

PLAN LOCAL INTERCOMMUNAL

D'URBANISME

Modification n°1

Version du 5 mars 2026

Modification n°1

NOTICE DE PRESENTATION

5 mars 2026

SOMMAIRE

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	3
1. Contexte du territoire.....	3
2. Objectifs de la procédure d'évolution du PLU	4
3. Choix de la procédure de modification de droit commun.....	4
4. Contenu du dossier de modification du PLUi.....	5
II. EXPOSE DES MOTIFS DU PROJET DE MODIFICATION.....	8
1. Correction des erreurs matérielles.....	8
1.1. Reclassement en zone urbaine	8
1.2. Reclassement de parcelles naturelles en zone agricole.....	13
1.3. Dingé – Le Petit Margaroux - Reclassement en zone Nf.....	17
1.4. Identification des cours d'eau sur le règlement graphique.....	19
1.5. Actualisation des zones humides.....	20
2. Règle de préservation des zones humides	27
3. Clarifier et rectifier la définition de certaines règles.....	30
4. Revoir les règles sur l'aspect extérieur	39
5. Alléger les règles sur les récupérateurs d'eau.....	56
6. Revoir les règles de certains Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).....	58
7. Redéfinir certains emplacements réservés et prescriptions graphiques.....	62
8. Adaptation des règles aux d'activités économiques.....	177
9. Identification de nouveaux bâtiments pouvant « changer de destination ».....	185
10. Restreindre les projets photovoltaïques au sol, uniquement aux sites dégradés.....	202

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1. Contexte du territoire

La Communauté de communes Bretagne romantique est située dans le Nord du département d'Ille et Vilaine, entre Rennes et Saint-Malo. Elle se compose des 25 communes suivantes :

La Baussaine, Bonnemain, Cardroc, La Chapelle-aux-Filtzméens, Combourg, Cuguen, Dingé, Hédé-Bazouges, Les Iffs, Lanrigan, Longaulnay, Lourmais, Meillac, Mesnil-Roc'h, Plesder, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Domineuc, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Thual, Tinténiac, Tréméheuc, Trévérien et Trimer.



Situation en Ille et Vilaine



2. Objectifs de la procédure d'évolution du PLU

La Communauté de communes Bretagne romantique a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2024. Le PLUi a également fait l'objet d'une mise à jour de ses annexes par arrêté du Président de la Communauté de communes du 10 décembre 2025.

Le projet de modification vise à :

- Corriger certaines erreurs matérielles : reclassements en zones urbaine, en zone agricole, identification des cours d'eau et mise à jour des zones humides
- Renforcer la règle sur les zones humides
- Clarifier, rectifier ou modifier certaines règles du document, notamment :
 - Modifier les règles sur l'aspect extérieur (clôtures, toitures et façades)
 - Adapter la règle sur les récupérateurs d'eau
 - Revoir les règles de certains Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)
 - Adaptation des règles pour les zones d'activités économiques
- Faire évoluer le zonage, les prescriptions et les orientations sur certains secteurs à enjeux, notamment :
 - Redéfinir certains emplacements réservés
 - Ajouts des changements de destination

3. Choix de la procédure de modification de droit commun

Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont les suivants :

- AXE 1 Un territoire rural, attractif, organisé et solidaire
- AXE 2 Un territoire de qualité
- AXE 3 Un territoire équilibré

La procédure n'entre pas dans le champ de la révision, prévue à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme car la modification envisagée :

- a) Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- c) Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d) N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser
- e) Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, la modification envisagée majeure de plus de 20% des possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan (comme le prévoit l'article L.131-9 du code de l'urbanisme), la procédure de modification simplifiée ne saurait s'appliquer et une procédure de modification de droit commun est adaptée.

4. Contenu du dossier de modification du PLUi

La procédure concerne les modifications suivantes :

Concernant le règlement graphique :

- Reclassement en zone agricole de parcelles classées en zone naturelle à Dingé au lieu-dit « la Piffaudière » (erreur matérielle car présence d'un siège d'exploitation)
- Reclassement de 2 secteurs en zone urbaine, à Hédé-Bazouges (Bazouges sous Hédé) et à Tinténiac (à la Besnelais) déjà bâtis et en continuité des zones urbaines. Il s'agit là d'erreurs matérielles.
- Reclassement en zone naturelle forestière (Nf) de parcelles concernées par un classement en Code de Bonne Pratiques Sylvicoles (CBPS). »
- Actualisation de la prescription du PLUi « zones humides », sur l'ensemble du territoire, à la suite d'erreurs de reprises des inventaires de zones humides réalisés par les 4 SAGE du territoire.
- Compléter l'identification de prescriptions graphiques au plan de zonage :
 - Par l'identification de patrimoine protégé supplémentaire à Pleugueneuc
 - Par l'ajout d'une zone « non aedificandi » dans le périmètre des monuments historiques à Pleugueneuc
 - Par l'identification de commerce à protéger à Plesder
- Redéfinir les contours de certains emplacements réservés à Saint-Domineuc et à Trévérien
- Identification au PLUi de « bâtiments susceptibles de changer de destination », afin de permettre leur transformation en logement, en zone agricole ou naturelle

Concernant le règlement écrit :

- Accentuer la protection de l'environnement :
 - Par le renforcement de la protection des zones humides
 - Par la limitation des projets de panneaux photovoltaïques au sol aux sites dégradés (friches, anciennes carrières...), en zone agricole
- Evolution mineures des règles sur l'aspect extérieur, parmi lesquelles :

- Revoir les règles relatives aux toitures, notamment pour permettre les toitures de teinte ardoise pour les annexes (plutôt qu'un aspect ardoise), ou d'autoriser les toitures terrasses à Hédé-Bazouges dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté
- Revoir les règles pour les clôtures, notamment apporter des précisions sur les clôtures permettant la circulation de la petite faune et de l'eau
- Revoir les règles sur la couleur des façades
- Revoir les règles relatives aux eaux pluviales
 - Réduire la taille maximale prescrite pour les récupérateurs d'eau des constructions d'activités économiques : de 20m³ à 10m³ maximums imposés.
 - Application de l'obligation de l'installation de récupérateurs d'eau pour les équipements d'intérêt collectif uniquement à partir de 60m² d'emprise au sol
- Clarifier et rectifier la définition de certaines règles, et notamment revoir la définition d'une opération d'aménagement d'ensemble, la définition de volume secondaire, ou encore celle de logement de fonction des agriculteurs ...
- Harmoniser l'utilisation de certains termes dans la rédaction du règlement écrit
- Permettre des dérogations dans les marges de recul des voies départementales, hors routes classées à grande circulation
- Revoir les règles de certains Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Il apparaît nécessaire de revoir les règles de 4 STECAL pour :
 - Y permettre une emprise au sol plus importante (STECAL Nt2 – domaine des Ormes)
 - Y autoriser les extensions et annexes des habitations existantes (STECAL Nt2 domaine des Ormes, et STECAL NT6 le petit Moulin du Rouvre)
 - Y permettre la construction relevant d'une autre « sous destination » du code de l'urbanisme : la sous destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » STECAL Nt3 – Kabuki spa)
 - Adaptation des règles sur les extensions des commerces pour les zones d'activités économiques commerciales (Combours-Moulin Madame et Tinténia - La bilais)

Le règlement des zones UAc pourra être complété avec les règles relatives aux extensions des commerces, en s'inspirant de la rédaction du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo approuvé le 19/12/2025.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles :

Les évolutions prévues constituent des adaptations mineures de certaines OAP sectorielles, parmi lesquelles :

- OAP La Morandais à Tinténiac : création d'un accès supplémentaire
- OAP Melesse à Combours : faire apparaître le tracé de la voie de contournement

Le dossier comprend les éléments modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLUi en vigueur, à savoir :

- Le rapport de présentation : justifications du projet et choix retenus (pièce 1.2)
- Le règlement graphique (pièce 4.2)
- Le règlement écrit (pièce 4.1)
- L'atlas des emplacements réservés (pièce 4.3.1)
- L'atlas des changements de destination (pièce 4.3.2)
- L'atlas du bâti remarquable (pièce 4.3.3)
- Les Orientations d'Aménagement et Programmation Sectorielles (pièce 3.1)

Les autres éléments, n'ayant pas été modifiés, ne sont pas repris dans le dossier de modification n°1 du PLUi.

La présente notice ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

II. EXPOSE DES MOTIFS DU PROJET DE MODIFICATION

1. Correction des erreurs matérielles

1.1. Reclassement en zone urbaine

Il est proposé de reclasser en zone urbaine certaines parcelles classées par erreur dans le PLUi en zone agricole. Celles-ci répondent pourtant à la méthode de définition des zones urbaines, mais n'ont pas été repérées dans le cadre de l'élaboration du PLUi (les constructions n'apparaissaient pas sur le cadastre ou étaient en cours de chantier).

Cette méthode de définition des zones urbaines est détaillée en page 244 du rapport de présentation – « justifications du projet et choix retenus » :

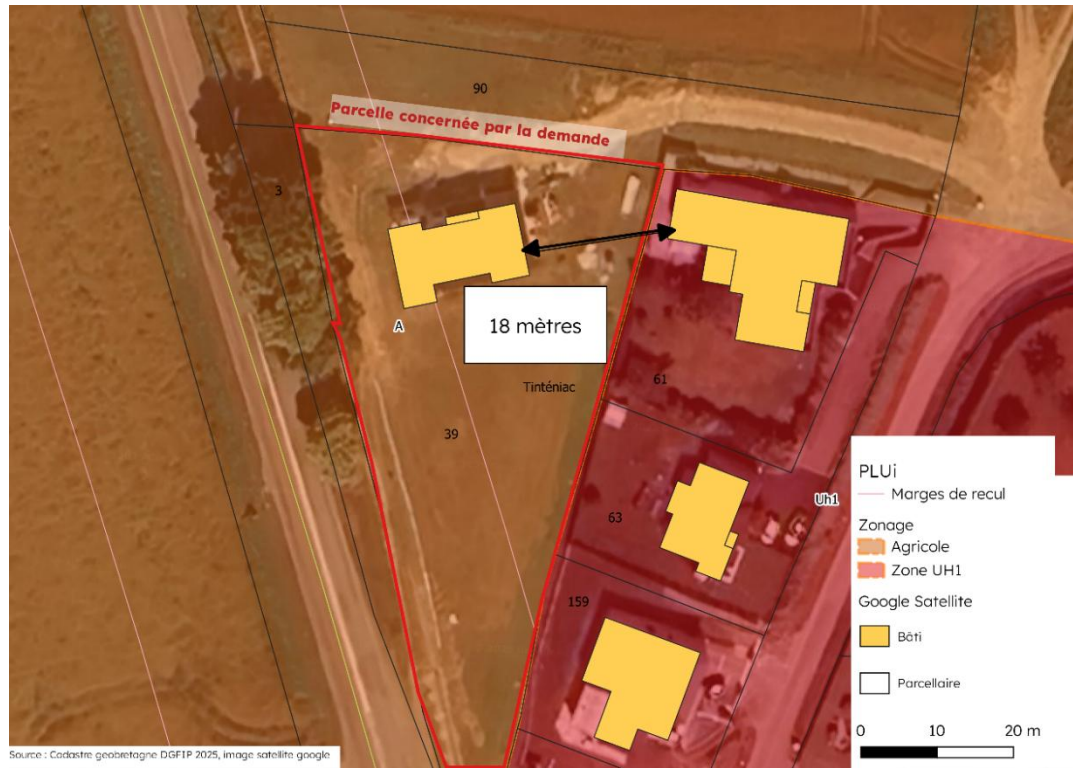
« Les zones urbaines sont définies comme des « secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Ces zones urbaines correspondent donc à des secteurs déjà urbanisés, physiquement bâtis ou espaces libres dans le tissu (dents creuses), bénéficiant de toutes les viabilités (réseaux, accès, etc.). La délimitation de la zone urbaine s'est servie des anciens documents en vigueur comme support de travail, tout en reprenant uniquement les enveloppes bâties existantes et, s'il y a lieu, les coups partis. »

Il est ainsi appliqué une première approche « géomatique et systémique » :

« Les contours des enveloppes urbaines ont d'abord été définis de manière systématique en appliquant un périmètre de 25 m autour des constructions (tous les bâtis durs de plus de 20 m² et tous les bâtis légers de plus de 50 m²), permettant de visualiser les bâtiments présents à moins de 50 m les uns des autres. Cette première définition s'appuie sur la définition méthodologique portée par les jurisprudences afin de répondre aux orientations législatives quant à une planification cohérente et stratégique du territoire. Au-delà de ces 25 m, nous entrons dans ce qui sera qualifié de l'extension urbaine. [...]».

Le rapport précise également que les projets autorisés avant juillet 2022 et répondant aux critères de la zone urbaine ont été intégrés (en page 246) :

« Ainsi, les agglomérations principales correspondent aux bourgs historiques de chaque commune et les agglomérations secondaires aux bourgs historiques des anciennes communes fusionnées. A noter que tout projet identifié en coups partis (PC/PA accordé) déposé avant juillet 2022 et éligible à la zone urbaine a été intégré à la zone U ».

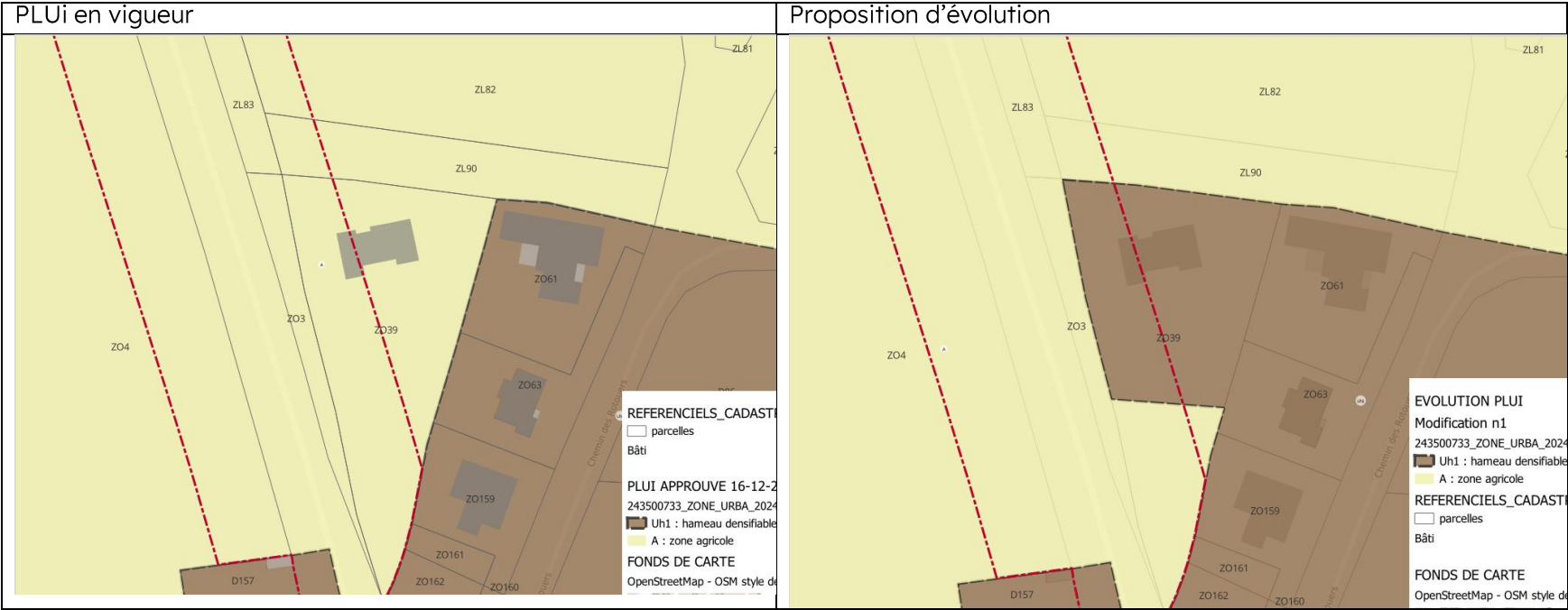


À Tinténiaac : Hameau La Besnelais

Le hameau de la Besnelais fait partie des quatre hameaux constructibles classés en zone « UH1 » du PLUi. Selon les critères de définition de la zone urbaine, la parcelle ZO39 aurait dû être intégrée au zonage « UH1 ». En effet, la construction, en continuité du hameau de la Besnelais a été autorisée en 2019 et les travaux ont débuté en 2022. Cette construction constitue un bâti dur de plus de 20m² et se situe à moins de 50 m des autres constructions déjà classées en zone urbaine.

Modification n°1

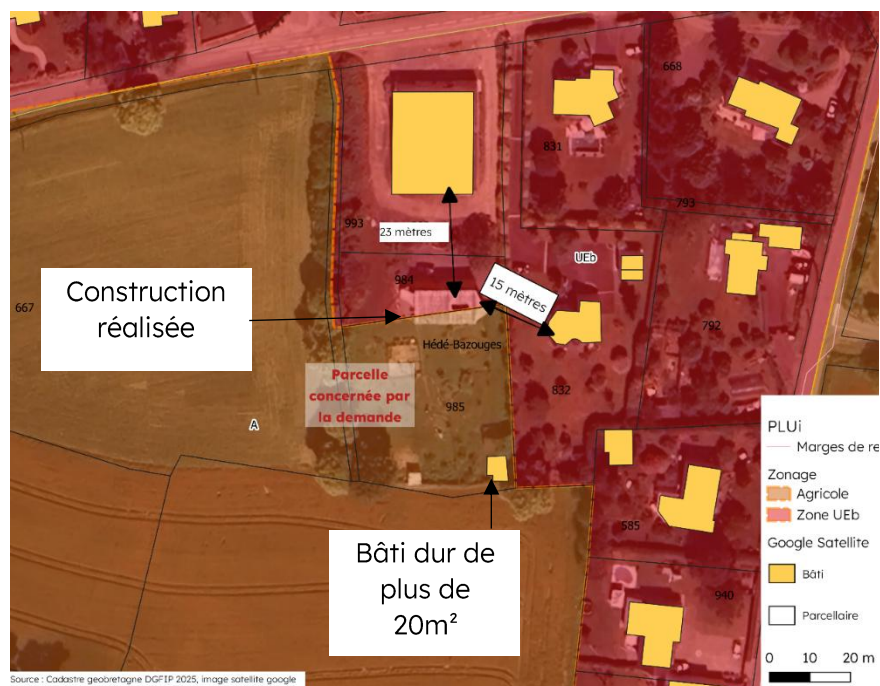
Compte tenu de la méthode décrite précédemment, il est proposé d’inclure la construction ainsi que l’espace autour de celle-ci (25 m autour) à la zone urbaine UH1. En revanche, la partie Sud de la parcelle étant située à plus de 25 m du bâti, est laissée en zone agricole.



Hédé-Bazouges : Bazouges sous Hédé

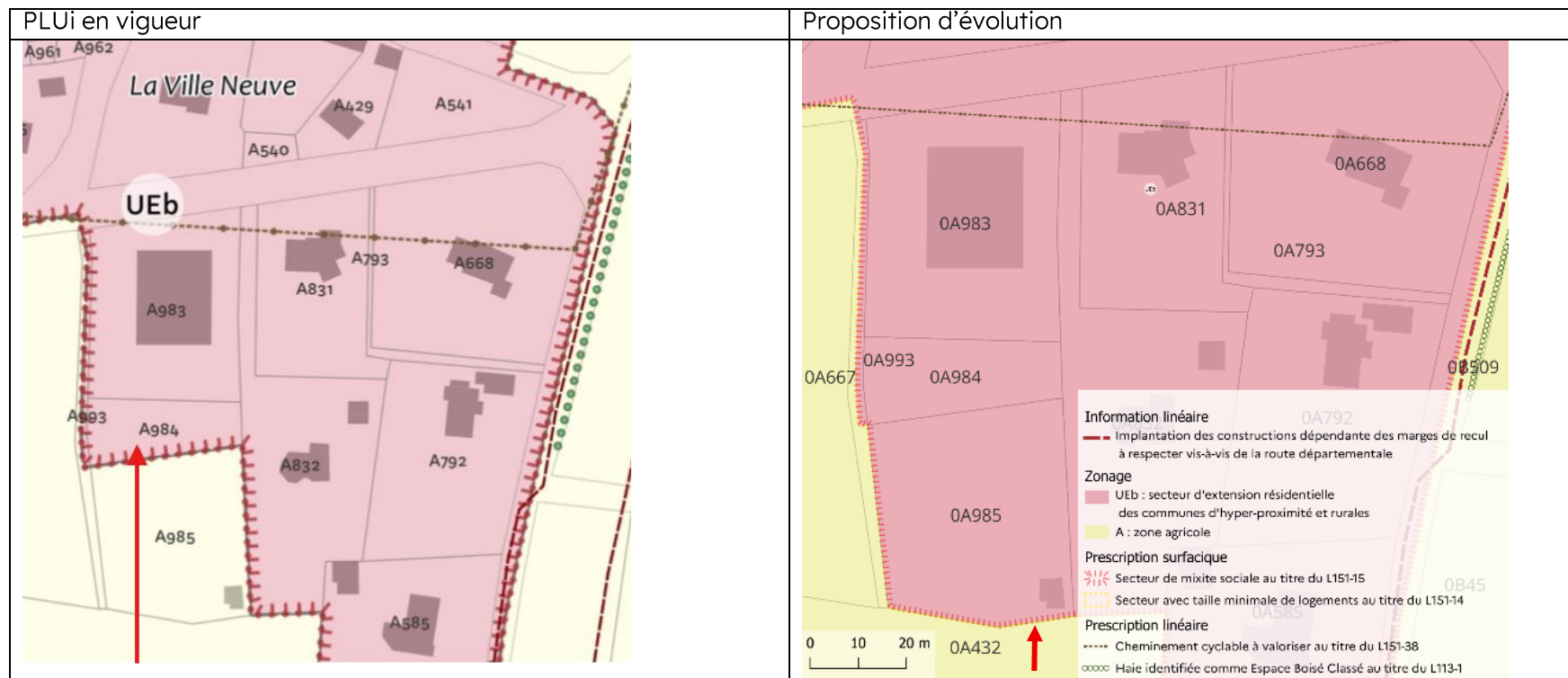
Au regard de la méthode précédemment détaillée, la présence d'une construction, en limite de zone urbaine, autorisée avant juillet 2022 sur la parcelle A985 permet de reconsidérer le zonage.

