

**LOUDEAC COMMUNAUTE
BRETAGNE CENTRE
Modification n°3 du PLUI**

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
LE PROJET DE MODIFICATION N°3	3
PRESENTATION DES MODIFICATIONS PROJETEES	3
▶ AJOUT, MODIFICATION OU SUPPRESSION DE SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE (STECAL)	3
▶ AJOUT, MODIFICATION OU SUPPRESSION D'UNE PRESCRIPTION GRAPHIQUE	4
FOCUS SUR QUELQUES MODIFICATIONS PARTICULIERES	5
▶ MODIFICATION D'UNE ZONE UY A CORLAY	5
▶ OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU A TREVE	6
▶ MODIFICATION DU PERIMETRE D'UNE ZONE 1AU A ALLINEUC	6
CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUI-H	7

PREAMBULE

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.

Dans cet esprit, deux procédures de modification de droit commun et deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLUI ont été réalisées et approuvées par conseil communautaire. Une révision allégée a également été prescrite. Son approbation devrait intervenir avant l'été 2026.

Le présent document constitue le résumé non technique du dossier de modification n°3 du PLUI-H de Loudéac Communauté Bretagne Centre. Il vise à présenter les principales modifications et types de modifications contenus dans le dossier.

LE PROJET DE MODIFICATION N°3

Le code de l'urbanisme prévoit plusieurs procédures permettant de faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur. Les élus du territoire ont choisi de prescrire une modification du document d'urbanisme. Ce type de procédure est amené à être réalisé régulièrement durant la vie du document.

Conformément au code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUI doit faire l'objet d'une enquête publique qui présente notamment l'exposé des motifs et les avis des personnes publiques associées sur le dossier.

A l'issue de l'enquête publique et de la remise du rapport du commissaire enquêteur, le document d'urbanisme sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations reçus sur le dossier. Le PLUI-H modifié sera soumis pour approbation au conseil communautaire de Loudéac Communauté.

PRESENTATION DES MODIFICATIONS PROJETEES

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

Modification n°3 du PLUI-H de Loudéac communauté Bretagne Centre – Février 2026

- ▶ 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 modification. Le graphique ci-dessous présente les types de modification et les proportions des différents thèmes abordés.

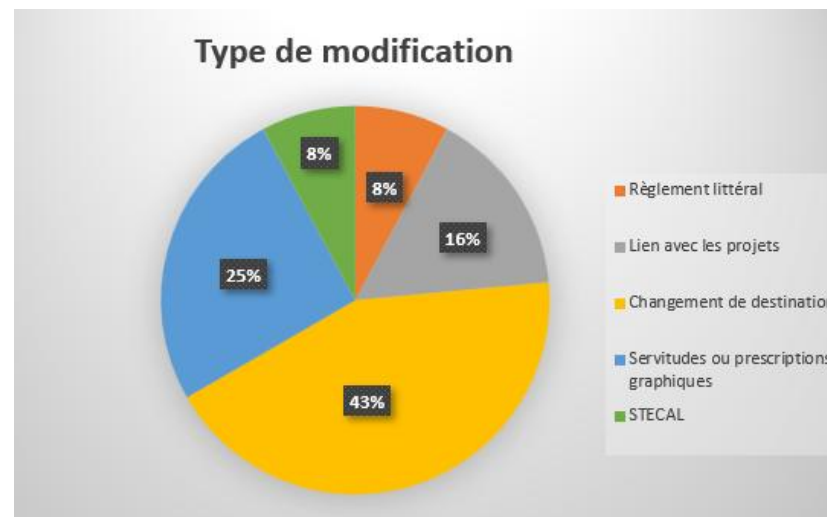


Illustration des types de modifications présentées

Ajout, modification ou suppression de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

