

SATT

Rennes, le

Service aménagement des territoires et transitions

Réf : 20260615_RAP-SATT_039b_AvisDetPLUiCCBR_M1

P. J. :

Avis détaillé de la DDTM sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes de Bretagne Romantique

Synthèse

Au regard du dossier fourni à mes services, j'émet un **avis favorable avec réserves** sur le projet de modification du PLUi arrêté, sous réserve de répondre favorablement aux demandes exprimées dans l'avis détaillé ci-après. Les principales réserves portent sur les nouvelles possibilités de construire au sein du STECAL du domaine des Ormes, la nécessaire meilleure intégration des inventaires de zones humides et règles relatives aux cours d'eau ainsi que des clarifications tenant à la nouvelle réglementation applicable en matière de panneaux photovoltaïques.

L'avis porte sur la déclinaison des objectifs d'aménagement durable fixés aux articles L. 101-2 et L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme, la forme du document et la procédure suivie. Les remarques sont graduées selon trois niveaux :

Demande : les demandes sont constitutives de réserves. Les demandes peuvent recouvrir les cas suivants :

- demandes portant sur le respect d'une législation ou réglementation applicable au document d'urbanisme ;
- demandes sur lesquelles l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable afin d'être compatible à certaines politiques publiques majeures.

Recommandation : l'État recommande d'améliorer la prise en compte de certaines politiques publiques, à titre complémentaire.

Observation : l'État propose certaines corrections ou compléments dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLU (coquilles rédactionnelles, erreur cartographique, erreur de calcul, exhaustivité des données, erreur matérielles entre les pièces du document d'urbanisme).

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Bretagne Romantique a été approuvé le 16 décembre 2024.

L'avis détaillé ci-joint a été mis au point au regard de notre analyse et des avis/contributions obtenus auprès des services suivants :

- | | |
|--|---------------|
| — DDTM / SEB | — DDTM / PATC |
| — DDTM / Délégation territoriale de Saint Malo | — DDTM/SLCD |

I Correction des erreurs matérielles

I.1 Reclassement en zone urbaine

I.1.a Tinteniac, hameau La Besnelais

Outre les justifications avancées dans la notice relative au décalage entre la méthodologie mise en œuvre et le zonage en résultant, il doit également être relevé que le reclassement de la parcelle Z039 est cohérent avec le précédent zonage du PLU de Tinténiaac applicable au permis de construire délivré en 2019.

I.1.b Hédé-Bazouges : Bazouges sous Hédé

Outre les justifications avancées dans la notice relative au décalage entre la méthodologie mise en œuvre et le zonage en résultant, il doit également être relevé que le reclassement de la parcelle A985 est cohérent avec le précédent zonage du PLU de Hédé-Bazouges applicable au permis de construire délivré en 2020.

I.2 Reclassement de parcelles naturelles en zone agricole - Dingé La Piffaudière

Les cartes en pages 14 et 16 indiquent une représentation de « zones humides potentielles » or, il s'agit de zones humides inventoriées par le SAGE Vilaine. Cette appellation doit être corrigée dans la notice et être intégrée dans le règlement graphique du PLUi.

I.3 Dingé – le petit Margaroux – reclassement en zone Nf

Formellement, le reclassement du secteur emportant déclassement de l'espace boisé classé situé sur la parcelle OG840, devrait faire l'objet d'une révision allégée au titre de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme. Bien que le recours à la mauvaise procédure peut constituer un vice de fond, il doit être rappelé que la modification de droit commun assure le même niveau de participation du public, d'évaluation environnementale et d'enquête publique que la révision allégée.

I.4 Identification des cours d'eau sur le règlement graphique

La notice prévoit d'ajouter en tant que prescription linéaire au règlement graphique les cours d'eau, pour lesquels le règlement écrit prévoit une interdiction de construire et d'imperméabiliser à moins de 10m. Sauf erreur, après examen du projet de règlement graphique, cette prescription linéaire n'apparaît pas.

I.5 Actualisation des zones humides

En page 22 de la notice, sont mentionnées les « zones humides potentielles du Sage Vilaine ». Cette mention doit être corrigée, les zones humides en question sont inventoriées par le SAGE Vilaine.