Cette construction a fait l'objet d'un permis de construire délivré en avril 2020. Toutefois l'absence d'affichage de cette construction sur le cadastre n'avait pas permis sa prise en compte lors de la définition des zones urbaines. La construction était déjà achevée en juillet 2022.



Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle en intégrant l'ensemble de cette construction à la zone urbaine. Étant donné la présence d'un « bâti dur de plus de 20 m² » au sud-est de la parcelle, la totalité de la parcelle A985 doit être reclassée en zone UEb, conformément à la méthode de délimitation détaillée précédemment.

Il est ainsi proposé la modification du zonage suivante :



Il est également proposé d'étendre la prescription de « Secteur avec taille minimale de logements au titre du L151-14 » à cette parcelle.

1.2. Reclassement de parcelles naturelles en zone agricole

Dingé- La Piffaudière

Un siège d'exploitation agricole, en activité depuis 1997 a été classé en zone naturelle, en contradiction avec la méthode définie dans le PLUi.

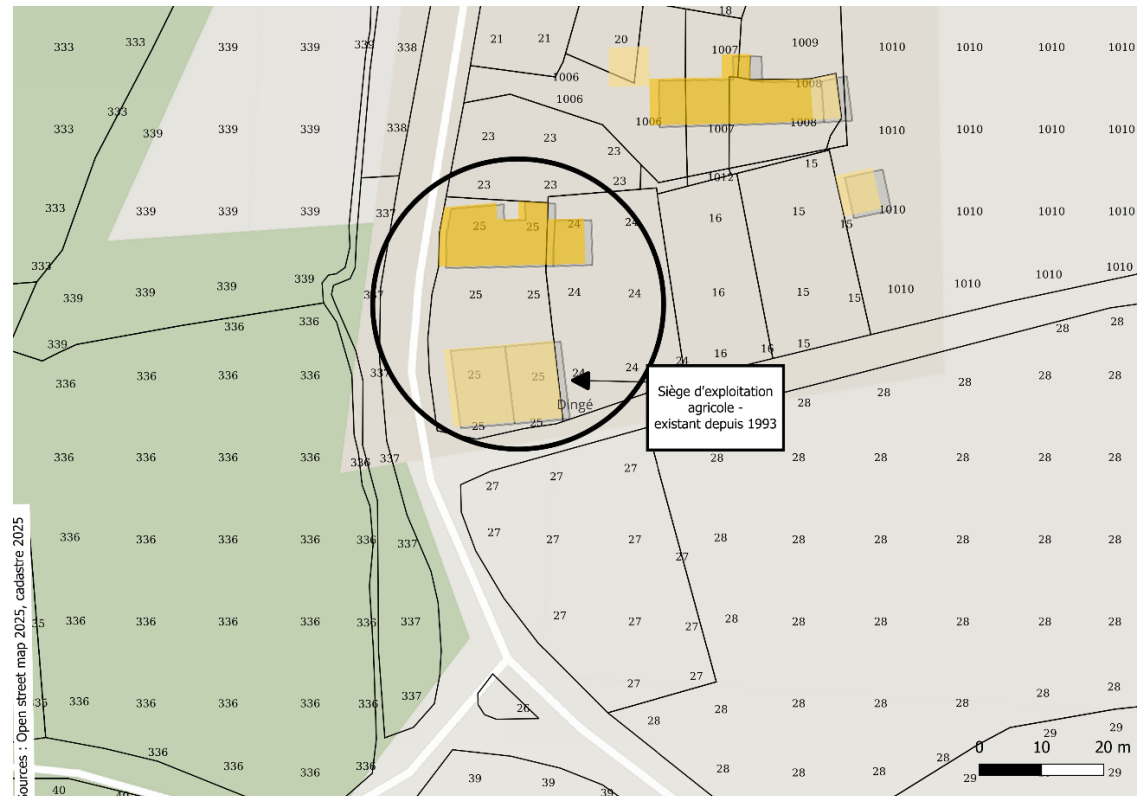
La méthode de délimitation des zones agricoles est précisée en page 280 du *rapport de présentation – justifications du projet et choix retenus*: « **Les bâtiments à vocation agricole**, parfois indiqués dans le cadre de l'enquête agricole, qu'il s'agisse de sites principaux ou de sites secondaires d'exploitation, sauf quand le site d'exploitation ne permet pas, en l'état une pérennisation de l'activité ou une reprise, **ont été classés en zone A** et détournés du zonage N ou U le cas échéant. Cette mesure permet d'assurer une pérennité de l'exploitation, à condition de ne pas se trouver dans un secteur à enjeu environnemental majeur. »

Les constructions correspondant au siège d'exploitation sont représentées dans le cercle sur la carte ci-contre :

Ainsi les bâtiments à vocation agricole sont classés en zone agricole au PLUi, sauf :

- Lorsque la pérennisation ou reprise n'est pas possible.
- Ou lorsque les parcelles se situent dans un secteur à enjeu environnemental majeur.

La nature de ces enjeux environnementaux est précisée à la page 274 du même document : « *Sauf dans le cas où les enjeux environnementaux sont considérés comme prévaloir (zone humide, inondable ou Natura 2000), les exploitations agricoles ainsi que les parcelles exploitées connues, issues du diagnostic agricole, sont maintenues en zonage agricole.* »





Zones humides :

L'inventaire des zones humides du PLUi n'identifie pas de zone humide sur les parcelles concernées. De même, l'inventaire de pré-localisation des zones humides du SAGE Vilaine ne fait apparaître aucun secteur humide sur l'emprise de l'exploitation (voir ci-contre).

Zones inondables :

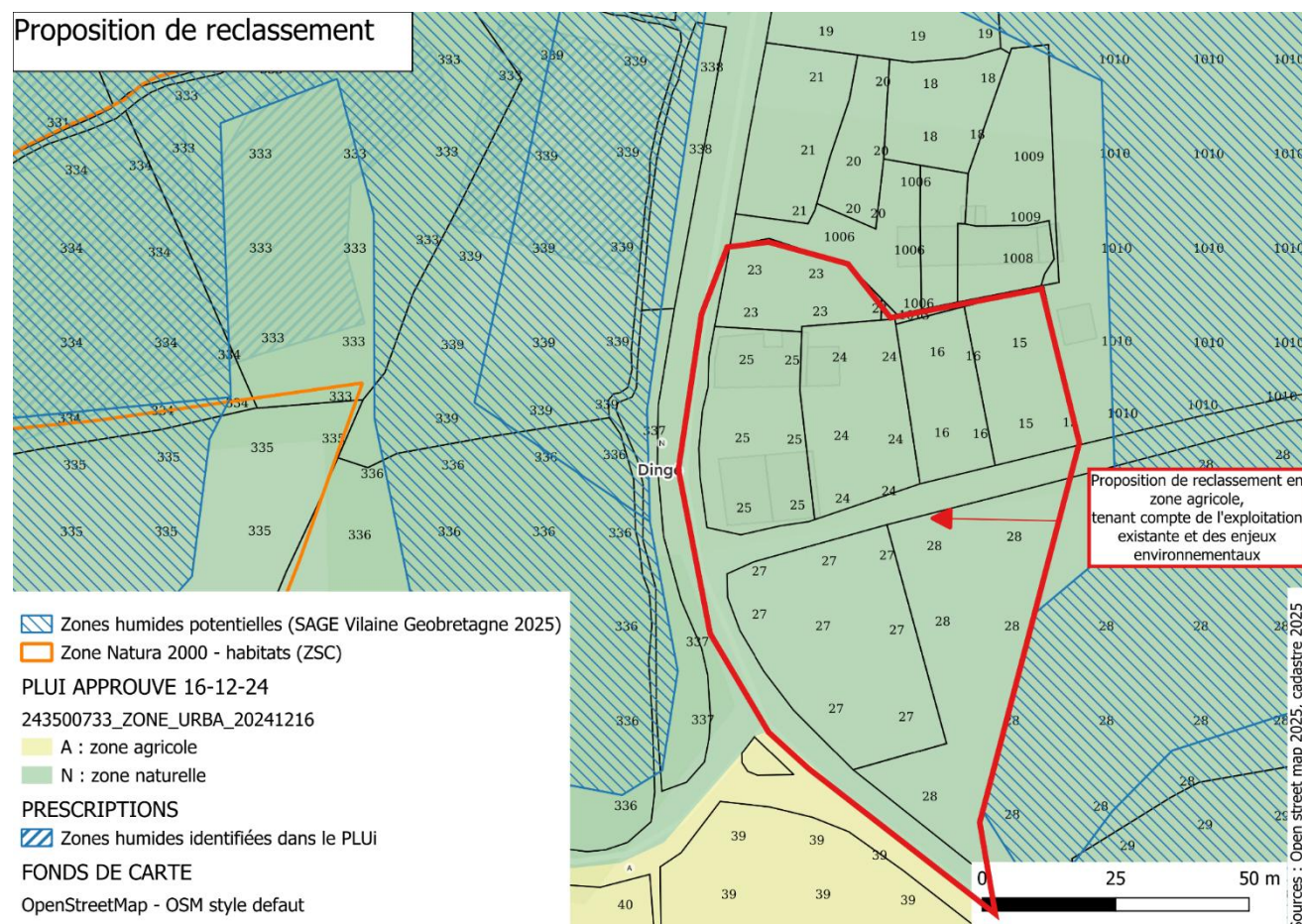
Le secteur n'est pas concerné par un classement dans l'atlas des zones inondables mais est néanmoins identifié comme « potentiellement inondable ».

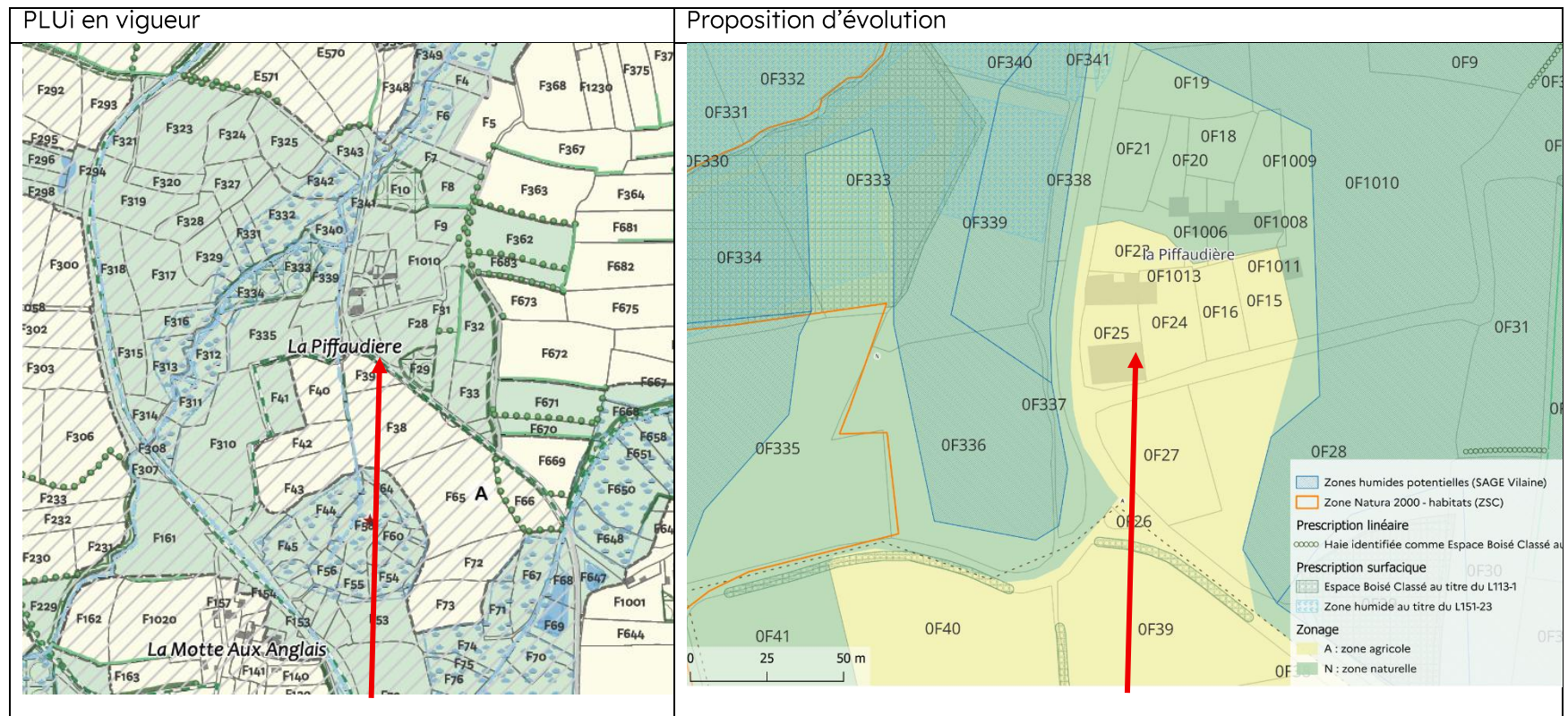
Comme le prévoit le rapport de présentation « *Les zones connues comme « inondables potentielles » ne sont pas suffisantes pour classer leur surface en zonage naturel, mais sont des éléments qui ont pu favoriser ce classement en l'absence ou l'insuffisance de réservoirs ou de boisements.* ».

Zone Natura 2000 :

Un site Natura 2000 est situé à proximité, mais les parcelles concernées par la demande ne sont pas incluses dans ce périmètre. Au regard de ces éléments, les parcelles concernées ne se situent pas dans un secteur à enjeu environnemental majeur au sens de la méthode du PLUi.

Il est proposé de reclasser en zone agricole les parcelles F24, F25, F27, F15, F16 et une partie de la parcelle F28, pour une surface d'environ 6000 m², comme représenté sur la carte ci-dessous :





1.3. Dingé – Le Petit Margaroux - Reclassement en zone Nf

Dans les cas d'une activité forestière couverte par un Plan Simple de Gestion forestière (PSG) ou par un Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS), un classement adapté en zone Naturelle forestière (Nf) a été prévu dans le PLUi. En zone Nf, l'exploitation forestière est autorisée et les arbres ne sont pas classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Pour rappel, la méthode de définition des zones Nf est détaillée en page 276 du rapport de présentation – justifications du projet et choix retenus :

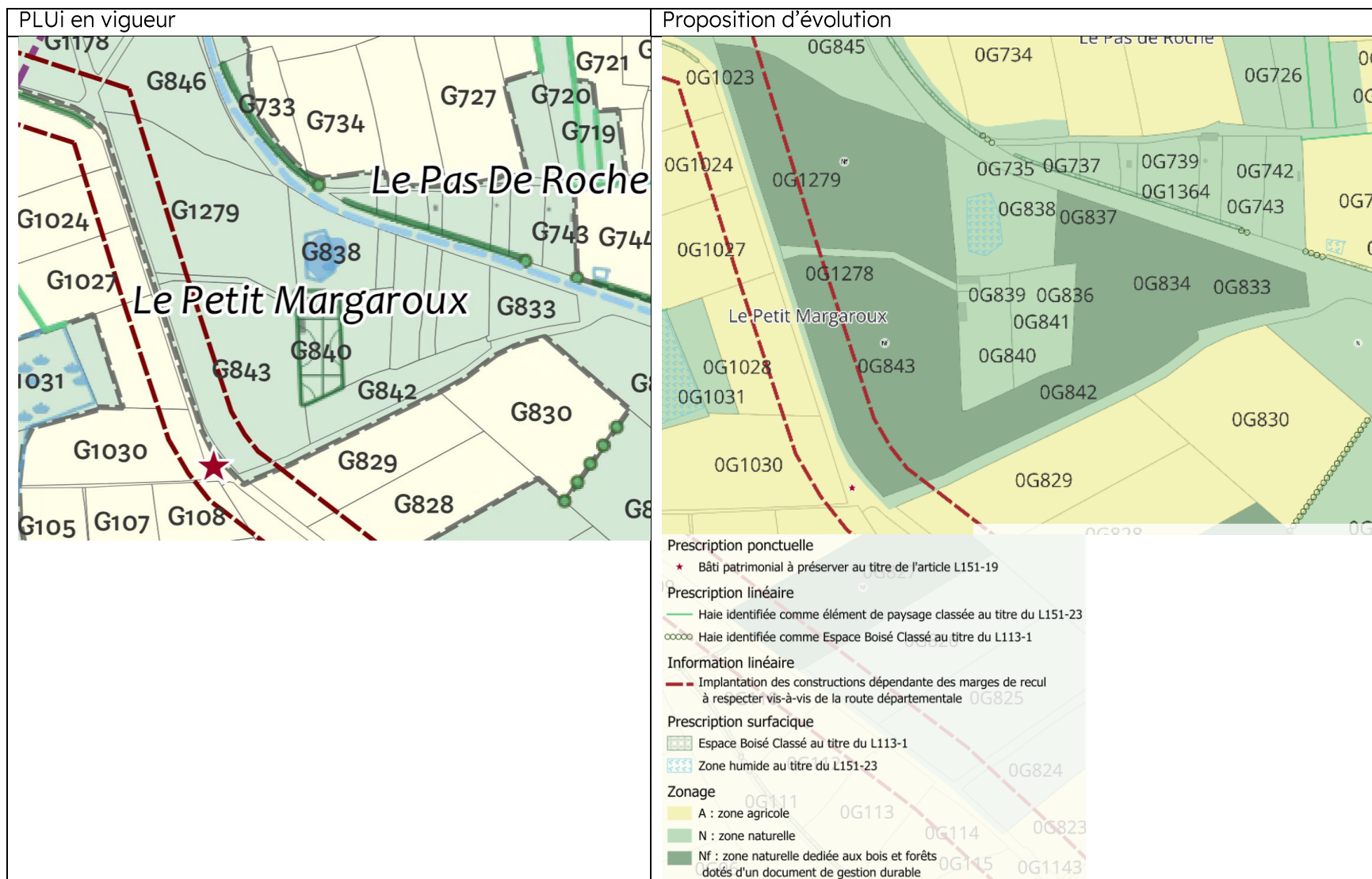
« Les zones Nf correspondent initialement à des zones N mais ont ensuite été détournées en raison de leur bonne gestion durable. En effet, et en application des prérogatives soulignées par le CNPF, ont été classés en zone Nf et sans surcharge EBC les bois et forêts dotés d'un document de gestion durable présentant un programme de coupes et travaux. Cela implique qu'il s'agit des périmètres soumis à un Plan Simplifié de Gestion (PSG) ou à un Code de Bonne Pratiques Sylvicoles (CBPS). »

Depuis l'approbation le 16/12/2024, la donnée des CBPS a été mise à jour par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPS), incluant notamment le boisement affiché ci-dessous :

Codes des bonnes pratiques sylvicoles - Dingé



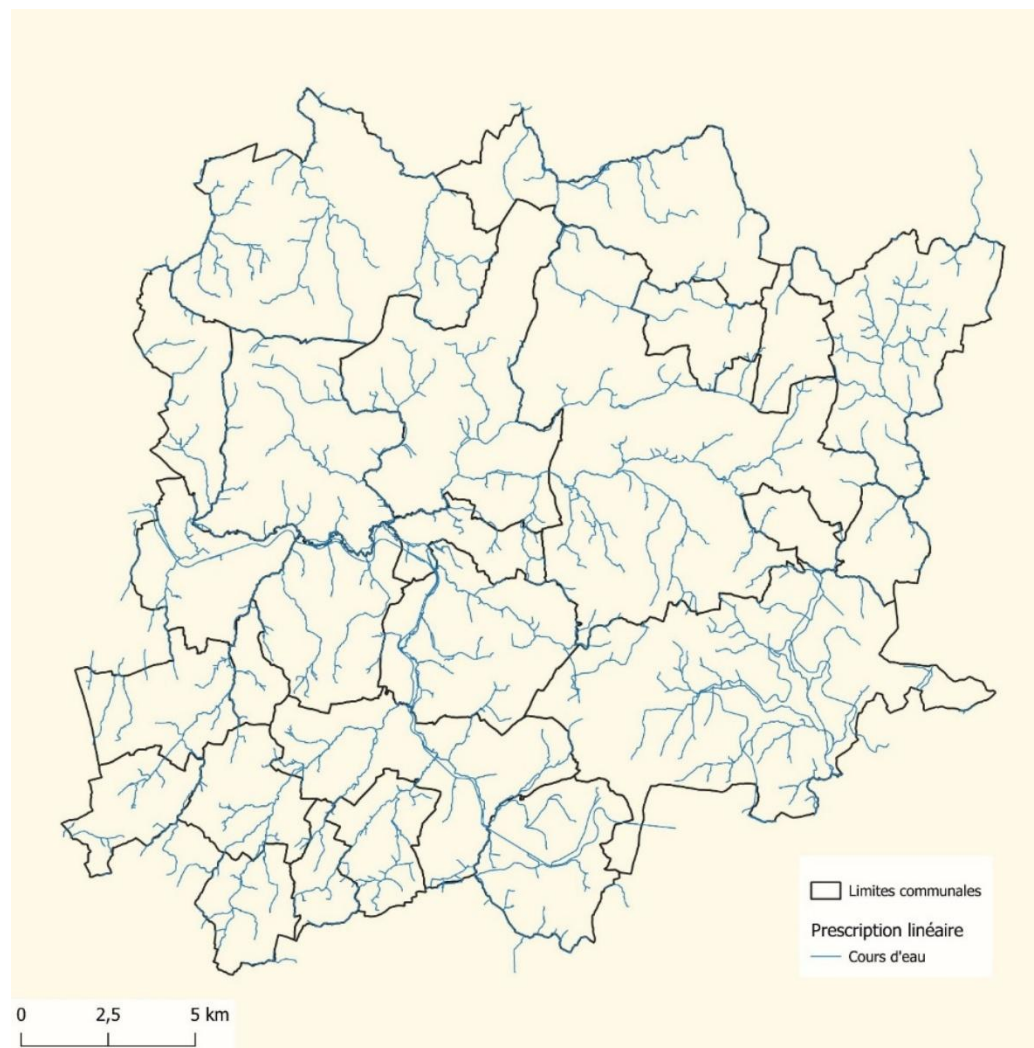
Il est ainsi proposé le reclassement en zone Nf des parcelles concernées par un CBPS au lieu-dit le Petit Margaroux à Dingé :



1.4. Identification des cours d'eau sur le règlement graphique

Le règlement écrit du PLUi prévoit une règle de préservation des cours d'eau, précisant notamment que *« Les constructions et autres formes d'imperméabilisation du sol sont interdites à moins de 10 m d'un cours d'eau repéré au règlement graphique »*.