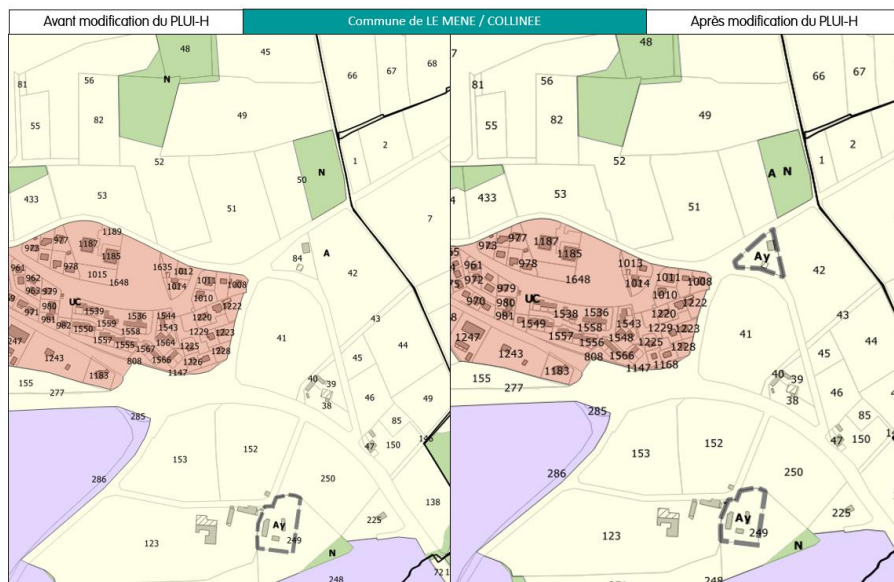
Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) est un zonage particulier situé en zone agricole ou naturelle. Il concerne notamment les équipements, les artisans, les entreprises, etc. situés en dehors des agglomérations. Ces zonages particuliers offrent des droits à construire en zones agricole et naturelle pour prendre en compte des situations existantes ou des projets largement justifiés.

Par exemple, le règlement de la zone agricole autorise uniquement les constructions liées aux exploitations agricoles et aux maisons d'habitation existantes. Un artisan ayant un bâtiment situé en zone agricole ne pourra pas réaliser d'extension de ce bâtiment. Il faudra nécessairement un zonage particulier qui autorise l'évolution de son bâtiment.

Au moment de l'approbation du PLUI-H, 313 STECAL étaient présents au zonage. La procédure de modification n°1 a conduit à l'ajout de 24 STECAL supplémentaires. La

modification n°2 a permis l'ajout de 10 nouveaux STECAL et la suppression de 4 STECAL existants au plan de zonage. Le projet de modification n°3 prévoit la modification d'un STECAL, l'ajout de 3 STECAL supplémentaires et la suppression de 2 STECAL existants au plan de zonage.

Il était important de profiter de la procédure de modification questionné le zonage et modifier ce qui doit l'être. Ainsi certains bâtiments ou entreprises ont pu être intégrés à la modification. Dans la majorité des cas, la création de STECAL provenait d'oublis lors de l'élaboration du PLUI ou de nouveaux projets qui ont émergé depuis. Dans ces situations les porteurs de projet ayant besoin d'un zonage particulier en campagne ont été fortement encouragés à argumenter leur projet, définir leur besoin et le justifier auprès des élus de la commune.



Exemple d'ajout d'un STECAL

Ajout, modification ou suppression d'une prescription graphique

Différentes prescriptions graphiques figurent sur le zonage du PLUI-H. On y retrouve par exemple les emplacements réservés, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, les linéaires et boisements protégés, etc. La modification du PLUI-H va permettre l'ajout, la suppression ou la modification de ces éléments.

Les bâtiments identifiés au plan de zonage pour pouvoir changer de destination

La transformation d'un bâtiment agricole en habitation est possible à condition qu'il soit identifié sur les plans du PLUI-H. Un permis de construire devra être déposé pour

entreprendre les travaux. Le préalable à cette demande reste bien l'identification du bâtiment.

Le PLUI-H de Loudéac Communauté identifie environ 1818 bâtiments. Ces bâtiments répondent à certains critères :

- ▶ 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.

La procédure de modification va permettre d'ajouter 23 bâtiments qui répondent aux critères et qui auraient été oublié dans la procédure d'élaboration du document. Les élus ont ainsi réquisitionné le document d'urbanisme et passer en revue les bâtiments actuellement identifiés. Certains bâtiments répondant aux critères ont pu être ajoutés sur demande des propriétaires ou par les élus eux-mêmes.