Demande résultant du point I

n°1 : Dans le secteur de Dingé La Piffaudière, remplacer « zones humides potentielles du Sage Vilaine » par « zones humides inventoriées du SAGE Vilaine ».

n°2 : Dans le secteur de Dingé – Le Petit Margaroux, la mise à jour des zones humides inventoriées doit être intégrée dans le règlement graphique.

N°3 : Reporter au règlement graphique les prescriptions linéaires relatives aux cours d'eau entraînant une interdiction de construire et d'imperméabiliser à moins de 10m.

n°4 : Dans la partie actualisation des zones humides en page 22 de la notice sont mentionnées les « zones humides potentielles du Sage Vilaine ». Cette mention doit être corrigée, les zones humides en question sont inventoriées par le SAGE Vilaine.

Observations résultant du point I

n°1 : Afin de renforcer les motifs de reclassement de A à U des parcelles Z039 à Tinténia et A985 à Hédé-Bazouges, il peut être précisé que le zonage antérieur des PLU ayant amené à la délivrance des permis de construire sur ces deux parcelles en 2019 et 2020 était un zonage U.

n°2 : La suppression de l'espace boisé classé du petit Margaroux en parcelle OG840 à Dingé aurait dû faire l'objet d'une révision allégée.

II Règles de préservation des zones humides

La modification du règlement sur la protection et l'interdiction de destruction des zones humides du SAGE Rance-Frémur, est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo récemment approuvé. Il peut toutefois être observé que le SCoT n'a pas totalement repris les orientations du SAGE. L'exemption relative à « l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole » n'ayant pas été reprise.

Observations résultant du point II

n°3 : L'exemption de destruction des zones humides du SAGE Rance-Frémur relative à « l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole » pourrait être directement intégrée par le PLUi à défaut d'intégration par le SCoT du Pays de Saint-Malo.

III Clarifier et rectifier la définition de certaines règles

III.1 Définition d'une opération d'ensemble

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

III.2 Définition du volume principal

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

III.3 Définition du logement de l'agriculteur

La définition retenue dans le cadre de la modification est conforme à la jurisprudence du Conseil d'État du 12 février 2024 .

III.4 Autres adaptations mineures du règlement

III.4.a Harmonisation de la date de référence du PLUi

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

III.4.b Harmonisation de la date de référence du PLUi

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

III.4.c Suppression de la définition des sous-destinations

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

III.4.d Droit de préemption

La précision que le droit de préemption en zone U et AU s'applique également aux périmètres de protection rapprochée (PPR) des captages d'eau potable gagnerait à être traduite graphiquement par le PLUi, soit au règlement graphique, soit sur une carte annexe permettant de visualiser l'intersection PPR / zones U-AU.

III.4.e Clarification relative au stationnement isolé des caravanes

Les évolutions proposées visent à indiquer que le stationnement isolé des caravanes/HLL/RML est interdit en zones A et N, y compris lorsque ce stationnement n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme du fait de sa durée. Cette précision est compatible avec la réglementation en vigueur. Si l'interdiction générale en zone A et N peut être justifiée, elle ne doit pas pour autant conduire à une absence de solutions effectives d'accueil et d'ancrage territorial pour les gens du voyage.

III.4.f Précisions sur les reconstructions à l'identique

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

III.4.g Précisions relatives aux règles de hauteur en rapport avec la cote de longrine

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

Observations résultant du point III

n°4 : Afin de mieux visualiser où le droit de préemption s'applique, l'intersection des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable et des zones U et AU gagnerait à figurer au règlement graphique ou sur un document annexe.

IV Revoir les règles sur l'aspect extérieur

IV.1 Adaptation des règles sur les clôtures

IV.1.a Correction mineure sur la nécessité de déclaration préalable

A l'issue de la modification, le PLUi ou le site internet de Bretagne Romantique gagnerait à faire figurer la liste des communes pour lesquelles l'obligation de déclaration préalable perdure pour l'édification d'une clôture.

IV.1.b Règles relatives à la circulation de la petite faune

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

IV.1.c Règles de clôtures en limite des emprises publiques, en limite des autres emprises publiques et en cas de prolongement

L'ajout de la possibilité de pose d'un grillage simple en zones UC et UE constitue un recul en terme paysager et pour la biodiversité. Cet ajout au règlement du PLU dans ces zones gagnerait à être ré-évalué.