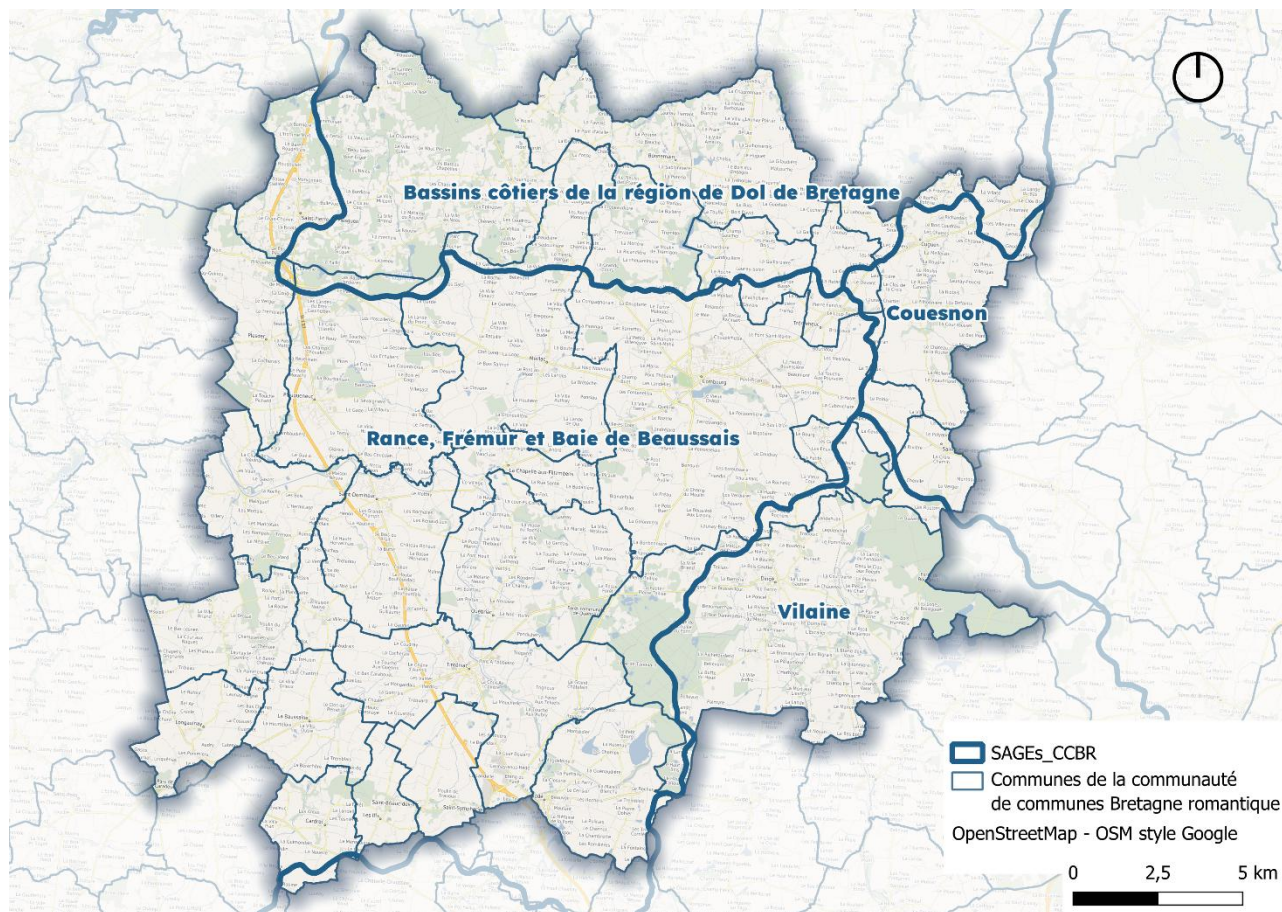
La version approuvée du règlement graphique du PLUi ne fait cependant pas apparaître cette information. Il est donc proposé d'intégrer cette donnée au plan de zonage (sous forme de « prescription linéaire »). Cette donnée est issue de la cartographie des cours d'eau en Ile-et-Vilaine, mis à disposition par le site des services déconcentrés de l'Etat¹.



¹ [Cartographie des cours d'eau en Ile-et-Vilaine - Cartographie des cours d'eau en Ile-et-Vilaine - L'eau - Environnement et énergie - Actions de l'État - Les services de l'État en Ile-et-Vilaine](#)

1.5. Actualisation des zones humides

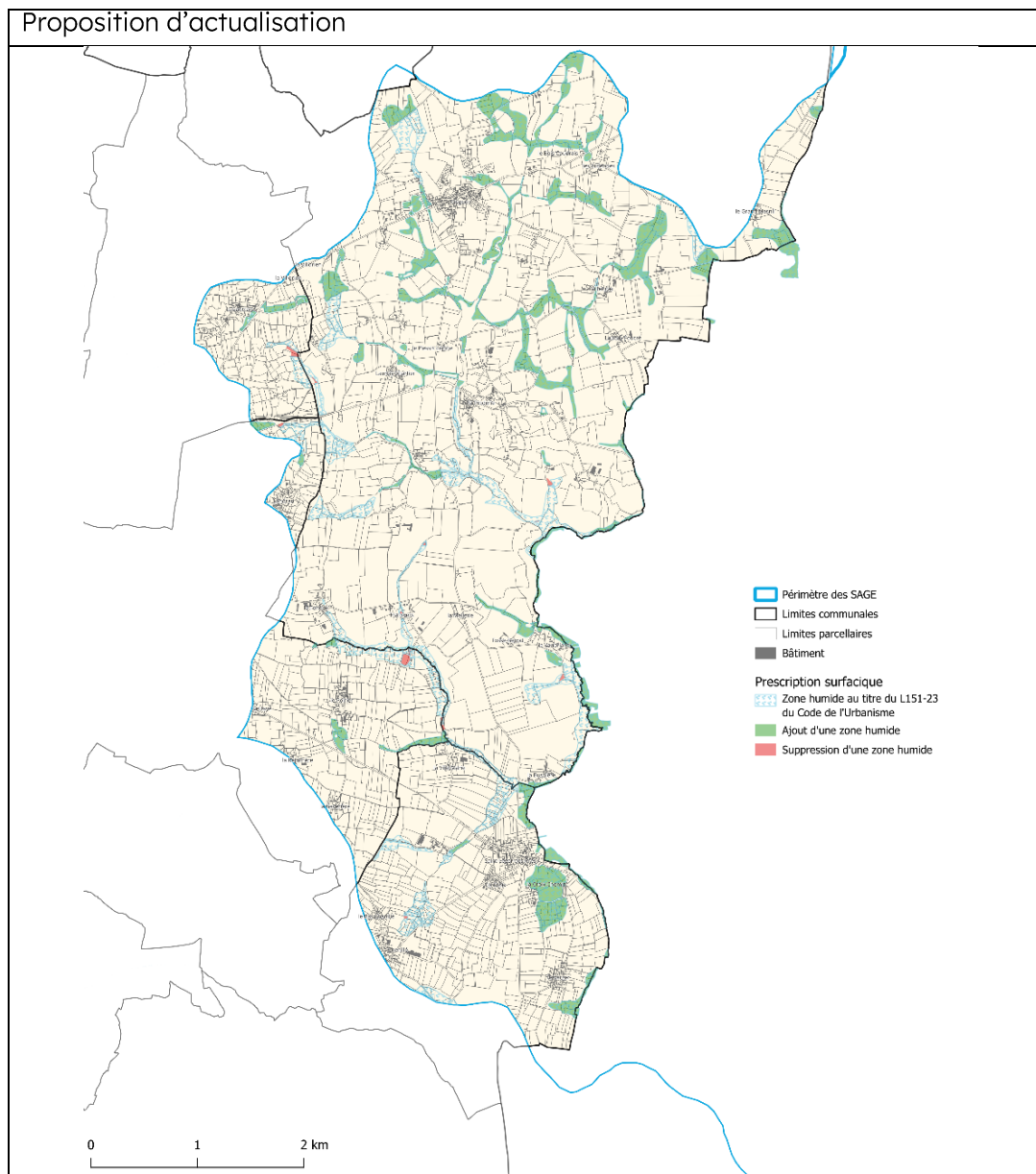
La délimitation des zones humides



Le territoire de la Communauté de communes Bretagne romantique s'étend sur 4 sous-bassins versants et est donc concerné par quatre périmètres de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui édictent des dispositions pour la gestion de l'eau sur leur bassin versant respectif. Depuis la mise en application du PLUi, des erreurs d'identification des zones humides ont été repérées et nécessitent d'être corrigées au règlement graphique.

- Périmètre du SAGE Couesnon

La donnée relative aux zones humides sur le périmètre du SAGE Couesnon intégrée dans le PLUi en « prescription surfacique » n'est pas la dernière version à jour de l'inventaire validé par la Commission Locale de l'Eau (CLE). Il convient de reprendre la dernière version mise à disposition sur Geobretagne. Il est ainsi proposé d'actualiser les données, tel que présenté ci-dessous :



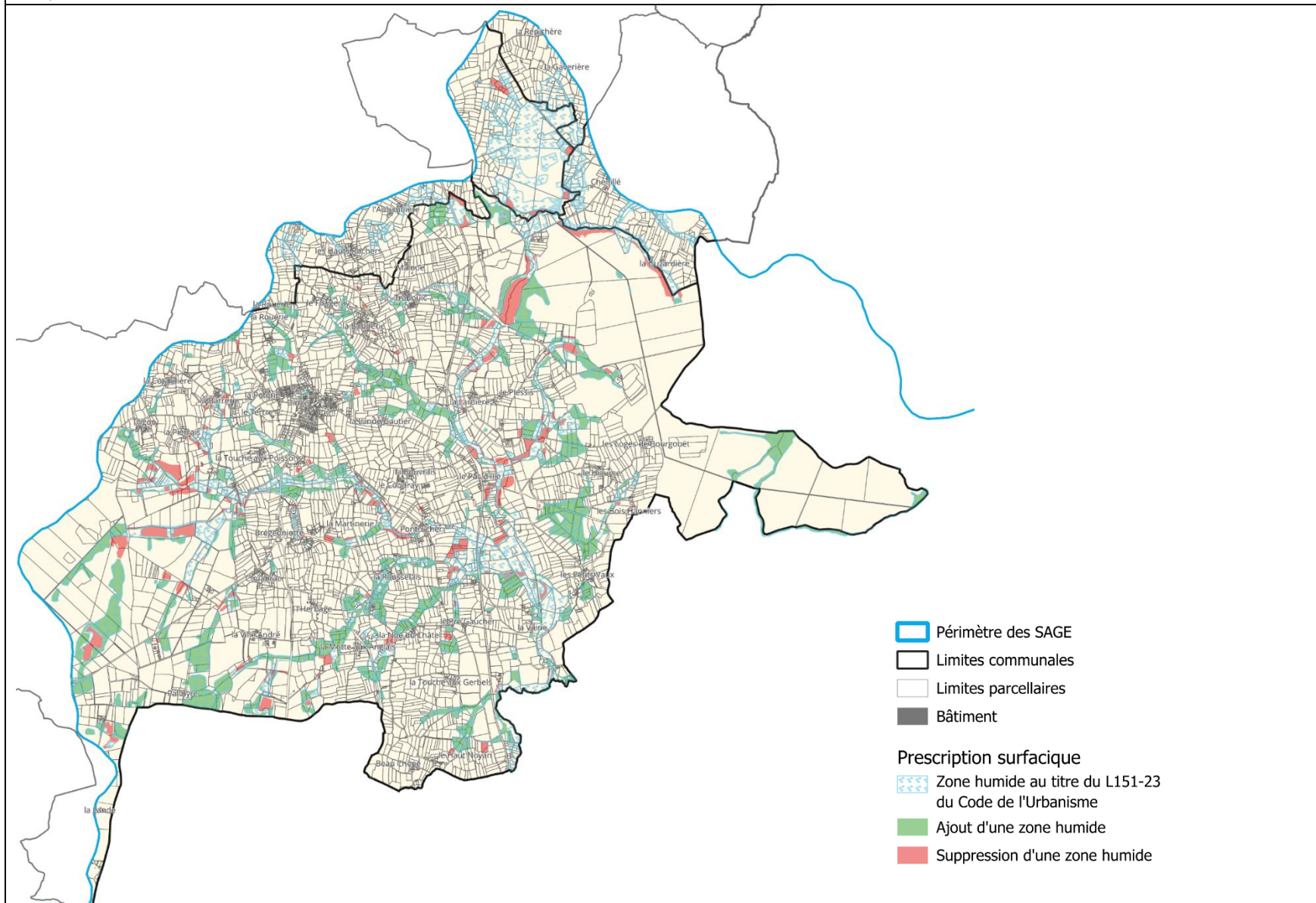
Périmètre du SAGE Vilaine

Sur le territoire du SAGE Vilaine, la délimitation des zones humides potentielles est à mettre à jour pour la commune de Dingé. Pour cette commune, le dernier inventaire de zones humides a été réalisé en 2020. Or, les données utilisées dans le PLUi sont plus anciennes.

La dernière version de l'inventaire des zones humides du SAGE Vilaine est disponible sur la plateforme « Mon territoire », à Dingé.

Les autres communes concernées par le SAGE Vilaine (Les Iffs, Cardroc, Saint-Leger-des Prés, Combours, Hédé-Bazouges) sont impactées dans une moindre mesure car moins de 10% du territoire communal est compris dans le périmètre du SAGE Vilaine. Pour ces communes, l'inventaire des zones humides est validé par le SAGE couvrant majoritairement la commune.

Proposition d'évolution

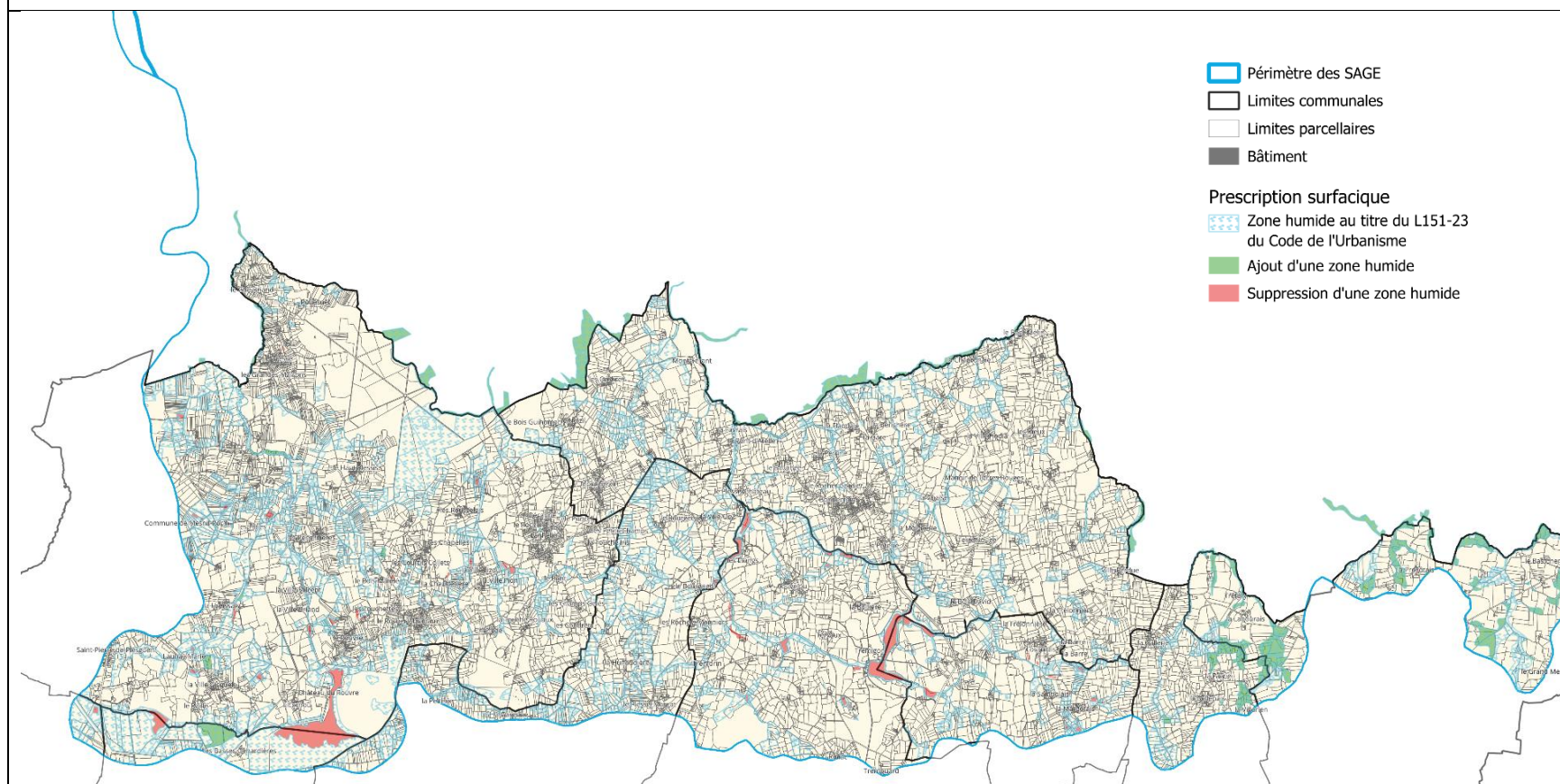


Périmètre du SAGE SBCDoI

L'inventaire des zones humides du SAGE du Syndicat des Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne (SBCDoI) a été mis à jour suite à la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE du 26 juin 2025.