Exemple d'un bâtiment agricole identifié comme pouvant changer de destination

Les emplacements réservés

Le plan de zonage du PLUI-H délimite des emplacements réservés. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

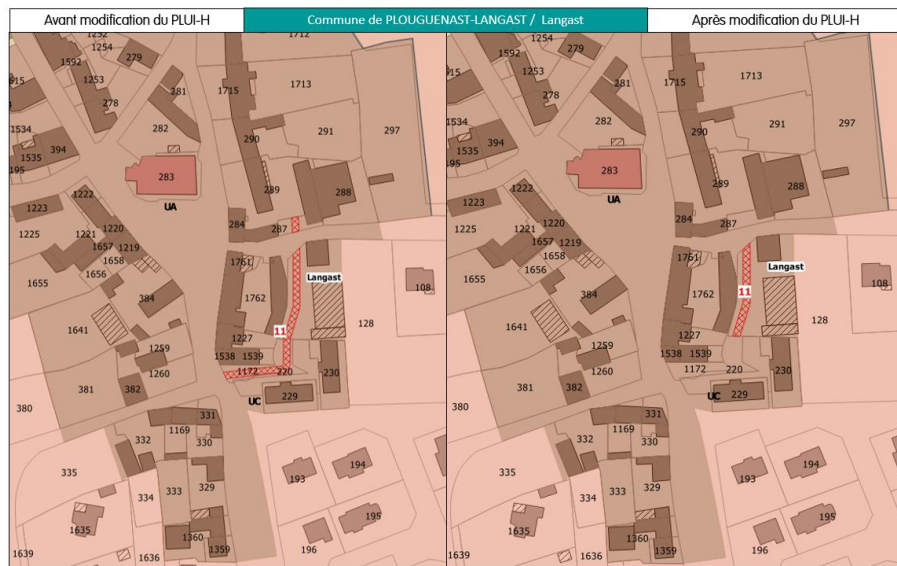
La majorité des emplacements réservés est définie pour :

- ▶ la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- ▶ la création de cheminements doux ;
- ▶ la réalisation d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

Un emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités. En contrepartie les propriétaires des unités foncières classées en emplacement réservé peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement.

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau associé précise la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

La procédure de modification du document d'urbanisme permet d'ajouter, modifier ou supprimer un emplacement réservé.



Exemple de modification d'emplacement réservé

FOCUS SUR QUELQUES MODIFICATIONS PARTICULIERES

Modification d'une zone UY à Corlay

L'entreprise Négoce Bois Bretagne est implantée sur la commune de Corlay depuis de nombreuses années. Elle a repris des bâtiments d'activité présents au lieu-dit PARC BRAS. Auparavant, il s'agissait 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.

Négoce Bois Bretagne est 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.

L'entreprise s'est agrandie en tenant compte du zonage présent et des bâtiments existants. Toutefois, le périmètre du zonage constructible présent sur ce secteur ne prend pas en compte l'ancienne maison qui aujourd'hui est partie intégrante de l'entreprise. Au regard de la photo aérienne, du développement du site et des aménagements présents, il convient de corriger le périmètre du zonage qui n'est pas en corrélation avec le terrain.



Photo aérienne 2026



Zonage du document d'urbanisme en vigueur

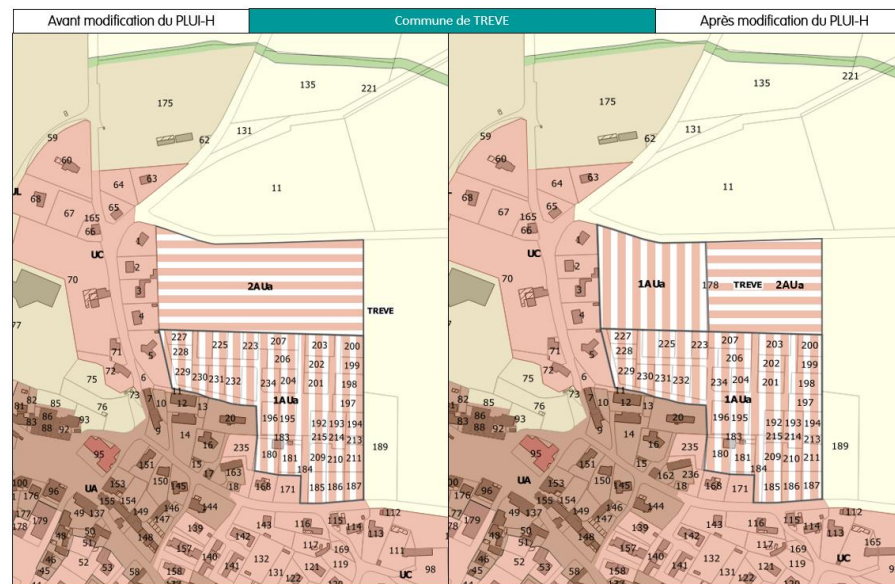
Une partie de l'entreprise se trouve aujourd'hui en zone agricole. Cette partie non constructible limite fortement son développement. La procédure de modification du PLUI va permettre de corriger cet élément en faisant évoluer le périmètre de la zone UY en adéquation avec les aménagements du site.