IV.2 Revoir les règles sur les toitures

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

IV.3 Reformuler les règles sur les façades

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

Recommandations résultant du point IV

n°1 : Lister les communes pour lesquelles une obligation de déclaration préalable perdure en cas d'édification d'une clôture.

n°2 : Ré-évaluer la possibilité d'installer un grillage simple en zone UC et UE en raison du recul en termes paysagers et pour la biodiversité.

V Alléger les règles sur les récupérateurs d'eau

La justification selon laquelle les « toilettes publiques, pour lesquelles l'eau récupérée ne peut présenter qu'un usage limité, voire nul. » est assez étonnante, étant donné le besoin en eau induit par ces équipements. En outre, l'objectif n°31 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT du Pays de ST Malo dispose que les PLU « *prévoient notamment la réalisation d'un système de récupération des eaux pour toutes les constructions nouvelles faisant l'objet d'un permis de construire.* » Il est, a minima, recommandé d'ajouter une demande de justification technique d'absence de besoin en eau supplémentaire afin de bénéficier de l'exonération voire supprimer cette possibilité au regard des dispositions du SCOT.

Recommandations résultant du point V

n°3 : Revoir les règles relatives à l'exonération de mise en place de récupérateur d'eau dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en prévoyant d'ajouter une justification technique d'absence de besoin en eau supplémentaire pour obtenir l'exonération, voire supprimer cette possibilité au regard des dispositions du SCOT (objectif n°31 du DOO).

VI Revoir les règles de certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

VI.1 STECAL du domaine des Ormes

Bien que le STECAL permette les constructions au sein des zones agricoles, il ne peut comporter qu'une capacité d'accueil limitée. En outre, le règlement doit préciser 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 (art L. 151-13 du Code de l'urbanisme).

Sur le fond, la multiplication par 5 de l'emprise au sol admise au sein du STECAL interroge quant à la compatibilité avec la vocation de la zone et au respect des dispositions de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. En outre, à l'augmentation importante des possibilités de construire, s'ajoute la possibilité d'étendre de 30 % de surface de plancher les habitations existantes (art L. 151-12 du Code de l'urbanisme).

De plus, l'évaluation environnementale pour cette modification de STECAL est incomplète et erronée et ne permet pas d'évaluer les impacts sur l'environnement de l'ensemble des projets envisagés, présentés en page 58 de la notice :

- aucune évaluation de l'évolution de la consommation en eau sur le site, de l'impact sur la ressource en eau ;
- aucun élément précis n'est apporté concernant le projet d'unité de traitement destinée aux eaux de loisirs (forage, prélèvement, consommation, mode de réutilisation etc.) ;
- aucun élément concernant l'impact des projets sur l'assainissement (des éléments erronés sont présentés : il est fait mention du système d'assainissement communal de Bonnemain, qui sauf erreur ne traite pas les effluents du Domaine des Ormes) ;

Les trois stations d'épuration du Domaine des Ormes sont actuellement non conformes en performances. L'agglomération d'assainissement du Domaine des Ormes dans son ensemble fait l'objet d'un arrêté préfectoral de mise en demeure, pour lequel plusieurs non-conformités toujours en cours, nécessitent la mise en œuvre d'actions correctives dans le cadre d'un échéancier sur plusieurs années. Il est notamment demandé la réalisation d'actions correctrices sur l'entretien des ouvrages, la réalisation d'un schéma directeur, l'évaluation des charges collectées et la réfection du ou des systèmes de traitement en fonction des solutions retenues.

- aucun élément précis ne vient évaluer l'impact de ces projets sur l'imperméabilisation des sols et la nécessaire gestion des eaux pluviales associée.

Au regard de ces éléments, le contenu du dossier de modification du PLUi est insuffisamment détaillé afin de pouvoir justifier de la faisabilité des projets d'extension envisagés pour ce STECAL tant du point de vue environnemental qu'urbanistique.

Sur la forme, une telle augmentation des possibilités d'urbanisation au sein d'une zone N aurait dû amener à une procédure de révision allégée.

L'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), bien qu'il soit simple, devra être joint à l'enquête publique.

VI.2 STECAL du petit Moulin du Rouvre

Pour rappel, la possibilité d'étendre de 30 % de surface de plancher les habitations existantes, devra faire l'objet d'un avis de la CDPENAF joint au dossier d'enquête publique.

VI.3 STECAL Kabuki SPA

Pour rappel, la possibilité d'étendre de 30 % de surface de plancher les habitations existantes, devra faire l'objet d'un avis de la CDPENAF joint au dossier d'enquête publique.

