / Collinée
<p><b>Exposé des modifications</b></p> <p>Certaines zones ont été déterminées selon les critères relevant du principe des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A ou N. Le Code de l'urbanisme précise que : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :</p> <p>1° Des constructions ;</p> <p>2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;</p> <p>3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</p> <p>Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.</p> <p>Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»</p> <p>Au sein de la zone A, il existe des zones particulières identifiées au titre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces zones A indicées prennent en compte des activités existantes ou des projets situés en contexte agricole. On distingue ainsi les zones :</p>	

- Ae : dédiée aux équipements et infrastructures publics ou d'intérêt collectif
- AETA : secteur destiné aux entreprises de travaux agricoles et de travaux publics
- Af : secteur destiné aux activités forestières
- Ag : aire d'accueil des gens du voyage
- Al : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques sans hébergement
- At : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques avec hébergement
- Ay : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...)
- Ap : secteur sur lequel il existe un enjeu lié à la présence d'un périmètre de protection des captages
- Ayp : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...) dans un périmètre de protection de captage

Au sein de la zone N, ces zones indicées prennent en compte des activités existantes ou des projets situés en contexte naturel. On distingue ainsi les zones :

- Ni : secteur destiné au stockage des déchets inertes
- NI : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques sans hébergement
- Nt : dédiée aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques avec hébergement
- Ny : dédiée aux activités économiques isolées (artisanales, commerciales, industrielles...)
- NCe : secteur destiné à l'exploitation de carrières

L'agence technique départementale possède des bâtiments sur la parcelle ZC 84.

Au moment de l'élaboration du PLUI, un travail de recensement des artisans et activités existantes en campagne a été réalisé avec les élus des communes. Ce travail avait pour objectif de définir les STECAL à créer au futur document d'urbanisme.

L'activité présente sur cette parcelle n'avait pas été identifiée à cette époque. C'est pourquoi cette parcelle est en zone agricole. Or le règlement de la zone agricole du PLUI en vigueur ne permet pas l'évolution des activités autres qu'agricole. La modification n°3 du PLUI va permettre de corriger cette erreur et de créer un STECAL Ay de 2 533 m<sup>2</sup> prenant en compte l'activité existante.

La création de ce STECAL sera soumise à avis de la CDPENAF dans le cadre de la procédure de modification du PLUI.

#### **Pièces du PLUI-H avant et après modification**