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

La commune de Trévé est une commune dynamique qui gagne des habitants. On comptabilise 50 logements créés depuis 2020. Ces logements se situent pour la plupart dans les opérations d'aménagement réalisées par la commune mais aussi en densification du centre bourg.

Le document d'urbanisme prévoit la croissance démographique de la commune et associe des surfaces à urbaniser en fonction des objectifs retenus.

Aujourd'hui les chiffres de production de logement et de croissance démographiques permettent de justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. Cette zone, initialement prévue pour un aménagement à long terme, va permettre à la commune de poursuivre sa croissance en offrant des possibilités d'installations pour les jeunes ménages.

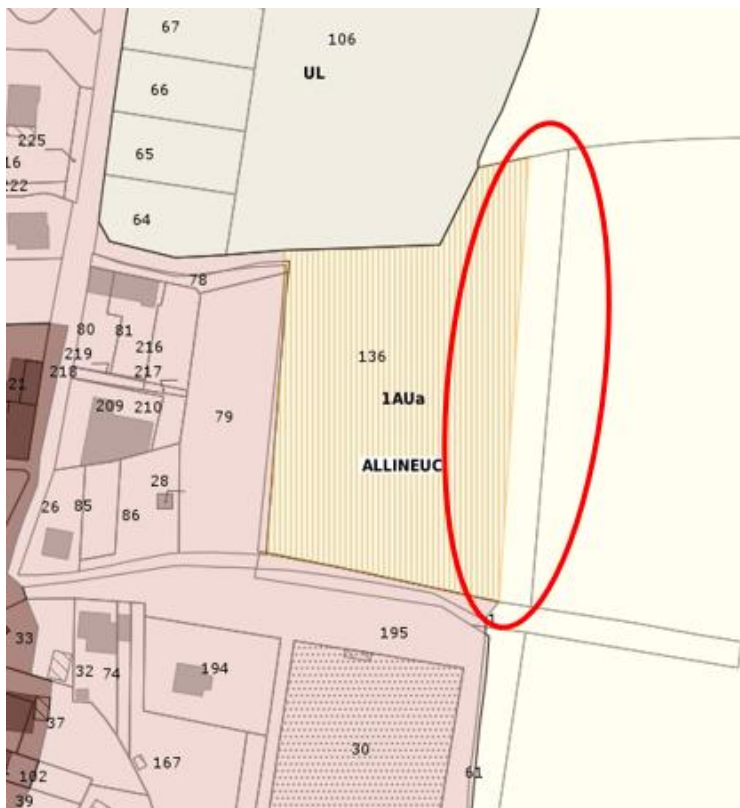


Modification du zonage à Trévé

Modification du périmètre d'une zone 1AU à Allineuc

La commune d'Allineuc entame les démarches pour l'aménagement de son futur lotissement sur la parcelle ZM 136.

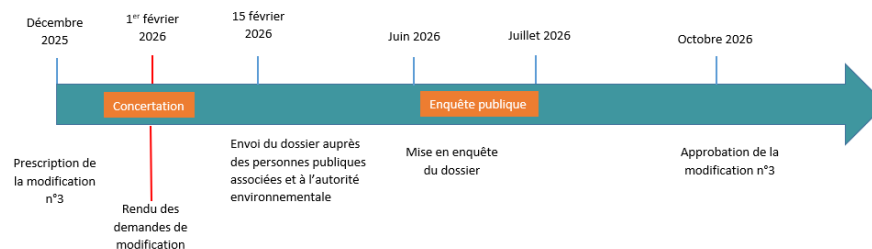
Lors de l'élaboration du PLUI en 2020, la parcelle n'était pas encore cadastrée. La délimitation du futur lotissement (zonage 1AUa) a donc été fait sans les limites cadastrales. Il apparaît aujourd'hui une différence entre le projet d'aménagement et l'unité foncière.



Extrait du zonage du PLUI en vigueur

Afin de corriger cette erreur matérielle, 1330 m² de zone agricole seront reclassés en zone 1AUa.

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUI-H



L'objectif est de réaliser l'enquête publique portant sur cette modification du PLUI-H à l'été 2026 et approuver la modification en conseil communautaire à l'automne 2026.