Demandes résultant du point VI

n°5 : En l'état, le projet de modification du STECAL du domaine des Ormes est contraire aux impératifs fixés par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme en raison du caractère peu limité des possibilités de construire mais surtout au regard de la situation relative à l'assainissement.

VII Redéfinir certains emplacements réservés et prescriptions graphiques

VII.1 Emplacement réservé à Tréverien

Une incohérence doit être signalée entre « la préservation de la zone humide » indiquée en page 74 de la notice et l'impact avéré par imperméabilisation de la zone humide en page 63 de l'évaluation environnementale.

La séquence ERC devrait être complètement déclinée dans l'évaluation environnementale et dans la notice du PLUi : démontrer l'impossibilité de l'évitement, préciser les mesures de réduction et prévoir/anticiper les compensations (restauration de zone humide) conformément à l'objectif 22 du SCoT.

En outre, la largeur du chemin piéton devrait être mieux justifiée afin d'appuyer la nécessité de l'emplacement réservé.

Enfin, le rapport de présentation doit justifier l'impact de la mise en œuvre de ce projet sur la zone humide, au regard des conditions fixées par le SAGE Rance et le SCoT du Pays de St Malo.

VII.2 Autres emplacements réservés

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

Demandes résultant du point VII

n°6 : Plusieurs précisions doivent être apportées concernant la délimitation de l'emplacement réservé de Tréverien : meilleure déclinaison de la séquence ERC et impact sur la zone humide (objectif 22 du SCoT du Pays de St Malo et Sage Rance), justification de la largeur du sentier.

VIII Adaptation des règles aux zones d'activité économique

VIII.1 OAP

Au moment de la réalisation de l'aménagement, une vigilance particulière devra être apportée dans le cadre de la réalisation de l'OAP la Morandais à Tinténiac au regard de la présence de zones humides potentielles sur le secteur et sur le nouvel accès prévu au Sud-Est de la parcelle.

VIII.2 Autres évolutions

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

Observations résultant du point VIII

n°5 : Au moment de la réalisation de l'aménagement, une vigilance particulière devra être apportée dans le cadre de la réalisation de l'OAP la Morandais à Tinténiac au regard de la présence de zones humides potentielles sur le secteur et sur le nouvel accès prévu au Sud-Est de la parcelle.

IX Identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destinations

Ces évolutions n'appellent pas de remarque de la part de l'État.

X Restreindre les projets photovoltaïques (PV) au sol, uniquement aux sites dégradés

La justification principale mise en avant par la modification afin de supprimer les implantations de PV au sol, hors sites dégradés et toitures des logements et bâtiments agricoles, est d'éviter la consommation d'espace naturel, agricole et forestier. Le PLUi impose que le PV soit réalisé uniquement en toiture des bâtiments agricoles et logements. Il doit être noté que ce régime est plus restrictif que la réglementation et que le document cadre.

La modification gagnerait à préciser l'articulation entre sites dégradés et le document cadre entré en vigueur le 17 mai 2026. Le règlement pourrait autoriser les projets dans les terrains identifiés comme tels par ce document, accessible ici : <https://geobretagne.fr/app/document-cadre-photovoltaïque-35/>

Il doit être rappelé que le cadre normatif a évolué en application du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers. Le respect des critères du décret et de son arrêté est obligatoire depuis l'entrée en vigueur du document-cadre (en application de l'article R.111-20-1 du code de l'urbanisme). Cette évolution normative devrait être intégrée par la présente modification.

En outre, le PLU doit opérer une distinction au sein des zones agricoles et naturelles, deux types d'installations de production d'énergie photovoltaïque au sol :

- les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, qui sont considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole ([L111-27 du Code de l'urbanisme](#)) ;

- les installations compatibles avec l'exercice d'une activité agricole au sens des articles [L111-29](#) à L111-30 du Code de l'urbanisme. Les surfaces ouvertes à un tel projet d'installation de production d'énergie photovoltaïque sont définies au document-cadre d'Ille-et-Vilaine.