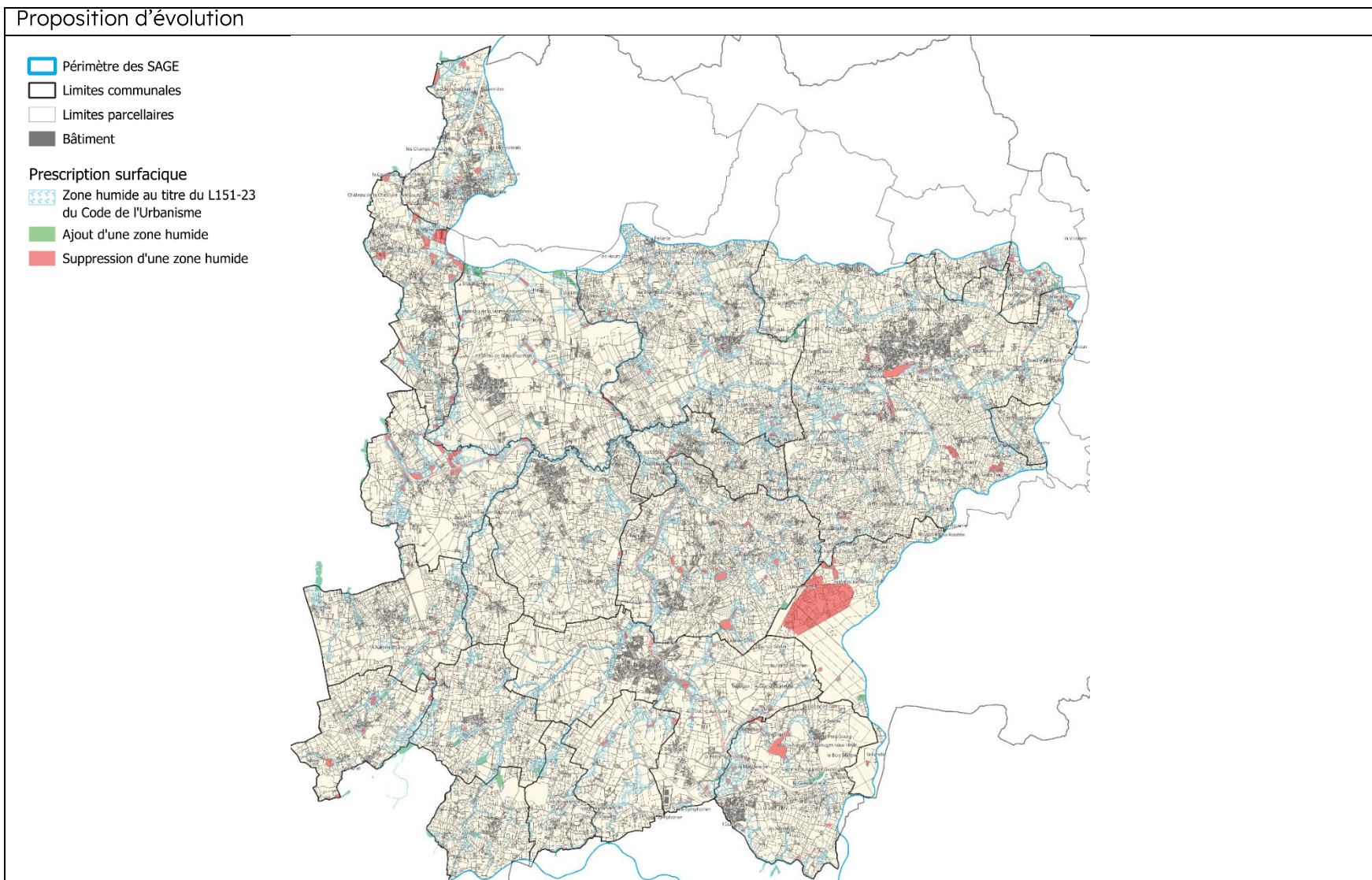
Le compte rendu de cette commission précisait à ce sujet : « *La définition ministérielle des zones humides n'intègre pas les plans d'eau, bassins pluviaux et lagunes de stations d'épuration. A ce titre, par souci de cohérence, il est proposé à la CLE de valider le principe de retirer ces éléments de l'inventaire.* » Il est proposé de reprendre la dernière version de cet inventaire, actualisée par la Commission Locale de l'Eau et venant notamment exclure les plans d'eau des zones humides.

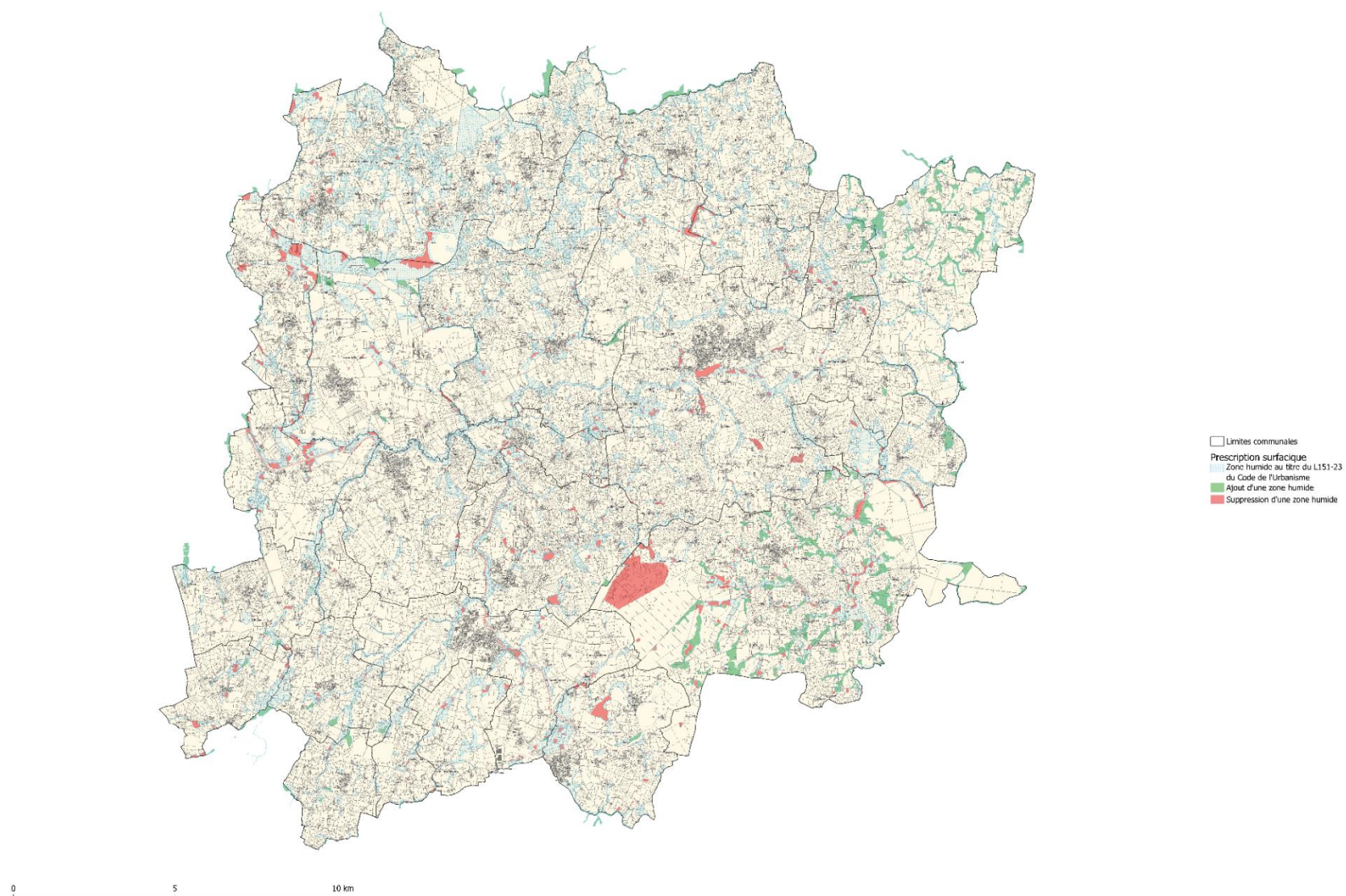
Proposition d'évolution



Périmètre du SAGE Rance Frémur Baie de Beausaie

Il est également proposé de reprendre le dernier inventaire du SAGE Rance Frémur Baie de Beausais, tel qu'affiché ci-dessous :





Carte des évolutions proposées sur les zones humides dans le PLUi à l'échelle de l'intercommunalité

Le rapport de présentation – justifications du projet et choix retenus - pourra être complété pour indiquer la mise à jour des données des inventaires de pré-localisation des zones humides, et ainsi l'actualisation de la prescription graphique « zones humides » dans le PLUi, tel que proposé ci-dessous :

Inventaire des zones humides

Dernière version des inventaires des zones humides	SAGE Couesnon	Geobretagne – Mis à jour le 06/12/2023
	SAGE Rance Frémur Baie de Baussais	Geobretagne – Mis à jour le 23/01/2020
	SAGE SBCDoI	Version transmise par le SAGE SBCDoI en 2025
	SAGE Vilaine	Plateforme <u>Mon Territoire</u> actualisée en 2025- reprise uniquement pour la commune de Dingé

A noter sur les secteurs AU « à urbaniser » des inventaires complémentaires pédologiques et faunistiques ont été réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Ils sont plus précis que les inventaires des SAGE, ils sont venus remplacer les inventaires des SAGE sur ces secteurs AU.

2. Règle de préservation des zones humides

Depuis l'approbation du PLUi, des interrogations ont émergé sur la rédaction des règles écrites du PLUi relatives à la préservation des zones humides. La rédaction actuelle renvoie aux dispositions du code de l'environnement et des SAGE. Le code de l'environnement ne s'appliquant pas directement aux autorisations d'urbanisme, les règles prescrites par le PLUi sont difficiles à appliquer. Il est ainsi proposé de reprendre la rédaction utilisée dans le SCoT, dont la révision a été approuvée le 19/12/2025, qui elle-même s'est inspirée des règles des différents SAGE du territoire. Par souci d'harmonisation des règles applicables sur le territoire, il est proposé de retenir la règle la plus protectrice, impliquant la protection des zones humides dès le 1^{er} m².

La règle proposée est la suivante :

Règlement du PLUi en vigueur	Proposition de modification
 Zones humides La préservation des zones humides doit être la règle, et leur dégradation ou destruction l'exception, selon le principe du Code de l'environnement « éviter – réduire – compenser ». Le recours à des mesures compensatoires n'est concevable que lorsque toutes les autres solutions alternatives ont été précisément étudiées, dans les limites fixées par le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE applicables sur le territoire lorsque l'État est saisi d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation au titre des articles L241-1 et R214-1 du Code de l'environnement. Afin d'assurer leur conservation, restauration ou mise en valeur, le règlement graphique identifie les zones humides à protéger inventoriées. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées à partir d'un inventaire.	 Zones humides La préservation des zones humides doit être la règle, et leur dégradation ou destruction l'exception, selon le principe du Code de l'environnement « éviter – réduire – compenser ». Le recours à des mesures compensatoires n'est concevable que lorsque toutes les autres solutions alternatives ont été précisément étudiées, dans les limites fixées par le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE applicables sur le territoire lorsque l'État est saisi d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation au titre des articles L241-1 et R214-1 du Code de l'environnement. Afin d'assurer leur conservation, restauration ou mise en valeur, le règlement graphique identifie les zones humides à protéger inventoriées. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées à partir d'un inventaire. La destruction de zone humide est interdite sans toutefois que cet objectif empêche : - une réponse aux enjeux éventuels liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, - la réalisation d'infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, notamment lorsqu'est démontrée l'impossibilité technico- économique de les implanter en dehors de ces zones humides, - la réalisation d'un projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, - la réalisation d'un projet bénéficiant d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement Les inventaires existants étant non-exhaustifs, sur leurs zones de projet, les maîtres d'ouvrage de projets d'aménagement vérifient,

	dès la conception de leur projet, la présence ou non de zones humides selon les critères réglementaires en vigueur. En cas de destructions répondant à ces exigences : • Dès lors que la mise en œuvre d'un projet visé ci-dessus, après étude des impacts environnementaux, démonstration de défaut d'alternative avérée et réduction des impacts du projet, conduit à faire disparaître ou dégrader des zones humides, des mesures compensatoires sont prévues et mises en œuvre. Elles doivent prévoir la restauration de zones humides, cumulativement : • Équivalentes en surface, • Équivalentes sur le plan fonctionnel, • Équivalentes sur le plan de la qualité de la biodiversité, • Dans le bassin versant de la masse d'eau En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les conditions prévues au point précédent (surface, fonctionnalité, qualité de la biodiversité et même bassin versant de la masse d'eau), la compensation porte alors sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.
--	---

3. Clarifier et rectifier la définition de certaines règles

3.1. Notion d'opération d'ensemble

La rédaction actuelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et le règlement écrit comporte des définitions différentes d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il convient de proposer une seule et unique définition. Le Permis d'aménager et la ZAC ne sont pas les seuls outils mobilisables pour traduire une vision d'ensemble du projet. Il est proposé de supprimer la mention de ces outils. L'accent est mis sur l'attente d'une opération incluant dans sa conception une logique d'ensemble claire, notamment par la réalisation de voies, d'espaces ou d'équipements communs.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
Définition dans le règlement écrit Une opération d'aménagement d'ensemble se caractérise par la réalisation d'un Permis d'Aménager (PA) ou une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres à l'opération d'aménagement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération. Les projets pourront être autorisés sur tout ou partie du secteur ciblé. Définition dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation Opération d'ensemble : Une OAP soumise à une opération d'ensemble (ou "opération d'aménagement d'ensemble") est une OAP sur laquelle un aménagement au coup par coup n'est pas souhaité. Aussi, l'exigence d'une opération d'ensemble induit qu'une demande d'autorisation d'urbanisme soit déposée sur la totalité du secteur, ou a minima, sur plusieurs de ses terrains. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, la réalisation des voiries doit être pensée pour l'entierté du secteur de projet.	Définition d'opération d'aménagement d'ensemble pour le règlement écrit et les Orientation d'Aménagement et de Programmation Une opération d'aménagement d'ensemble prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres à l'opération d'aménagement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération. À l'intérieur d'une OAP sectorielle, une demande d'autorisation d'urbanisme doit être déposée sur la totalité du secteur, ou a minima, sur plusieurs unités foncières. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, la réalisation des voiries doit être pensée pour l'entièreté du secteur de projet.

3.2. Volume principal

La définition de « volume principal » dans le règlement écrit porte à confusion en l'assimilant à une construction principale. Il est proposé de clarifier la définition par la reformulation suivante :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
Dispositions générales VOLUME PRINCIPAL (OU CONSTRUCTION PRINCIPALE) La construction principale est l'édifice représentant le volume le plus important – ou volume principal - sur une propriété et abritant la fonction principale.	Dispositions générales CONSTRUCTION PRINCIPALE La construction principale est l'édifice représentant le volume le plus important sur une propriété et abritant la fonction principale. [...] VOLUME PRINCIPAL (OU CONSTRUCTION PRINCIPALE) La construction principale est l'édifice représentant le volume le plus important – ou volume principal - sur une propriété et abritant la fonction principale. VOLUME PRINCIPAL Le volume principal est la partie de la construction constituant le gabarit le plus important de la construction. Par opposition au(x) volume(s) secondaire(s) présentant un gabarit inférieur à celui du volume principal.

3.3. Logement de fonction des agriculteurs

La jurisprudence du 12 février 2024 du Conseil d'Etat est éclairante sur l'appréciation d'un « logement de fonction » d'un agriculteur au sens du code de l'urbanisme.

Un logement de fonction construit par des agriculteurs, doit être regardé comme une construction d'habitation **attaché** à l'exploitation agricole.

Le logement de fonction est donc par définition, un local accessoire à l'exploitation agricole.

Or, le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le local principal ([art. R. 151-29 CU](#)).

Il s'ensuit que le logement de fonction de l'agriculteur doit être regardé comme relevant non pas de la destination « *habitation* » mais, en réalité, de la destination « *exploitation agricole et forestière* ».

Le fait de considérer les logements de fonction, comme attachés à l'exploitation agricole, présente plusieurs avantages :

- Encourager la reprise de bâtiments déjà existants, et donc les rénovations de bâtiments agricoles. Considérer les logements de fonction comme relevant de l'exploitation agricole permet de ne pas considérer une rénovation d'un bâti agricole comme un « changement de destination », et donc d'éviter d'avoir à identifier au PLUi le bâtiment concerné. Cela représente un gain de temps considérable qui peut encourager les exploitants à reprendre un bâtiment déjà existant, plutôt qu'à construire une nouvelle construction (sans délai).
- Au moment de l'arrêt de l'activité agricole, le logement de fonction ne peut pas être revendu à un tiers en tant qu'habitation, mais conserve sa vocation de logement de fonction attaché à l'activité agricole.
- A noter, cela n'empêche pas une approche stricte de la notion de « logement de fonction », qui définit précisément le caractère nécessaire de ce logement dans le cadre de certaines activités d'élevage ou liée à certaines cultures très spécifiques (safran ou truffe par exemple), et qui est conditionné à plusieurs critères. Parmi ces critères, le nombre de logements est limité à un seul logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente.

La volonté des élus, validée en Comité de Pilotage PLUi du 12 décembre 2022, coïncide avec les éléments exposés ci-dessus :

« Compte tenu de la difficulté d'anticiper les besoins des exploitants agricoles, sont retenus les choix de ne pas repérer au règlement graphique les changements de destination :

- servant à créer des logements de fonction pour les exploitants agricoles*
- servant à la diversification agricole*

Les logements de fonction des agriculteurs et pour la diversification agricole sont donc considérés comme liés à l'activité agricole (sous conditions). » Compte rendu du Comité de Pilotage du 12 décembre 2022 dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Ces éléments n'ont pas été traduits dans le PLUi approuvé car la notion de logement de fonction a été associée à celle de la sous destination « logement ». Il s'agit là d'une erreur matérielle, qu'il est proposé de corriger par les évolutions détaillées ci-dessous, dans le règlement écrit associé à la zone agricole.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution																				
_ARTICLE A1: USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS HABITATION <table border="1"> <tr> <td>Logement</td><td>V*</td></tr> <tr> <td colspan="2"> Condition : - Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés, aux conditions cumulatives suivantes : - le projet est destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité, - le projet s'implante à moins de 100m du bâtiment agricole auquel il est lié, - le nombre est limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente, - la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m². - Sont également autorisés : - l'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire, - la création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. L'annexe à la construction s'implante à 20 mètres maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes, - le changement de destination d'une construction repérée au règlement graphique. </td></tr> </table> [...] <table border="1"> <tr> <td colspan="2">EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</td></tr> <tr> <td>Exploitation agricole</td><td>V</td></tr> <tr> <td colspan="2"> - Toutes les constructions appartenant à la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées, y compris les CUMA au titre de l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme. </td></tr> </table>	Logement	V*	Condition : - Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés, aux conditions cumulatives suivantes : - le projet est destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité, - le projet s'implante à moins de 100m du bâtiment agricole auquel il est lié, - le nombre est limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente, - la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m². - Sont également autorisés : - l'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire, - la création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. L'annexe à la construction s'implante à 20 mètres maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes, - le changement de destination d'une construction repérée au règlement graphique.		EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		Exploitation agricole	V	Toutes les constructions appartenant à la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées, y compris les CUMA au titre de l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme.		_ARTICLE A1: USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS HABITATION <table border="1"> <tr> <td>Logement</td><td>V*</td></tr> <tr> <td colspan="2"> Condition : Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés, aux conditions cumulatives suivantes : le projet est destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité, le projet s'implante à moins de 100m du bâtiment agricole auquel il est lié, le nombre est limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente, la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m². - Sont également autorisés : - l'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire, - la création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. L'annexe à la construction s'implante à 20 mètres maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes, - le changement de destination d'une construction repérée au règlement graphique. </td></tr> </table> [...] <table border="1"> <tr> <td colspan="2">EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</td></tr> <tr> <td>Exploitation agricole</td><td>V</td></tr> <tr> <td colspan="2"> Toutes les constructions appartenant à la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées, y compris les CUMA au titre de l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme. Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes : - le projet est destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité, - le projet s'implante à moins de 100m du bâtiment agricole auquel il est lié, - le nombre est limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente, - la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m². </td></tr> </table>	Logement	V*	Condition : Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés, aux conditions cumulatives suivantes : le projet est destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité, le projet s'implante à moins de 100m du bâtiment agricole auquel il est lié, le nombre est limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente, la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m². - Sont également autorisés : - l'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire, - la création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. L'annexe à la construction s'implante à 20 mètres maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes, - le changement de destination d'une construction repérée au règlement graphique.		EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		Exploitation agricole	V	Toutes les constructions appartenant à la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées, y compris les CUMA au titre de l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme. Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes : - le projet est destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité, - le projet s'implante à moins de 100m du bâtiment agricole auquel il est lié, - le nombre est limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente, - la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m².	
Logement	V*																				
Condition : - Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés, aux conditions cumulatives suivantes : - le projet est destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité, - le projet s'implante à moins de 100m du bâtiment agricole auquel il est lié, - le nombre est limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente, - la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m². - Sont également autorisés : - l'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire, - la création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. L'annexe à la construction s'implante à 20 mètres maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes, - le changement de destination d'une construction repérée au règlement graphique.																					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE																					
Exploitation agricole	V																				
Toutes les constructions appartenant à la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées, y compris les CUMA au titre de l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme.																					
Logement	V*																				
Condition : Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés, aux conditions cumulatives suivantes : le projet est destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité, le projet s'implante à moins de 100m du bâtiment agricole auquel il est lié, le nombre est limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente, la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m². - Sont également autorisés : - l'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire, - la création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. L'annexe à la construction s'implante à 20 mètres maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes, - le changement de destination d'une construction repérée au règlement graphique.																					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE																					
Exploitation agricole	V																				
Toutes les constructions appartenant à la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées, y compris les CUMA au titre de l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme. Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes : - le projet est destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité, - le projet s'implante à moins de 100m du bâtiment agricole auquel il est lié, - le nombre est limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente, - la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m².																					

3.4. Autres adaptations mineures du règlement

Harmonisation de la référence à la date d'approbation du PLUi

Le règlement du PLUi prend parfois comme référence la date « d'entrée en vigueur » et d'autres fois la « date d'approbation » pour calculer les nouvelles extensions, annexes. Il est proposé, pour plus de clarté, d'employer uniquement le terme « date d'approbation ».

Dans le règlement de l'ensemble des zones (page 61, 88, 121, 129, 154, 160...), il est proposé de remplacer « date d'entrée en vigueur » par « date d'approbation » du PLUi.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
EMPRISE AU SOL Les nouveaux aménagements (parkings, aménagements au sol...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500 m² supplémentaires, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). [...] EXTENSIONS L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'extension des constructions existante par rapport au bâti initial sera apprécié au regard de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'entrée en vigueur du présent document.	EMPRISE AU SOL Les nouveaux aménagements (parkings, aménagements au sol...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500 m² supplémentaires, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'approbation d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). [...] EXTENSIONS L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'extension des constructions existante par rapport au bâti initial sera apprécié au regard de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'approbation d'entrée en vigueur du présent document.

Supprimer les définitions des sous-destinations

Dans le règlement écrit du PLUi en vigueur des définitions des « sous-destinations » du code de l’urbanisme sont inscrites. Certaines erreurs d’écriture de ces définitions amènent à questionner la pertinence de conserver ces définitions, qui pour certaines ne correspondent pas au guide d’évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions². Il est proposé de supprimer l’ensemble des définitions des sous-destinations dans le règlement écrit du PLUi.

Droit de préemption urbain

Le règlement du PLUi précise que « Le droit de préemption urbain s’applique sur l’ensemble des zones U et AU du territoire du PLUi. » sans préciser que celui-ci s’applique aussi sur les périmètres de protection rapprochée des captages d’eau potable rapprochés. Il est ainsi proposé la reformulation suivante :

PLUi en vigueur	Proposition d’évolution
DROIT DE PREEMPTION URBAIN Le droit de préemption urbain s’applique sur l’ensemble des zones U et AU du territoire du PLUi.	DROIT DE PREEMPTION URBAIN Le droit de préemption urbain s’applique sur l’ensemble des zones U et AU du territoire du PLUi, ainsi que sur les périmètres de protection rapprochée des captages d’eau potable sur le territoire de la Bretagne romantique.

Clarification relative au stationnement isolé des caravanes

Le règlement du PLUi mentionne l’interdiction du « *stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)* ». Cette rédaction est source d’ambiguïté, car elle suppose que leur installation n’est pas réglementée, lorsque celle-ci dure moins de 3 mois. Toutefois, même lorsqu’elles ne sont pas soumises à autorisation d’urbanisme du fait de la durée de stationnement, ces installations demeurent interdites en zones naturelle et agricole en application des dispositions du PLUi, lequel s’inscrit dans le cadre du code de l’urbanisme.

² Produit par la DGALN/DHUP | 08 juillet 2024

Il est proposé de retirer la mention « de plus de 3 mois » dans le règlement du PLUi, à chaque fois que l'expression « *stationnement isolé de caravanes/HLL/RML* » est mentionnée, pour les zones UC, UE, UH, UJ, UL, UT, 1AUE, 1AUA, NA, Nca, Nep, Npv, NL, Nz, A, N et Nf.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
_ARTICLE A 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois) X	_ARTICLE A 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois) X

Précisions sur les reconstructions à l'identique

Afin de limiter toute confusions sur les règles générales liées aux reconstructions à l'identique, il est proposé d'ajouter des sous-titres aux différents paragraphes, tels que présenté ci-dessous :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
DEROGATIONS RECONSTRUCTION OU ADAPTATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans. - Article L111-15 du Code de l'Urbanisme - De plus, des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi peuvent être accordées pour permettre : 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;	DEROGATIONS RECONSTRUCTION OU ADAPTATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE <u>Reconstruction à l'identique</u> Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans. - Article L111-15 du Code de l'Urbanisme - <u>Autres types de reconstructions</u> De plus, des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi peuvent être accordées pour permettre : 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ; 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. - Article L152-4 du Code de l'Urbanisme -	an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ; 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ; 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. - Article L152-4 du Code de l'Urbanisme -
---	--

Précisions sur les reconstructions à l'identique

Pour la commune de Combourg, il est important de calculer la hauteur des constructions en rapport avec la cote de la longrine. Il est ainsi proposé de préciser pour les zones UCc et UEc que la hauteur sera calculée au regard de la cote de la longrine, quand elle existe.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
ARTICLE UC 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS [...] <u>En secteurs UCa et UCc :</u> Hauteur maximale : 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 14m au faitage. [...]	ARTICLE UC 2_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS [...] <u>En secteurs UCa et UCc :</u> Hauteur maximale : 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 14m au faitage. En secteur UCc, la hauteur devra être calculée en rapport avec la cote de la longrine, lorsqu'elle existe. [...]

Modification n°1

<u>En secteurs UEc :</u> Hauteur maximale: 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 15m au faitage. [...]	<u>En secteurs UEc :</u> Hauteur maximale: 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 15m au faitage. En secteur UEc, la hauteur devra être calculée en rapport avec la cote de la longrine, lorsqu'elle existe. [...]
--	--

4. Revoir les règles sur l'aspect extérieur

4.1. Adaptations des règles sur les clôtures

Correction mineure sur la nécessité de déclaration préalable

Les élus de la communauté de communes ont choisi de ne pas soumettre de manière systématique à déclaration préalable l'édification de clôtures, sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Bretagne romantique. Les délibérations communales antérieures au PLUi restent en vigueur.

Il est ainsi proposé de supprimer, dans le règlement du PLUi la phrase qui indique que toute édification de clôture est soumise à Déclaration Préalable (DP), puisque cela dépend des communes et des secteurs concernés.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
CLOTURES [...] Il est rappelé, à toutes fins utiles, que l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. Cela s'applique notamment dans les zones agricoles et naturelles identifiées au PLUi en application de l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme.	CLOTURES [...] Il est rappelé, à toutes fins utiles, que l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. Cela s'applique notamment dans les zones agricoles et naturelles identifiées au PLUi en application de l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme.

Les règles relatives à la circulation de la petite faune

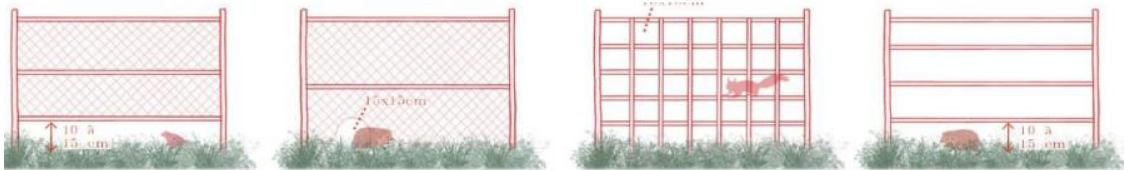
Des dispositions applicables à l'ensemble des zones du territoire sont définies dans le règlement écrit (en page 30). Parmi ces règles, celles sur la circulation de la petite faune et de l'eau appliquée aux clôtures méritent quelques précisions afin de détailler ce qui est entendu par « ne pas présenter d'entrave à la petite faune et de l'eau ».

L'objectif de cette règle est multiple :

- Préserver la biodiversité et les continuités écologiques :
 - o La petite faune se déplace à l'échelle des jardins, espaces naturels et agricoles (hérissons, amphibiens, insectes ...)
 - o L'installation de clôtures pleines ou imperméables peut créer des barrières infranchissables, fragmentant les habitats et isolant la petite faune

- Imposer des clôtures perméables permet de contribuer au maintien et à la restauration des continuités écologiques
- Contribuer à la gestion durable des eaux pluviales :
 - Les clôtures pleines, murs ou soubassements continus peuvent bloquer les écoulements naturels, provoquer des stagnations d'eau, des inondations localisées ou des reports de ruissellement vers les parcelles voisines ou la voirie.
 - Laisser circuler l'eau permet une gestion à la source, plus résiliente et moins coûteuse pour la collectivité (moins d'érosion des sols, de risques d'inondations, et moins de saturation des réseaux d'eau pluviales.
- Enfin les règles du PLUi ont un effet cumulatif qui ne s'apprécie qu'à grande échelle : une clôture isolée a peu d'impact, mais des centaines de clôtures imperméables constituent un véritable obstacle écologique et hydraulique. Le PLUi agit à cette échelle cumulative, où de petites règles produisent des effets importants.

Il est ainsi proposé de reprendre les règles issues de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » et notamment son schéma illustrant le traitement des clôtures.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
CLOTURES Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau.	CLOTURES Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau. Lorsque le projet nécessite une clôture artificielle, celle-ci doit être un système perméable à la petite faune. Il s'agit d'adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m, tel qu'illustré sur le schéma ci-dessous :  <i>Exemple de traitement du végétal ou sein d'aménagement</i>

Les règles de clôtures en limite des emprises publiques

Le règlement des zones UC et UE relatif aux clôtures en limite des emprises publiques est très prescriptif. Les objectifs poursuivis dans l'ensemble des propositions ci-dessous sont multiples : assouplir les règles pour réduire le coût d'installation des clôtures et favoriser des clôtures plus favorables à la circulation de la faune et de l'eau.

- Parmi les clôtures autorisées par le PLUi en zone UC et UE, on trouve le muret traditionnel ou enduit de teinte similaire à la construction principale à la condition de mesurer 0,80 mètres minimum, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie.
 - Une taille minimale de muret inférieure permettrait la réalisation de clôtures moins coûteuses tout en conservant l'objectif de bonne intégration architecturale et paysagère.
 - La mention ajourée « sur un tiers de sa surface » peut apporter de la confusion. Il est proposé de la supprimer.
- Il est proposé de réglementer :
 - D'une part les clôtures en limite des emprises publiques de type rues et places,
 - Et d'autre part les clôtures en limite des autres emprises publiques (cheminements en site propre, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives.

Cette catégorisation permet d'avoir une règle plus stricte concernant l'installation de clôtures en limite des emprises publiques de type rues et places, et une règle plus souple pour le reste.

En limites séparatives et des autres emprises publiques, il est aussi proposé d'ajouter la possibilité de mettre un simple grillage afin de limiter l'emprise de la haie sur les petits terrains, et de permettre l'installation de clôtures peu coûteuses.

En page 46 du règlement écrit, il est proposé les évolutions suivantes, en zone UC :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
ARTICLE UC 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE CLOTURES [...] En limite des emprises publiques : > Hauteur maximale : 1,6 mètre. > Les clôtures sont constituées soit : - d'un mur traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale, - d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage, - d'un muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie.	_ARTICLE UC 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE CLOTURES [...] En limite des emprises publiques de type rues et places : > Hauteur maximale : 1,6 mètre. > Les clôtures sont constituées soit : - d'un mur traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale, - d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage, - d'un muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,50 mètres 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie.

Afin d'harmoniser les règles, il est proposé de reprendre la même formulation pour les règles de clôtures en limites des emprises publiques de type rues et places, en zones UE, UH, UJ, UT, 1AUE, N et A.

Les règles des clôtures en limites des autres emprises publiques (cheminements en site propre, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives

Il est proposé de préciser que les règles des clôtures en limite des autres emprises publiques concernent les cheminements en site propre, et non les cheminements adossés à une emprise publique par exemple.

En limite séparative, l'obligation de doubler les dispositifs ajourés de type bois d'une haie vient réduire la taille des terrains déjà contraints. Il est proposé de supprimer cette obligation. Enfin la possibilité de mettre un simple grillage en limite séparative semble également pertinente et moins coûteuse, tout en permettant le libre passage de la faune (voire règles relatives au passage de la petite faune plus haut). Il est proposé d'effectuer les ajustements suivants en zone UE, UH, UJ, UT, 1AUE, N et A.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
ARTICLE UE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE CLOTURES [...] En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives : > Hauteur maximale : 2 mètres. > Les clôtures sont constituées soit : - de haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage, - de dispositifs ajourés en bois ou d'aspect bois, doublé obligatoirement d'une haie vive > Sont interdits les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 mètre.	_ARTICLE UE 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE CLOTURES [...] En limite des autres emprises publiques (cheminements en site propre, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives : > Hauteur maximale : 2 mètres. > Les clôtures sont constituées soit : - de haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage, - de dispositifs ajourés en bois ou d'aspect bois, éventuellement doublé d'une haie vive doublé obligatoirement d'une haie vive - de grillages

	> Sont interdits les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 mètre.
--	--

Autoriser des clôtures dans les cas de prolongement de clôtures existantes

Pour le cas de prolongement de clôtures déjà existantes, il est proposé d'autoriser un aspect identique à l'ancien pour garder une cohérence avec l'existant, dans toutes les zones, sauf dans les cas de clôtures en plaque béton.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE 2. Qualité architecturale et paysagère CLOTURES Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau. [...]	DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE 2. Qualité architecturale et paysagère CLOTURES Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau. [...] <i>Lorsque le projet vise à prolonger une clôture, la clôture peut être du même aspect que celle déjà existante (sauf plaque béton).</i>

4.2. Revoir les règles sur les toitures

Dans la ZAC de Hédé-Bazouges

Le cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC de Hédé-Bazouges, pour le secteur 1 (tranches 1 et 2) prévoit la possibilité de réaliser des constructions avec des toitures-terrasses. Certaines constructions de la ZAC ont déjà été réalisées en toiture-terrasse. Par souci de cohérence dans l'aménagement de ce secteur, il est proposé d'autoriser les toitures terrasses en zone 1AUaz et UEaz, tel qu'indiqué ci-dessous :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
ARTICLE UE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...] En secteurs UEaz : > Le volume principal est couvert soit : - o par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 37° et 60° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse, auxquels cas la toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise, - o soit par un toit monopente sous réserve que l'implantation ne se fasse pas en limite séparative, sauf si la construction s'implante dans l'alignement d'une construction existante en limite séparative. _ARTICLE 1AUE 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ASPECT DES CONSTRUCTIONS En secteurs 1AUEz : > Le volume principal est couvert soit : - o par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 37° et 60° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse, auxquels cas la	_ARTICLE UE 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...] En secteurs UEaz : > Le volume principal est couvert soit : - o par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 37° et 60° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse, auxquels cas la toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise, - o soit par un toit monopente sous réserve que l'implantation ne se fasse pas en limite séparative, sauf si la construction s'implante dans l'alignement d'une construction existante en limite séparative. - o soit par une toiture terrasse : Pour les constructions, y compris les annexes, les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie de l'emprise de la construction. _ARTICLE 1AUE 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ASPECT DES CONSTRUCTIONS En secteurs 1AUEz : > Le volume principal est couvert soit : - o par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 37° et 60° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse, auxquels cas la

toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise, o soit par un toit monopente sous réserve que l'implantation ne se fasse pas en limite séparative, sauf si la construction s'implante dans l'alignement d'une construction existante en limite séparative.	toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise, o soit par un toit monopente sous réserve que l'implantation ne se fasse pas en limite séparative, sauf si la construction s'implante dans l'alignement d'une construction existante en limite séparative. O soit par une toiture terrasse : Pour les constructions, y compris les annexes, les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie de l'emprise de la construction
---	--

À Combourg

Il est proposé de préciser que les l toits plats sont autorisés sur les volumes secondaires, mais que cela doit être inférieur à 30% de la surface totale de la toiture (volume principal + volume secondaire), pour les zones UCc et UEc.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
UCc -Toitures Les toitures sont en ardoise de schiste à l'exclusion de tout autre mode de couverture, de modèle rectangulaire et de pose classique, orthogonale. La pente de toiture doit être proche de 45°, sauf pour les toitures à la mansard dont le brisis aura une pente maximum de 80° et le terrasson de 20° minimum. Dans ce cas, le terrasson doit être couvert en ardoise, en zinc ou en inox pré-patiné ou autres matériaux d'aspect similaire. [..]	UCc -Toitures Les toitures sont en ardoise de schiste à l'exclusion de tout autre mode de couverture, de modèle rectangulaire et de pose classique, orthogonale. La pente de toiture doit être proche de 45°, sauf pour les toitures à la mansard dont le brisis aura une pente maximum de 80° et le terrasson de 20° minimum. Dans ce cas, le terrasson doit être couvert en ardoise, en zinc ou en inox pré-patiné ou autres matériaux d'aspect similaire. Les toits plats sont autorisés sur les volumes secondaires, mais que cela doit être inférieur à 30% de la surface totale de la toiture (volume principal + volume secondaire). [..]

<u>En secteurs UEc :</u> Les toitures terrasses partielles et les toitures ayant une pente inférieure à 38° sont autorisées sous réserve de la qualité architecturale du projet, de sa bonne insertion dans le site, et à condition de ne pas couvrir plus de 30% de l'emprise au sol de la construction. Les châssis de toits doivent être encastrés.	<u>En secteurs UEc :</u> Les toitures terrasses partielles et les toitures ayant une pente inférieure à 38° sont autorisées sous réserve de la qualité architecturale du projet, de sa bonne insertion dans le site, et à condition de ne pas couvrir plus de 30% de l'emprise au sol de la construction. > Les toits plats sont autorisés sur les volumes secondaires, mais que cela doit être inférieur à 30% de la surface totale de la toiture (volume principal + volume secondaire). Les châssis de toits doivent être encastrés.
---	--

Règles de toitures sur les annexes des habitations

Il est proposé d'autoriser une teinte ardoise pour les annexes, plutôt qu'un aspect ardoise dans le règlement écrit. Cette proposition vise à assouplir la règle, pour les annexes. La proposition est illustrée ci-dessous pour la zone UE, mais concerne aussi les zones suivantes : UC, UH, UJ, 1AUEz, N et A.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
ARTICLE UE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Annexes > Les annexes sont couvertes soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse. > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique sauf pour la zone UEaz où le nuancier ne s'applique pas).	_ARTICLE UE 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Annexes > Les annexes sont couvertes soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou teinte aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse. > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique sauf pour la zone UEaz où le nuancier ne s'applique pas).

Permettre une faible pente de toiture

Les constructions de toits plats sont autorisées dans certaines zones du PLUi « UE », ou « 1AUE ». Les zones UE correspondent aux secteurs des agglomérations qui se sont étendus en continuité des centres anciens, et se distinguent par des extensions périphériques, de densité moyenne, à vocation principale d'habitat.

La pluviométrie observée en Bretagne encourage la mise en place de toits plats à faible pente.

Afin de permettre la réalisation de toits plats à très faible pente adaptés au climat breton, il est proposé d'ajouter une définition des toits plats dans le lexique du règlement du PLUi, tel que suit :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
TERRAIN D'ASSIETTE Terrain, éventuellement composé de plusieurs parcelles cadastrales appartenant à un ou plusieurs propriétaires, sur lequel est implanté un ou plusieurs bâtiments formant un ensemble. Le terrain d'assiette d'un projet est donc composé de cet ensemble de parcelles adjacentes formant un ensemble récepteur du projet. TONS PIERRE, TONS TERRE [...]	TERRAIN D'ASSIETTE Terrain, éventuellement composé de plusieurs parcelles cadastrales appartenant à un ou plusieurs propriétaires, sur lequel est implanté un ou plusieurs bâtiments formant un ensemble. Le terrain d'assiette d'un projet est donc composé de cet ensemble de parcelles adjacentes formant un ensemble récepteur du projet. TOITS PLATS Les toits plats concernent les toitures à très faible pente, dont la pente est inférieure ou égale à 3°. TONS PIERRE, TONS TERRE [...]

4.3. Reformuler les règles sur les façades

Reformuler les règles relatives aux teintes des façades

Il est proposé d'apporter une souplesse dans la rédaction de la règle sur les teintes de façades des constructions nouvelles, et des annexes. La proposition d'évolution est motivée par 2 objectifs :

- Celui d'assouplir la règle, pour n'interdire que le blanc pur et non plus toutes les teintes claires. Cela permettra de conserver l'esprit de la règle tout en permettant certaines teintes claires
- Celui de tenir compte du bâti environnant : cela permettra par exemple d'autoriser une teinte plutôt claire dans un environnement de lotissement récent ou du blanc est déjà très présent, et à l'inverse en centre-bourg patrimonial de prescrire les tons pierre, terre et bois du nuancier. La référence au bâti environnant permettra d'apporter plus de cohérence et de continuité dans le traitement des façades.