Enfin, il doit être noté que les trackers solaires dont il est fait mention rentrent dans la catégorie des installations compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et sont donc concernés par le document-cadre. Ce dernier prévoit que sont ouvertes à un projet d'installation photovoltaïques au sol et sont incluses dans le document cadre mentionné à l'article L. 111-29 les surfaces "situées en zone agricole, non exploitées et situées à moins de cent mètres d'un bâtiment d'une exploitation agricole" ([Article R111-58 du CU](#)). Il y a donc des critères en plus à mentionner concernant les trackers (non exploité). L'ajout d'un critère tenant à la distance aux habitations dans le cadre de la modification ajoute une contrainte supplémentaire par rapport aux dispositions réglementaires et au document-cadre.

Demandes résultant du point X

n° 7 : Clarifier le statut de l'autorisation des panneaux photovoltaïques au regard du document cadre entré en vigueur le 17 mai 2026, du décret n° 2023-1408 et arrêté du 29 décembre 2023, et des différentes législations applicables

Annexe récapitulative des remarques

Demandes

NB : les remarques qualifiées de demandes sont à prendre en compte pour lever les réserves émises sur le projet.

1. Dans le secteur de Dingé La Piffaudière, remplacer « zones humides potentielles du Sage Vilaine » par « zones humides inventoriées du SAGE Vilaine ».
2. Dans le secteur de Dingé – Le Petit Margaroux, la mise à jour des zones humides inventoriées doit être intégrée dans le règlement graphique.
3. Reporter au règlement graphique les prescriptions linéaires relatives aux cours d'eau entraînant une interdiction de construire et d'imperméabiliser à moins de 10 m.
4. Dans la partie actualisation des zones humides en page 22 de la notice sont mentionnées les « zones humides potentielles du Sage Vilaine ». Cette mention doit être corrigée, les zones humides en question sont inventoriées par le SAGE Vilaine.
5. En l'État, le projet de modification du STECAL du domaine des Ormes est contraire aux impératifs fixés par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme en raison du caractère peu limité des possibilités de construire mais surtout au regard de la situation relative à l'assainissement.
6. Plusieurs précisions doivent être apportées concernant la délimitation de l'emplacement réservé de Tréverien : meilleure déclinaison de la séquence ERC et impact sur la zone humide (objectif 22 du SCOT du Pays de St Malo), justification de la largeur du sentier.
7. Clarifier le statut de l'autorisation des panneaux photovoltaïques au regard du document cadre entré en vigueur le 17 mai 2026, du décret n° 2023-1408 et arrêté du 29 décembre 2023, et des différentes législations applicables.

Recommandations

Les remarques qualifiées de recommandations doivent être considérées attentivement : leur prise en compte en majorité participe à la recevabilité du document.

1. Lister les communes pour lesquelles une obligation de déclaration préalable perdure en cas d'édification d'une clôture.
2. Ré-évaluer la possibilité d'installer un grillage simple en zone UC et UE en raison du recul en termes paysagers et pour la biodiversité.
3. Revoir les règles relatives à l'exonération de mise en place de récupérateur d'eau dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en prévoyant d'ajouter une justification technique d'absence de besoin en eau supplémentaire pour obtenir l'exonération voire supprimer cette possibilité au regard des dispositions du SCOT (objectif n°31 du DOO)..

Observations

Les autres remarques récapitulées ci-après ou figurant simplement dans le texte de l'avis, qualifiée d'observations, ont vocation à participer à l'enrichissement, à la cohérence, à l'exactitude ou au renforcement de la sécurité juridique du document.

1. Afin de renforcer les motifs de reclassement de A à U des parcelles Z039 à Tinténac et A985 à

Hédé-Bazouges, il peut être précisé que le zonage antérieur des PLU ayant amené à la délivrance des permis de construire sur ces deux parcelles en 2019 et 2020 était un zonage U.

2. La suppression de l'espace boisé classé du petit Margaroux en parcelle OG840 à Dingé devrait faire l'objet d'une révision allégée.
3. L'exemption de destruction des zones humides du SAGE Rance-Frémur relative à « l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole » pourrait être directement intégrée par le PLUi à défaut d'intégration par le SCoT du Pays de Saint-Malo.
4. Afin de mieux visualiser où le droit de préemption s'applique, l'intersection des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable et des zones U et AU gagnerait à figurer au règlement graphique ou sur un document annexe.
5. Au moment de la réalisation de l'aménagement, une vigilance particulière devra être apportée dans le cadre de la réalisation de l'OAP la Morandais à Tinténac au regard de la présence de zones humides potentielles sur le secteur et sur le nouvel accès prévu au Sud-Est de la parcelle.