-

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
ARTICLE UC 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE UCa-UCb-UC – Constructions principales [...] > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique). UCaz– Constructions principales > Le volume principal est couvert par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 30° et 60° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse. La toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise. > Les volumes secondaires sont couverts soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse. > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites. [...] UCa-UCaz-UCb-UC -Annexes [...] > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle Les teintes	ARTICLE UC 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE UCa-UCb-UC – Constructions principales [...] Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique). En tenant compte du bâti environnant, les façades devront se rapprocher des tons pierre (teintes proches des pierres locales), des tons terre (cf. nuancier présent dans le lexique) et/ou être d'aspect bois de teinte naturelle. Les teintes de couleurs vives, y compris blanc pur, sont interdites. UCaz– Constructions principales > Le volume principal est couvert par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 30° et 60° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse. La toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise. > Les volumes secondaires sont couverts soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse. > Afin d'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement, les teintes de façades devront privilégier des tonalités naturelles et minérales inspirées des matériaux locaux.

claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique sauf pour la zone UCaz où le nuancier ne s'applique pas).	> Sont notamment admises les teintes appartenant aux gammes : - tons pierre, sable, beige, calcaire ou légèrement grisés ; - tons terre, ocre, brun, rouge atténué ou rosé ; - tons minéraux neutres ou légèrement nuancés (beige, grège, taupe, gris chaud) ; - ainsi que les façades en bois laissé dans sa teinte naturelle ou traité dans des tons bois. > Les couleurs fortement saturées, fluorescentes ou discordantes avec l'environnement bâti sont prosrites. Le blanc pur ou très éclatant n'est pas autorisé. > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites. [...] UCa-UCaz-UCb-UC -Annexes [...] En tenant compte du bâti environnant et en dehors de la zone UCaz, les façades devront se rapprocher des tons pierre (teintes proches des pierres locales), en des tons terre (cf. nuancier présent dans le lexique) et/ou être d'aspect bois de teinte naturelle. Les teintes de couleurs vives, y compris blanc pur, sont interdites. > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique sauf pour la zone UCaz où le nuancier ne s'applique pas). > UCaz – Annexes > Afin d'assurer une bonne insertion des annexes dans leur environnement, les teintes de façades devront privilégier des tonalités naturelles et minérales inspirées des matériaux locaux. > Sont notamment admises les teintes appartenant aux gammes : - tons pierre, sable, beige, calcaire ou légèrement grisés ;
---	---

	- tons terre, ocre, brun, rouge atténué ou rosé ; - tons minéraux neutres ou légèrement nuancés (beige, grège, taupe, gris chaud) ; - ainsi que les façades en bois laissé dans sa teinte naturelle ou traité dans des tons bois. > Les couleurs fortement saturées, fluorescentes ou discordantes avec l'environnement bâti sont proscrites. Le blanc pur ou très éclatant n'est pas autorisé.
ARTICLE UE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...] Constructions principales [...] > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique). > Les façades des habitations pourront chercher à respecter la gamme de couleurs indiquée dans le nuancier présent dans le lexique. [...] Annexes [...]	_ARTICLE UE 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...] Constructions principales [...] > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique). > Les façades des habitations pourront chercher à respecter la gamme de couleurs indiquée dans le nuancier présent dans le lexique. > En tenant compte du bâti environnant, les façades devront se rapprocher des tons pierre (teintes proches des pierres locales), en des tons terre (cf. nuancier présent dans le lexique)

> Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique sauf pour la zone UEaz où le nuancier ne s'applique pas).	et/ou être d'aspect bois de teinte naturelle. Les teintes de couleurs vives, y compris blanc pur, sont interdites. > Les façades des habitations pourront chercher à respecter la gamme de couleurs indiquée dans le nuancier présent dans le lexique. [...] Annexes [...] > En tenant compte du bâti environnant et en dehors de la zone UEaz, les façades devront se rapprocher des tons pierre (teintes proches des pierres locales), en des tons terre (cf. nuancier présent dans le lexique) et/ou être d'aspect bois de teinte naturelle. Les teintes de couleurs vives, y compris blanc pur, sont interdites. > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique sauf pour la zone UEaz où le nuancier ne s'applique pas).
--	--

Les mêmes modifications sont proposées pour les règles applicables aux constructions principales d'habitation et aux annexes dans les zones UH (hameaux), UJ, 1AUE, N, Na, Nt et A.

Autoriser pour les annexes une couleur semblable à la construction principale

Afin d'apporter de la cohérence au traitement des annexes, il est proposé d'autoriser pour les annexes une couleur semblable au bâtiment existant, pour chacune des zones du PLUi.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
ARTICLE UC 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE UCa-UCaz-UCb-UC -Annexes Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux annexes visibles depuis les voies et emprises publiques. [...]	ARTICLE UC 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE UCa-UCaz-UCb-UC -Annexes Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux annexes visibles depuis les voies et emprises publiques. [...] Règles alternatives : > Les façades des annexes pourront également présenter une couleur semblable au bâtiment existant.

Il est ainsi proposé d'ajouter cette règle alternative dans les zones UC, UE, UH, UJ, 1AUE, N, NA, Nt, et A.

Les coffres de volets apparents

Dans le cadre de travaux de rénovation, l'application de la règle telle que rédigée dans le règlement s'avère contraignante et coûteuse pour les coffres de volets roulants. Il est donc proposé d'assouplir cette disposition en autorisant la conservation des coffres existants lorsqu'ils sont masqués par des lambrequins, en zone UC et en zone UH.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
ARTICLE UC 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE <u>Secteurs UCa, UCaz, UCb, UC :</u> Les éléments de fonctionnement des volets roulants, notamment le coffre, ne doivent pas être visibles en façade sur rue.	ARTICLE UC 3_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE <u>Secteurs UCa, UCaz, UCb, UC :</u> Les éléments de fonctionnement des volets roulants, notamment le coffre, ne doivent pas être visibles en façade sur rue. En cas d'installation extérieure, ils devront être masqués par des lambrequins.

Hauteur : Règles de hauteur pour les maisons de plain-pied

En zone UC, UE, UH et 1AUE, les règles de hauteur des constructions nouvelles prévoient un minimum de 3.5 m de hauteur à l'égout du toit pour le volume principal. Pour les constructions de plain-pied, cette valeur est élevée et l'application de la règle peut représenter un surcoût non justifié. Il est proposé de supprimer cette règle.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
Règles de hauteur en zone UC/ UE/ UH/ 1AUE HAUTEUR Constructions principales > Hauteur minimale du volume principal : 3,5 mètres à l'égout du toit [...]	Règles de hauteur en zone UC/ UE/ UH/ 1AUE HAUTEUR Constructions principales > Hauteur minimale du volume principal : 3,5 mètres à l'égout du toit [...]

5. Alléger les règles sur les récupérateurs d'eau

Le règlement du PLUi impose l'installation de récupérateurs d'eau pour toute nouvelle construction ainsi que pour les changements de destination. Cette obligation vise à favoriser une utilisation plus sobre de l'eau potable en remplaçant son usage par une ressource alternative lorsqu'une eau de qualité sanitaire élevée n'est pas nécessaire (arrosage des espaces verts, alimentation des toilettes, linge, etc.). Cette règle a pour objectif de limiter les tensions sur la ressource en eau potable, dans un contexte où le territoire de la Bretagne romantique présente un déficit en eau structurel très important et demeure fortement dépendant des apports d'autres territoires.

Néanmoins l'application de cette règle est apparue surdimensionnée dans les deux cas détaillés ci-dessous :

- Pour les petits équipements d'intérêt collectif et services publics. Par exemple pour des toilettes publiques, pour lesquelles l'eau récupérée ne peut présenter qu'un usage limité, voire nul. Dans le PLUi en vigueur, l'installation d'un dispositif de récupération d'eau de pluie est imposée à toutes nouvelles constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Il est proposé de faire une exception pour ces dispositifs de petite taille – moins de 60 m².
- Pour les « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » et notamment les entreprises qui s'implantent dans les zones d'activités économiques, et pour lesquelles l'utilité des récupérateurs est limitée. De plus la taille des installations apparaît disproportionnée au regard des besoins réels (par exemple, en présence d'un grand bâtiment de stockage et de peu de bureaux). Il est proposé de diminuer le volume des dispositifs prescrits.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE Uniquement dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise en place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est imposée, conformément à la réglementation en vigueur et selon les conditions énumérées ci-après :	DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE <u>Règles sur les récupérateurs d'eau</u> Uniquement dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise en place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est imposée, conformément à la réglementation en vigueur et selon les conditions énumérées ci-après :

Destination principale de la construction	Condition	Type de dispositif	Volume imposé*

Habitation	Ne concerne pas les annexes	Dispositif enterré uniquement	Minimum requis de 0,2 m ³ par tranche de 10 m ² d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 10 m ³)
Commerce et activités de services	Uniquement pour les constructions d'une emprise au sol cumulée (existante et créée) supérieure à 600 m ²	Dispositif enterré ou aérien	Minimum requis de 0,5 m ³ par tranche de 10 m ² d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 20 m ³)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Uniquement pour les constructions de plus de 60m ²		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	-		Minimum requis de 0,5 m ³ par tranche de 10 m ² d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 10 m ³ 20 m ³)
Exploitation agricole et forestière	-	Dispositif enterré ou aérien	Minimum requis de 0,5 m ³ par tranche de 10 m ² d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 50 m ³)

6. Revoir les règles de certains Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

6.1. STECAL du Domaine des Ormes

Augmentation de l'emprise au sol pour la zone Nt2

Le projet de développement du site du Domaine des Ormes a évolué depuis l'approbation du PLUi, avec la définition plus précise d'une programmation des nouvelles constructions. S'agissant d'un site à l'attractivité touristique importante et dont le rayonnement est important pour l'emploi local, l'évolution du règlement du PLUi est nécessaire pour permettre la réalisation des projets de développement associés.

Sont notamment prévus :

- La construction de **bureaux** pour les besoins du personnel du Domaine des Ormes (150 CDI + 200 saisonniers), ainsi que la création d'une cantine pour le personnel
- L'aménagement d'une **déchetterie** : Couverture de la zone de traitement des déchets du domaine accueillant différents matériels dont presses à cartons et biodigesteurs qui nécessitent une protection contre la pluie.
- Construction d'un bâtiment accueillant une **unité de traitement des eaux destinées aux eaux de loisirs** (piscines).

Les objectifs sont multiples : soulager le prélèvement sur la nappe au même endroit, risque de rabattement et impossibilité pour la collectivité de nous fournir en eau potable, pérenniser sécuriser l'activité économique du site, sans impacter la collectivité : autonomie.

- Extension des **vestiaires du dôme** : les vestiaires actuels étant trop petits (limite de jauge de 700 personnes), un agrandissement est prévu pour faire passer la jauge à 1200 personnes. L'extension permettra aussi l'amélioration de l'hygiène et de la sécurité des biens et des personnes.
- **Réception** : création d'un bâtiment propre pour recevoir les différentes réceptions du site, aujourd'hui hébergées provisoirement en mobil-homes. Les objectifs poursuivis sont multiples : améliorer le parcours client (distance parking réception), gérer les flux de véhicules et piétons, remettre en place des contrôles d'accès.
- **Office de l'orangerie** : Création d'une zone technique pour les besoins d'accueil des groupes dans l'Orangerie. Améliorations pour l'office de cuisine et stockage de matériel de réception.

Aujourd'hui l'office existant est limité à 20 kw de puissance (norme incendie = 1 four), adjonction d'un barnum nécessaire pour le reste du matériel de cuisson

Il s'agit aussi de prévoir des améliorations des conditions de travail du personnel (office annexe relié au bâtiment) et des améliorations de l'hygiène et conformité avec les normes incendie

Au regard de l'ensemble de ces projets, l'emprise au sol des projets cités avoisine les 3500 m², sans compter deux projets déjà réalisés depuis l'approbation du PLUi (environ 1000 m²). Afin de permettre la réalisation de ces projets, dans l'enceinte du secteur délimité, il est proposé de permettre une emprise au sol de 5000 m², à partir de la date d'approbation du PLUi, au lieu des 1000 m² proposés dans le PLUi.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
En secteur Nt2 : > Les nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 1 000 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).	En secteur Nt2 : > Les nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 5000 m² 1 000 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Extensions des habitations existantes

Le Domaine des Ormes est un site touristique et de loisirs singulier par sa taille et la diversité de l'offre d's activités, bien que son emprise ait été largement réduite dans le cadre de l'élaboration du PLUi. La présence de quelques constructions dans le village historique de la Nouvais relevant de la sous-destination « logement » n'avait pas été prise en compte. La réalisation d'extensions et d'annexes à ces habitations est mentionnée dans le tableau des « sous-destinations » autorisées, mais n'est pas reprise dans les règles relatives à l'emprise au sol, dans le règlement actuel.

Le règlement mentionne des possibilités d'extensions des habitations existantes, dans la partie « sous-destinations autorisées », mais celles-ci ne sont pas précisées dans la partie « Emprise au sol ». Il est proposé de clarifier cette règle en la retranscrivant dans la partie « Emprise au sol et constructibilité limitée » de la zone Nt2.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITE LIMITEE En secteur Nt2 : > Les nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 1 000 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).	EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITE LIMITEE En secteur Nt2 : > Les nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 5000m² 1 000 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). > Pour les habitations déjà existantes, seule l'évolution de l'existant est permise dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 30% de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

6.2. Règles du STECAL du petit Moulin du rouvre (Nt6)

Comme pour le site du Domaine des Ormes, des habitations existantes sont présentes dans le périmètre du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Pour ces constructions déjà existantes avant la création du STECAL, il est proposé d'autoriser les extensions et annexes dans les mêmes conditions que pour celles du Domaine des Ormes : 30% de surface de plancher supplémentaire possible.

PLUi en vigueur									Proposition d'évolution								
	Nt1	Nt2	Nt3	Nt4	Nt5	Nt6	Nt7	Nt8		Nt1	Nt2	Nt3	Nt4	Nt5	Nt6	Nt7	Nt8
HABITATION									HABITATION								
Logement	X	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾	X	X	X	X	V ⁽³⁾	Logement	X	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾	X	X	V ⁽¹⁾	X	V ⁽³⁾
Condition :									Condition :								
(1) Seule l'évolution de l'existant est permise dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 30% de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.									(1) Seule l'évolution de l'existant est permise dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 30% de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.								
(2) Dans la limite de 8 unités avec une emprise au sol totale maximale de l'ensemble ne dépassant pas les 300 m ² à compter de la date d'approbation du PLUi.									(2) Dans la limite de 8 unités avec une emprise au sol totale maximale de l'ensemble ne dépassant pas les 300 m ² à compter de la date d'approbation du PLUi.								

(3) Le logement doit être un logement de fonction ou de gardiennage lié à l'activité touristique. Un seul logement est permis par site. <u>En secteur Nt4, Nt5, Nt6, Nt7 :</u> > Les nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 250 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). <u>En secteur Nt8 : [...]</u>	(3) Le logement doit être un logement de fonction ou de gardiennage lié à l'activité touristique. Un seul logement est permis par site. <u>En secteur Nt4, Nt5, Nt6, Nt7 :</u> Les nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 250 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). <u>En secteur Nt6</u> Les nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 250 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). > Pour les habitations déjà existantes, Seule l'évolution de l'existant est permise dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 30% de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. <u>[...]</u>
--	---

6.3. STECAL Kabuki SPA

Lors de l'élaboration du PLUi a été recensé l'ensemble des besoins d'évolution pour les sites d'activités isolées retenus. Le site de « Kabuki Spa » situé à Québriac dans le hameau de Trémagouet constitue une activité de « soins de beauté ». S'agissant d'une « activité de service avec accueil d'une clientèle » au sens du code de l'urbanisme, l'autorisation de ce type de construction au sein de ce STECAL a été oubliée. Il est proposé d'autoriser cette sous-destination et de modifier le règlement de la zone Nt3 comme suit :

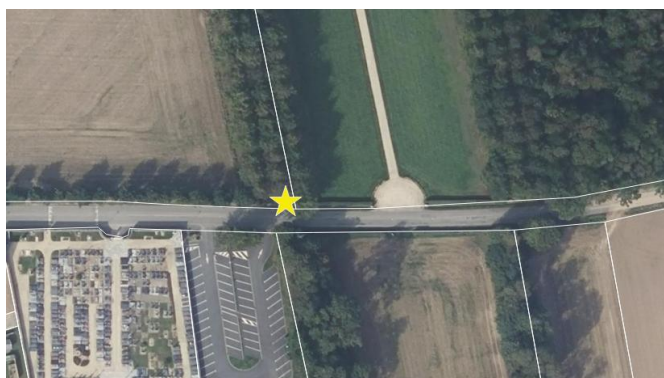
PLUi en vigueur								Proposition d'évolution							
Nt1	Nt2	Nt3	Nt4	Nt5	Nt6	Nt7	Nt8	Nt1	Nt2	Nt3	Nt4	Nt5	Nt6	Nt7	Nt8
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE								COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE							
■ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								■ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
V*	X	X	X	X	X	X	X	V*	X	V*	X	X	X	X	X
Condition : Être lié aux activités présentes sur le site.								Condition : Être lié aux activités présentes sur le site. Être lié et accessoire à l'activité principale présente sur le site							

7. Redéfinir certains emplacements réservés et prescriptions graphiques

7.1 Protection du patrimoine

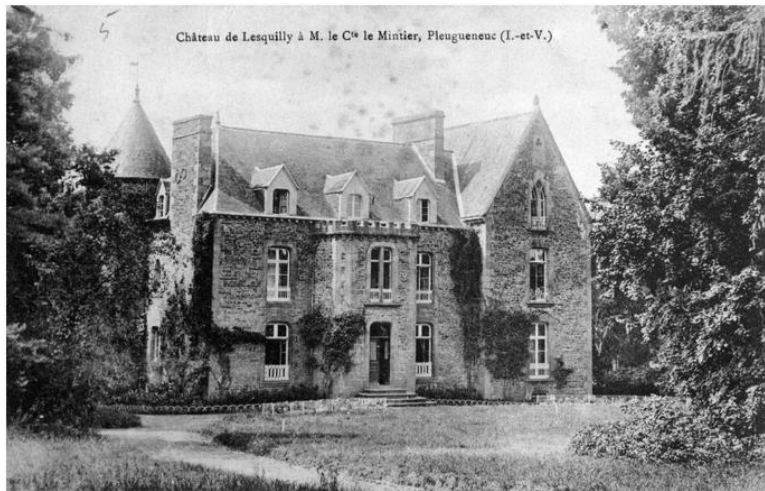
Pour l'ensemble de la commune de Pleugueneuc, de nombreux édifices patrimoniaux ont été oubliés lors de l'inventaire du patrimoine, réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il est à noter qu'une identification du patrimoine plus globale sera étudiée lors d'une prochaine évolution du PLUi, pour l'ensemble des communes de la Communauté de communes. Il est proposé d'identifier l'ensemble des éléments présentés ci-dessous en tant qu'éléments d'intérêt culturel, historique ou architectural, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, au PLUi. Cette identification conditionne tous travaux sur ces éléments au dépôt d'une déclaration préalable.

Identification d'un calvaire à l'entrée du zoo de la Bourbansais, en face du cimetière



Commune	PLEUGUENEUC
Élément n°	15
Nom de l'élément :	Calvaire
Type d'élément :	Calvaire
Parcelle cadastrale :	ZD92

Château de Lesquilly



Commune	PLEUGUEUNEUC
Élément n°	16
Nom de l'élément :	Château de Lesquilly
Type d'élément :	Château
Parcelle cadastrale :	ZP250

Château de la Bourbansais



Commune	PLEUGUEUNEUC
Élément n°	17
Nom de l'élément :	Château de la Bourbansais
Type d'élément :	Château
Parcelle cadastrale :	ZD70

Château Le Gage

	Commune	PLEUGUEUNEUC
	Élément n°	18
	Nom de l'élément :	Château Le Gage
	Type d'élément :	Château
	Parcelle cadastrale :	ZN31

Château La Motte Beaumanoir



Commune	PLEUGUEUNEUC
Elément n°	19
Nom de l'élément :	Château La Motte Beaumanoir
Type d'élément :	Château
Parcelle cadastrale :	YB24

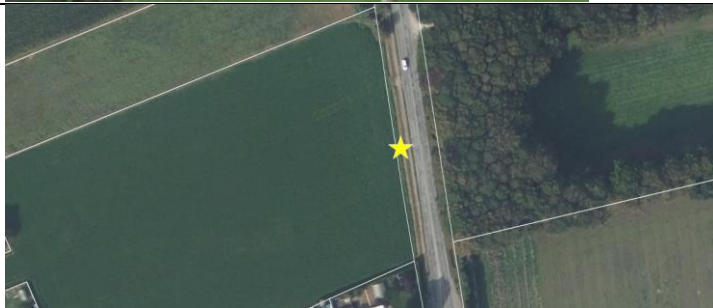
Manoir des Colombières

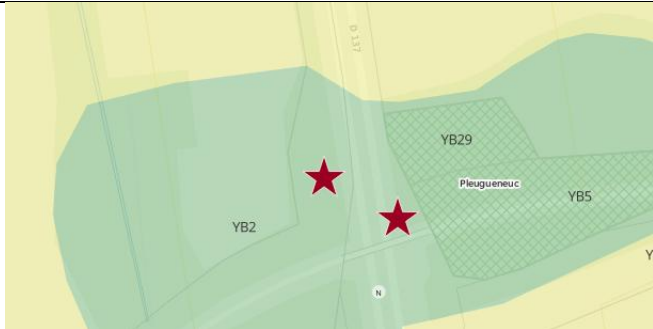


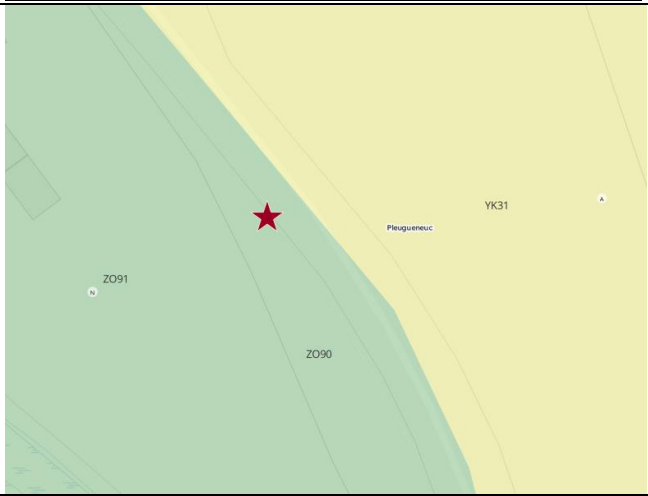
Commune	PLEUGUEUNEUC
Élément n°	20
Nom de l'élément :	Manoir des Colombières
Type d'élément :	Manoir
Parcelle cadastrale :	ZH33

Les bornes de la voie de la liberté

Ces bornes sont des mémoriaux de guerre, donc la majeure partie retrace l'itinéraire de l'armée Etats-Unienne. La commune de Pleugueneuc est concernée par 4 d'entre elles. Il est proposé de repérer ces bornes au PLUi en tant qu'éléments d'intérêt culturel, historique ou architectural, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

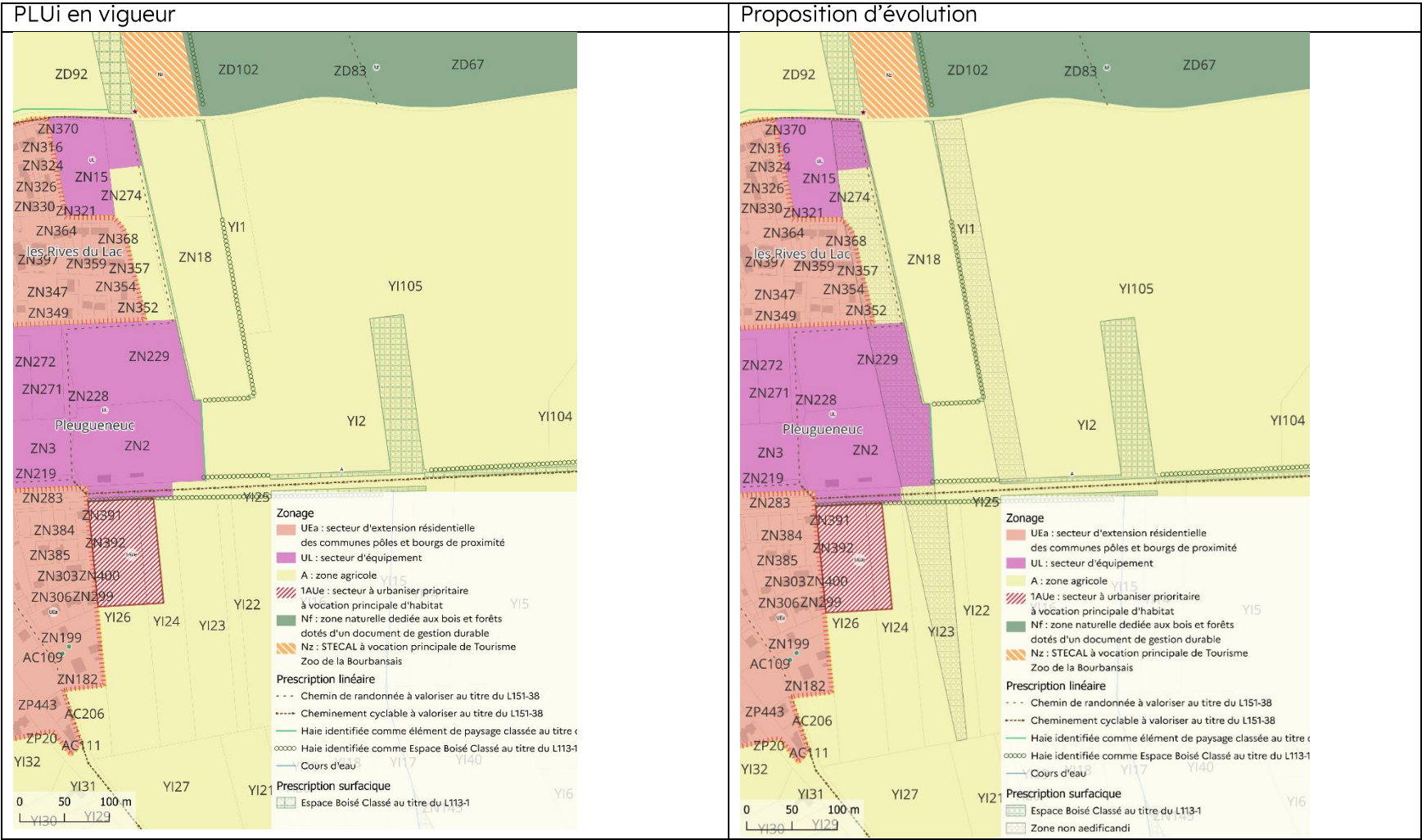
	Commune	PLEUGUEUNEUC
	Élément n°	21
	Nom de l'élément :	Borne de la liberté
	Type d'élément :	Borne historique
	Parcelle cadastrale :	YE31
	Commune	PLEUGUEUNEUC
	Élément n°	22
	Nom de l'élément :	Borne de la liberté
	Type d'élément :	Borne historique
	Parcelle cadastrale :	AC123

	Commune	PLEUGUEUNEUC
	Élément n°	22
	Nom de l'élément :	Borne de la liberté
	Type d'élément :	Borne historique
	Parcelle cadastrale :	YB5
	Commune	PLEUGUEUNEUC
	Élément n°	23
	Nom de l'élément :	Borne de la liberté
	Type d'élément :	Borne historique
	Parcelle cadastrale :	YK39
	Commune	PLEUGUEUNEUC
	Élément n°	23
	Nom de l'élément :	Borne de la liberté
	Type d'élément :	Borne historique
	Parcelle cadastrale :	YK39

	Commune	PLEUGUEUNEUC
	Élément n°	24
	Nom de l'élément :	Borne de la liberté
	Type d'élément :	Borne historique
	Parcelle cadastrale :	Z090

Zone « non aedificandi » à Pleugueneuc

Le document d'urbanisme anciennement en vigueur à Pleugueneuc, prévoyait une zone « non aedificandi » liée à la protection du monument historique du château de la Bourbansais. Il s'agit d'une zone déterminée ne pouvant recevoir aucun édifice du fait de contraintes, notamment la préservation de vue sur le château. Afin d'ajouter cette information au règlement graphique, il est proposé de modifier le règlement graphique tel que suit :

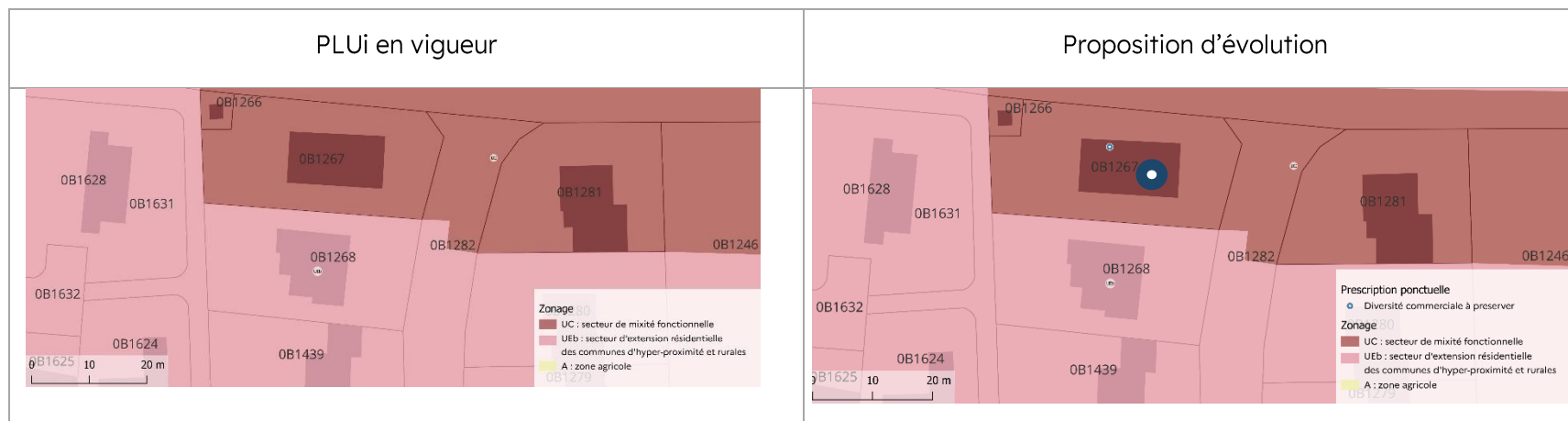


7.2. Commerces à protéger

À Plesder

Dans le cadre de la revitalisation de son centre-bourg, la commune de Plesder souhaite conserver sa boulangerie et l'identifier au PLUi dans le cadre de la « préservation du caractère commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ».

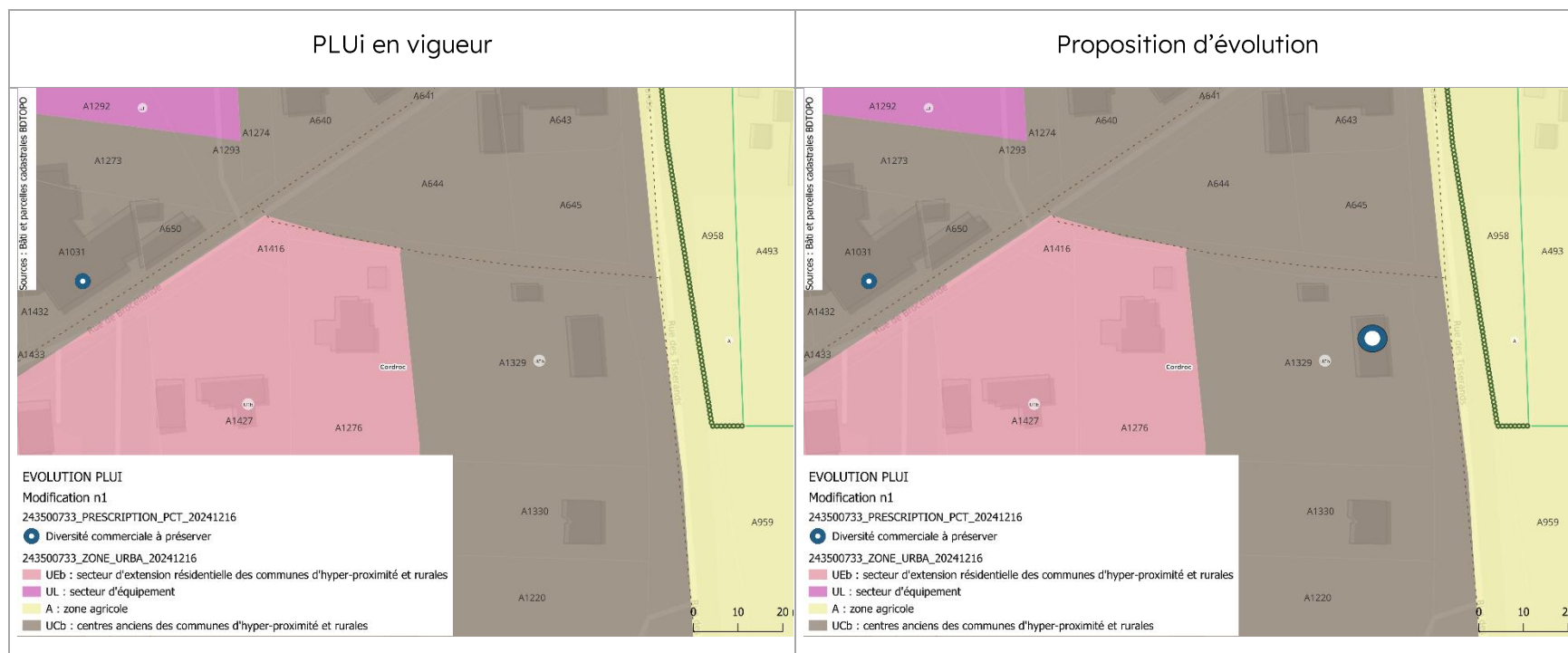
Cette identification permet d'interdire le changement de destination des constructions ayant la destination « commerce et activité de services » en rez-de-chaussée, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune de Plesder étant considérée « bourg d'hyper proximité » au PLUi, les éléments concernés par une interdiction du changement de destination sont à identifier dans le règlement graphique par une prescription ponctuelle ou linéaire. Voici la proposition de reclassement sur la parcelle B1267 ci-dessous :



À Cardroc

Tout comme pour Plesder, le commerce présent dans le bourg de Cardroc participe à la revitalisation du centre-bourg et la préservation de son caractère commercial présente un intérêt pour la commune.

Il est ainsi proposé d'ajouter une identification au règlement graphique au titre de la « préservation du caractère commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ».



7.3. Emplacements réservés à redéfinir

Emplacement réservé à Trévérien

L'emplacement réservé n°TRV02 à Trévérien prévoit « la création d'un chemin piéton pour rejoindre la zone AU ». L'intention est de suivre le tracé d'un chemin rural déjà existant, et d'éviter la parcelle ZM10 bâtie et clôturée. L'emplacement réservé est partiellement situé en zone

humide. L'aménagement prévu sera conçu de manière à préserver les zones humides. Il est ainsi proposé de revoir le tracé de cet emplacement réservé, tel que présenté sur la carte ci-dessous :



Il est aussi proposé de renommer l'objet de l'emplacement réservé par « la création d'un chemin piéton, en préservant la zone humide ».

La pièce « 4.3.1_ATLAS DES EMBLEMENTS RESERVES » sera également mise à jour (en page 227).

Réintégrer un emplacement réservé à Saint-Domineuc

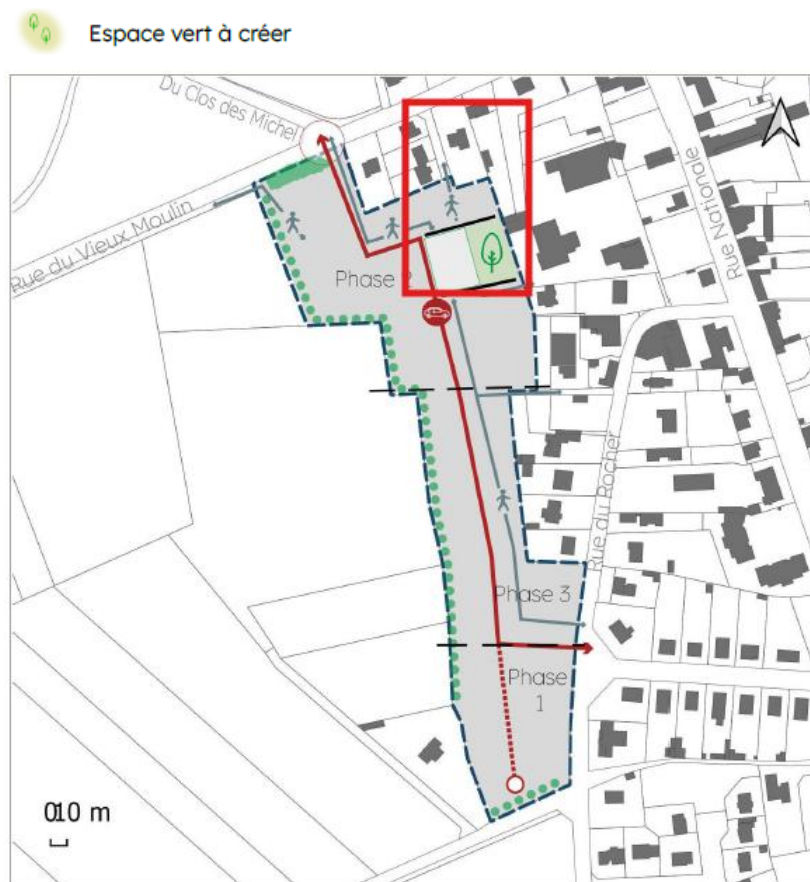
Entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, un emplacement réservé pour la « création d'une liaison avec le bourg et d'un parc public » a été supprimé.



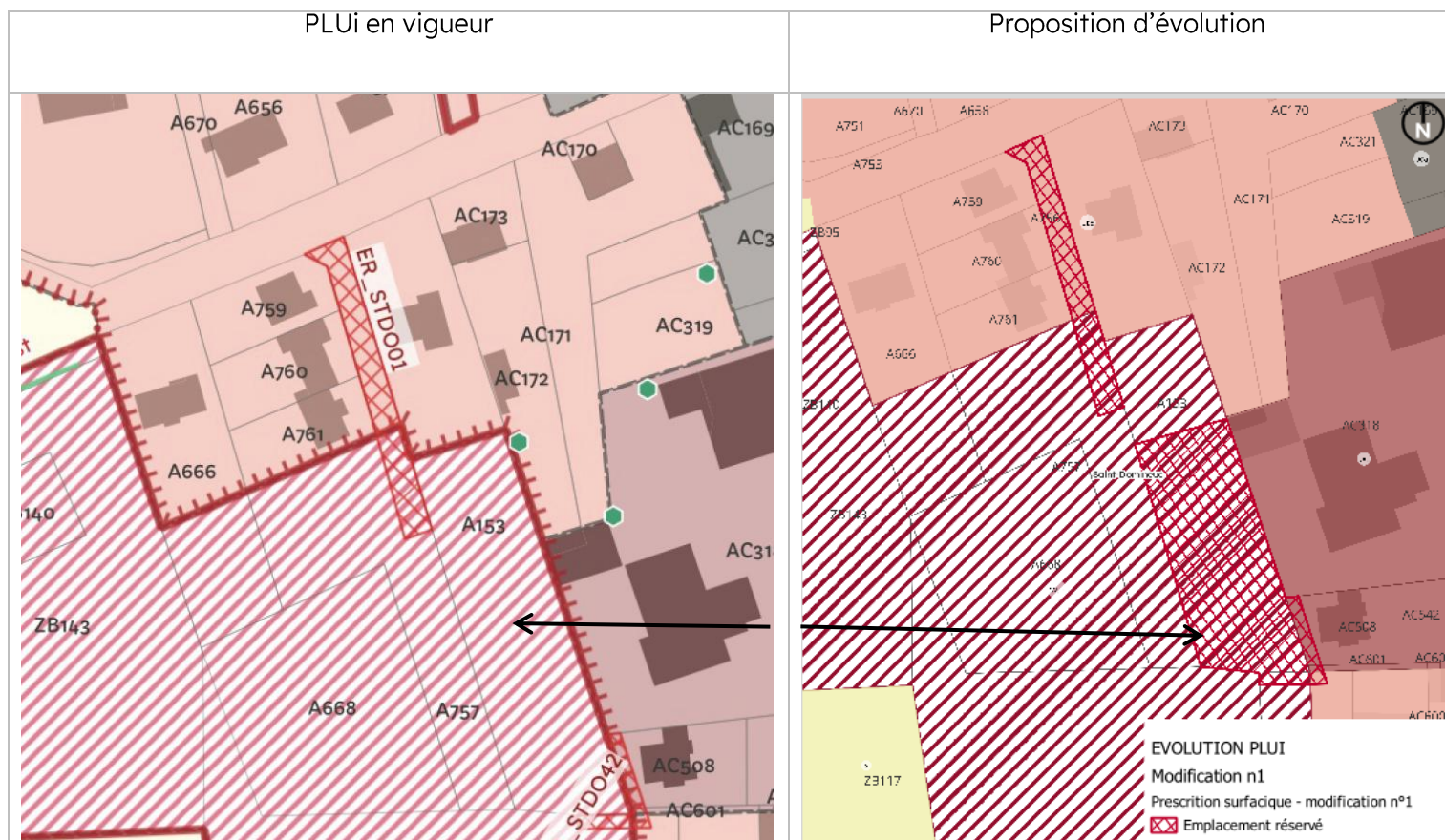
Objectif de l'emplacement réservé : Création d'une liaison vers le bourg et d'un parc public.
Extrait de l'atlas des emplacements réservés – PLUi arrêté.

La commune voit cependant dans cet emplacement réservé la possibilité d'apporter au futur lotissement en cours de réalisation, une meilleure intégration dans le bourg et une amélioration de la qualité de vie de ses habitants (espace vert). La réintégration de

cet emplacement réservé dans le PLUi est cohérente avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle dédiée au projet de logements à l'Ouest de la parcelle A153 :



Il est cependant proposé de ne réintégrer l'emplacement réservé que sur la partie où est prévu un « espace vert » et la création d'une liaison douce dans l'OAP dans le règlement graphique du PLUi. Cette proposition ci-dessous permettra de limiter l'impact sur la parcelle A153 :



La pièce « 4.3.1_ATLAS DES EMPLACEMENTS RESERVES » sera également mise à jour.

Retirer un emplacement réservé à Saint-Domineuc

A l'inverse un emplacement réservé n° STDO07 pour la création d'une voie douce pourrait être supprimé, car sa réalisation ne paraît pas possible techniquement (parcelles AC 186 – 340 et 345). Il est ainsi proposé de modifier le zonage comme suit :



8. Adaptation des règles aux activités économiques

8.1. Extensions dans les zones d'activités commerciales

En zone d'activités économiques à vocation commerciale (UAc1, UAc2 et 1AUAc), les surfaces des extensions des constructions relevant « *d'artisanat et commerce de détail* » ne sont pas explicitement règlementées dans le règlement écrit actuel du PLUi. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des communautés du Pays de Saint-Malo étant récemment approuvé, le 19 décembre 2025, il propose de reprendre les règles relatives aux extensions prévues par le SCoT. Tout comme le secteur de la Biliais à Tinténiac, la zone de Moulin Madame est un secteur d'implantation périphérique (SIP) structurant pour le bassin de vie dans le SCoT des communautés du Pays de Saint Malo approuvé.

Pour les zones d'activités à vocation commerciale déjà existantes (Moulin Madame à Combourg et La Biliais à Tinténiac), les évolutions suivantes sont proposées – en zone UAC1 et UAC2 :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution																																				
_ARTICLE UA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	_ARTICLE UA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS																																				
<table><tr><th></th><th>UA</th><th>UAc1</th><th>UAc2</th><th>UAd</th><th>UAf</th></tr><tr><td>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>V₍₁₎</td><td>V₍₂₎</td><td>V₍₂₎</td><td>V₍₁₎</td><td>V₍₃₎</td></tr></table>		UA	UAc1	UAc2	UAd	UAf	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE						Artisanat et commerce de détail	V ₍₁₎	V ₍₂₎	V ₍₂₎	V ₍₁₎	V ₍₃₎	<table><tr><th></th><th>UA</th><th>UAc1</th><th>UAc2</th><th>UAd</th><th>UAf</th></tr><tr><td>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>V₍₁₎</td><td>V₍₂₎</td><td>V₍₂₎</td><td>V₍₁₎</td><td>V₍₃₎</td></tr></table>		UA	UAc1	UAc2	UAd	UAf	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE						Artisanat et commerce de détail	V ₍₁₎	V ₍₂₎	V ₍₂₎	V ₍₁₎	V ₍₃₎
	UA	UAc1	UAc2	UAd	UAf																																
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE																																					
Artisanat et commerce de détail	V ₍₁₎	V ₍₂₎	V ₍₂₎	V ₍₁₎	V ₍₃₎																																
	UA	UAc1	UAc2	UAd	UAf																																
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE																																					
Artisanat et commerce de détail	V ₍₁₎	V ₍₂₎	V ₍₂₎	V ₍₁₎	V ₍₃₎																																
Condition : (1) A condition que l'activité artisanale ou commerciale soit accessoire par rapport à l'activité principale autorisée dans la zone et dès lors que la construction principale soit à vocation d'industrie/commerce de gros/entrepôt, La surface dédiée à l'artisanat/commerce de détail doit être accessoire à la construction principale et ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale (magasin d'usine par exemple). Cette surface devra être comprise entre 20 m² et 150 m² et devra être intégrée dans le bâtiment duquel elle dépend. (2) La surface de plancher ne pourra pas être inférieure à 600 m² et ne devra pas excéder 4 500 m², (3) Être lié à une activité ferroviaire et/ou qui nécessite la proximité du réseau ferré.	Condition : (1) A condition que l'activité artisanale ou commerciale soit accessoire par rapport à l'activité principale autorisée dans la zone et dès lors que la construction principale soit à vocation d'industrie/commerce de gros/entrepôt, La surface dédiée à l'artisanat/commerce de détail doit être accessoire à la construction principale et ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale (magasin d'usine par exemple). Cette surface devra être comprise entre 20 m² et 150 m² et devra être intégrée dans le bâtiment duquel elle dépend. (2) Dans les cas de nouvelles constructions La surface de plancher ne pourra pas être inférieure à 600 m² et ne devra pas excéder 4 500 m², (3) Être lié à une activité ferroviaire et/ou qui nécessite la proximité du réseau ferré.																																				
[...] IMPLANTATION Les constructions devront être implantées en cohérence avec le tissu urbain constitué.	[...] EMPRISE AU SOL En secteur UAC1 et UAC2 L'emprise au sol cumulée des extensions est limitée à +20% maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, lorsque la surface de vente est inférieure à 2000m². L'emprise au sol cumulée des extensions est limitée à +10% maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, lorsque la surface de vente est supérieure à 2000m².																																				

IMPLANTATION

Les constructions devront être implantées en cohérence avec le tissu urbain constitué.

Pour la zone d'extension à vocation commerciale de Moulin Madame **1AUAc**, il est proposé de la même manière de reprendre ces règles :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution																												
<table><tr><th>1AUa</th><th>1AUac</th></tr><tr><td>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</td><td></td></tr><tr><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>V(1) V(2)</td></tr><tr><td>Condition :</td><td></td></tr><tr><td>(1) La construction principale doit être à vocation d'industrie/commerce de gros/entrepôt,</td><td></td></tr><tr><td>(1) La surface dédiée à l'artisanat/commerce de détail doit être accessoire à la construction principale et ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale (magasin d'usine par exemple). Cette surface devra être comprise entre 20 m² et 150 m² et devra être intégrée dans le bâtiment duquel elle dépend.</td><td></td></tr><tr><td>(2) La surface de plancher ne pourra pas être inférieure à 600 m² et ne devra pas excéder 4 500 m².</td><td></td></tr></table>	1AUa	1AUac	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		Artisanat et commerce de détail	V(1) V(2)	Condition :		(1) La construction principale doit être à vocation d'industrie/commerce de gros/entrepôt,		(1) La surface dédiée à l'artisanat/commerce de détail doit être accessoire à la construction principale et ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale (magasin d'usine par exemple). Cette surface devra être comprise entre 20 m ² et 150 m ² et devra être intégrée dans le bâtiment duquel elle dépend.		(2) La surface de plancher ne pourra pas être inférieure à 600 m ² et ne devra pas excéder 4 500 m ² .		<table><tr><th>1AUa</th><th>1AUac</th></tr><tr><td>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</td><td></td></tr><tr><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>V(1) V(2)</td></tr><tr><td>Condition :</td><td></td></tr><tr><td>(1) La construction principale doit être à vocation d'industrie/commerce de gros/entrepôt,</td><td></td></tr><tr><td>(1) La surface dédiée à l'artisanat/commerce de détail doit être accessoire à la construction principale et ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale (magasin d'usine par exemple). Cette surface devra être comprise entre 20 m² et 150 m² et devra être intégrée dans le bâtiment duquel elle dépend.</td><td></td></tr><tr><td>(2) Dans les cas de nouvelles constructions, la surface de plancher ne pourra pas être inférieure à 600 m² et ne devra pas excéder 4 500 m².</td><td></td></tr></table>	1AUa	1AUac	COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		Artisanat et commerce de détail	V(1) V(2)	Condition :		(1) La construction principale doit être à vocation d'industrie/commerce de gros/entrepôt,		(1) La surface dédiée à l'artisanat/commerce de détail doit être accessoire à la construction principale et ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale (magasin d'usine par exemple). Cette surface devra être comprise entre 20 m ² et 150 m ² et devra être intégrée dans le bâtiment duquel elle dépend.		(2) Dans les cas de nouvelles constructions, la surface de plancher ne pourra pas être inférieure à 600 m ² et ne devra pas excéder 4 500 m ² .	
1AUa	1AUac																												
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE																													
Artisanat et commerce de détail	V(1) V(2)																												
Condition :																													
(1) La construction principale doit être à vocation d'industrie/commerce de gros/entrepôt,																													
(1) La surface dédiée à l'artisanat/commerce de détail doit être accessoire à la construction principale et ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale (magasin d'usine par exemple). Cette surface devra être comprise entre 20 m ² et 150 m ² et devra être intégrée dans le bâtiment duquel elle dépend.																													
(2) La surface de plancher ne pourra pas être inférieure à 600 m ² et ne devra pas excéder 4 500 m ² .																													
1AUa	1AUac																												
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE																													
Artisanat et commerce de détail	V(1) V(2)																												
Condition :																													
(1) La construction principale doit être à vocation d'industrie/commerce de gros/entrepôt,																													
(1) La surface dédiée à l'artisanat/commerce de détail doit être accessoire à la construction principale et ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale (magasin d'usine par exemple). Cette surface devra être comprise entre 20 m ² et 150 m ² et devra être intégrée dans le bâtiment duquel elle dépend.																													
(2) Dans les cas de nouvelles constructions, la surface de plancher ne pourra pas être inférieure à 600 m ² et ne devra pas excéder 4 500 m ² .																													
[...] IMPLANTATION Aucune disposition n'est applicable sur l'implantation des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.	[...] EMPRISE AU SOL <u>En secteur 1AUAc</u> L'emprise au sol cumulée des extensions est limitée à +20% maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, lorsque la surface de vente est inférieure à 2000m². L'emprise au sol cumulée des extensions est limitée à +10% maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, lorsque la surface de vente est supérieure à 2000m². IMPLANTATION Aucune disposition n'est applicable sur l'implantation des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.																												

8.2. Règles sur les extensions dans les zones d'activités économiques (UA)

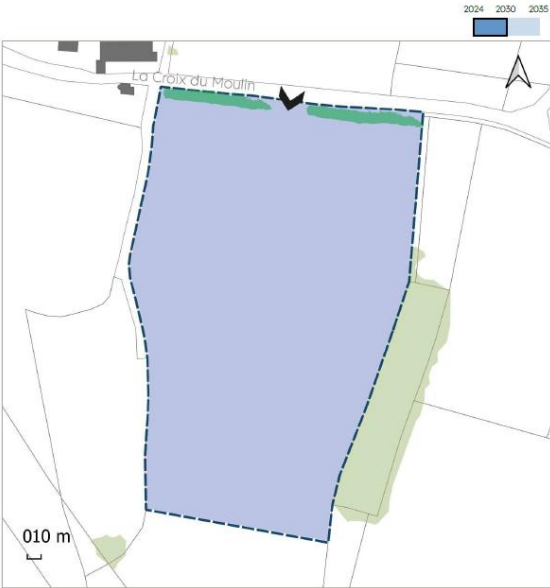
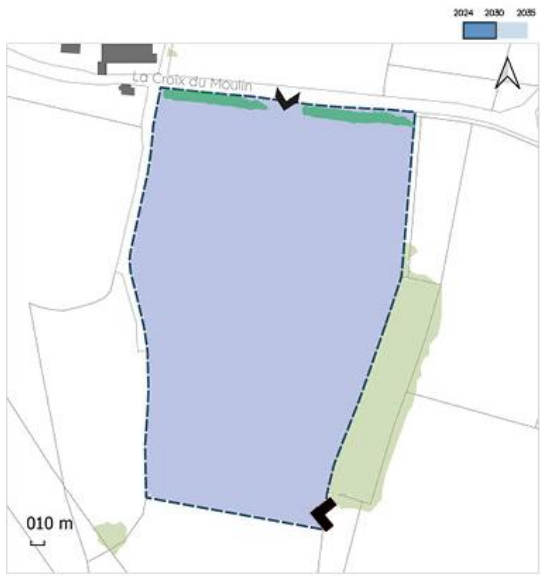
Le règlement du PLUi interdit dans les zones d'activités économiques existantes UA, les extensions présentant une surélévation par rapport à la construction principale. Cette règle ne paraît pas pertinente car elle peut freiner la densification des zones d'activités économiques. L'objectif principal du zonage UA est pourtant de permettre l'accueil du plus grand nombre possible d'activités économiques, notamment à vocation industrielle et artisanale, tout en limitant la consommation foncière. Il est donc proposé de supprimer cette règle afin de favoriser une utilisation plus économe de l'espace et une meilleure adaptation des bâtiments aux besoins des entreprises, comme ci-dessous :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
ARTICLE UA 2_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HAUTEUR Tout nouveau projet doit s'intégrer au sein du tissu urbain existant. Ainsi, la hauteur des constructions peut être autorisée ou imposée au regard de la hauteur des bâtiments voisins. Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.) <u>En secteurs UA :</u> > Hauteur maximale : 20 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues. <u>En secteurs UAc1 et UAc2 :</u> > Hauteur maximale : 15 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues. <u>En secteurs UAd :</u> > La hauteur maximale des constructions devra tenir compte de la hauteur du bâti environnant.	ARTICLE UA 2_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HAUTEUR Tout nouveau projet doit s'intégrer au sein du tissu urbain existant. Ainsi, la hauteur des constructions peut être autorisée ou imposée au regard de la hauteur des bâtiments voisins. Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.) <u>En secteurs UA :</u> > Hauteur maximale : 20 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues. <u>En secteurs UAc1 et UAc2 :</u> > Hauteur maximale : 15 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues. <u>En secteurs UAd :</u> > La hauteur maximale des constructions devra tenir compte de la hauteur du bâti environnant. <u>En secteurs UAf :</u>

<u>En secteurs UAf :</u> > Hauteur maximale : 11 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues. Règles alternatives : > Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction principale. > Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. [...]	> Hauteur maximale : 11 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues. Règles alternatives : > Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction principale. > Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. [...]
--	---

8.3. Revoir les accès des secteurs d'activités économiques

La Morandais, Tinténia : un second accès au Sud-Est est également envisagé pour le futur aménagement. Il est ainsi proposé de modifier l'OAP sectorielle, tel que présenté ci-dessous :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
Tinténia La Morandais  Légende ● Espace destiné à l'activité économique ➤ Accès au nord du site — Haies à préserver au nord du secteur	Tinténia La Morandais  Légende ● Espace destiné à l'activité économique ➤ Accès au nord du site et/ou au sud/est du secteur — Haies à préserver au nord du secteur

1/ L'accès au site se fera au nord sur la route de la Croix du Moulin.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner l'entrée de ville et les vues lointaines.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées. Les haies existantes au nord du site devront être conservées, sauf pour l'accès au site.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de l'opération. La perméabilité des espaces de stationnement est recommandée. Il est conseillé de mettre en place des espaces de stationnement arborés.

1/ L'accès au site **pourra se faire au Nord sur la route de la Croix du Moulin et/ou au Sud/Est du secteur** ~~se fera au nord sur la route de la Croix du Moulin.~~

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner l'entrée de ville et les vues lointaines.

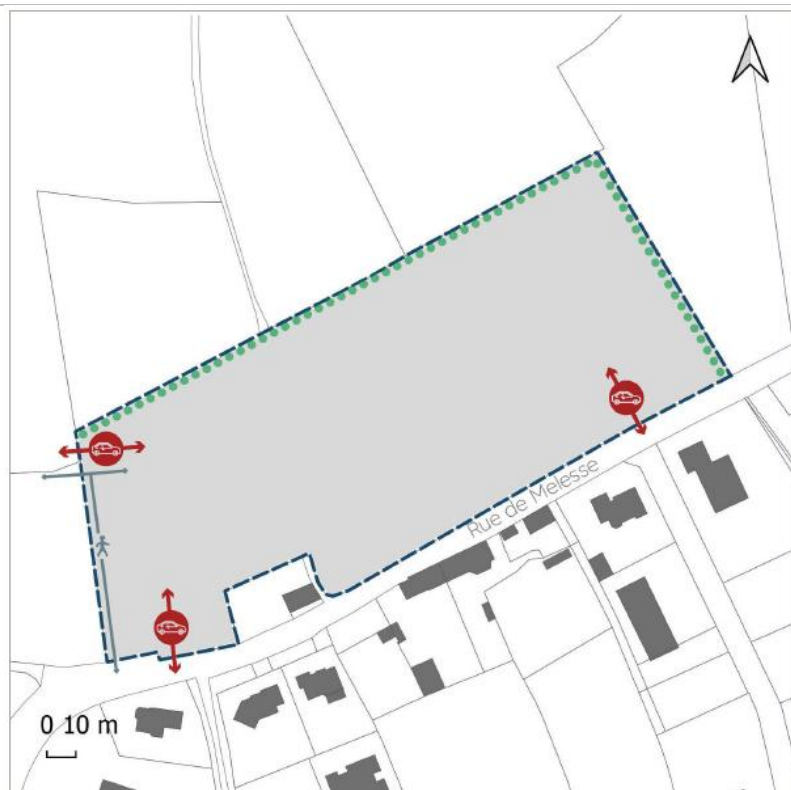
3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées. Les haies existantes au nord du site devront être conservées, sauf pour l'accès au site.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de l'opération. La perméabilité des espaces de stationnement est recommandée. Il est conseillé de mettre en place des espaces de stationnement arborés.

- Préciser dans le projet « Melesse » à Combours la volonté d'aménagement de la commune

Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Melesse » situé au Nord de Combours, la commune souhaite préciser le souhait de réaliser une voie de contournement, au Nord de ce secteur, pour information aux futurs habitants du site.

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
COMBOURG Melesse 1/ L'accès au site se fera au sud par la création de deux accès communicants sur la rue de Melesse. Ces accès devront être relié à un accès au futur secteur d'équipement situé à l'ouest du site. Un accès piéton devra également être créé et être relié au futur secteur d'équipement à l'ouest. [...]	COMBOURG Melesse 1/ L'accès au site se fera au Sud par la création de deux accès communicants sur la rue de Melesse. Ces accès devront être reliés à un accès au futur secteur d'équipement situé à l'Ouest du site. Un accès piéton devra également être créé et être relié au futur secteur d'équipement à l'Ouest. Un principe de voie de contournement est également indiqué à titre d'information sur le plan, sans que celui-ci ne contraigne l'aménagement du secteur car situé en dehors du périmètre de l'OAP. [...]



Légende

-  Espace destiné à l'accueil de logements
-  Voie structurante à créer depuis la rue de Melesse
-  Liaison douce à créer
-  Haie à créer sur les limites nord et est du site



Légende

-  Espace destiné à l'accueil de logements
-  Voie structurante à créer depuis la rue de Melesse
-  Liaison douce à créer
-  Haie à créer sur les limites nord et est du site
-  Voie de contournement envisagée, à titre indicatif

9. Identification de nouveaux bâtiments pouvant « changer de destination »

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme.

L'identification de « bâtiments susceptibles de changer de destination » supplémentaires dans le règlement graphique est proposée dans cette modification.

Lors de l'élaboration du PLUi, des critères de sélection des « bâtiments susceptibles de changer de destination » ont été définis, et sont détaillés en page 330 de la pièce du PLUi « rapport de présentation – justifications du projet et choix retenus ».

La loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, est venue introduire la possibilité aux élus de déroger au PLUi pour permettre certains changements de destination d'un bâtiment à destination agricole ou forestière,

L'article L.152-6-9 du code de l'urbanisme prévoit notamment que *« En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu. »*

Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au premier alinéa, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination ne peuvent être autorisés en application du présent article que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans et sont subordonnés :

1° En zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° En zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Deux évolutions des critères ont été retenues par les élus et il est ainsi proposé :

- D'alléger le critère de la défense incendie : si un document (devis) atteste d'un projet d'installation de la défense incendie (par le pétitionnaire ou par la commune), le bâtiment pourra alors être identifié au PLUi (à condition de respecter les autres critères).

Dans tous les cas une défense incendie suffisante sera demandée au stade de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, car toute création de logement nécessite une défense incendie adaptée (à moins de 400 mètres du bâti).

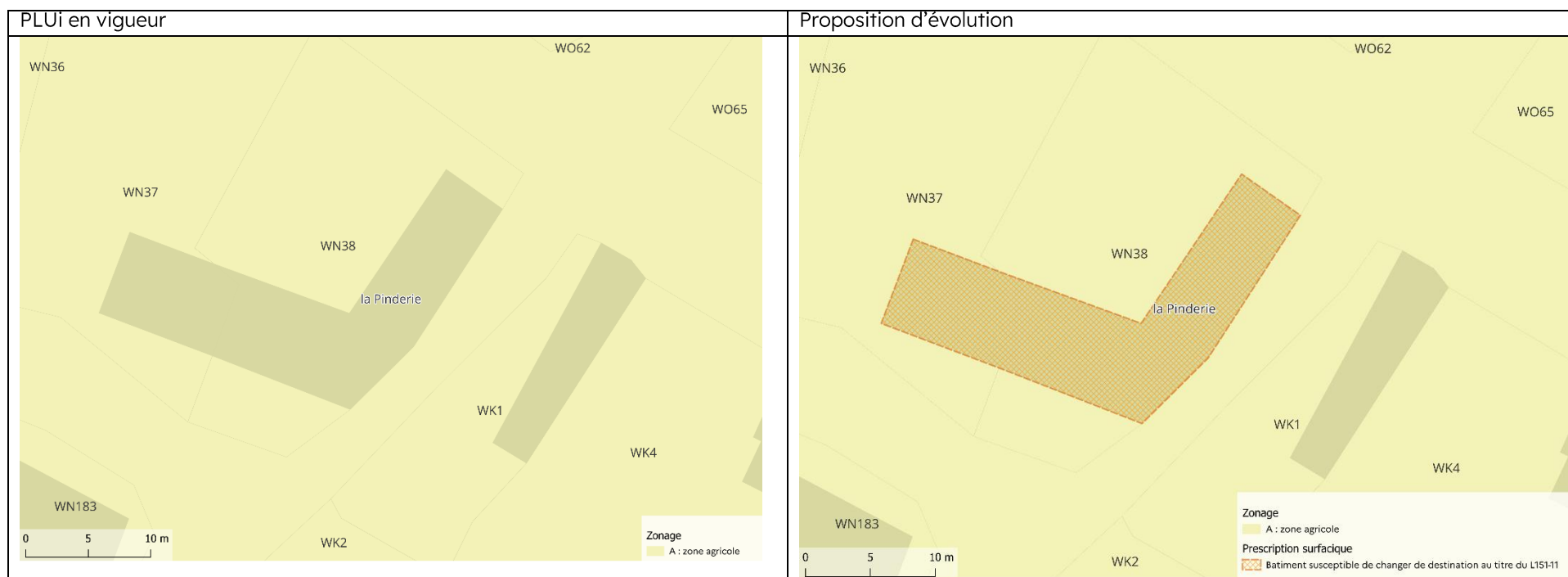
- De n'identifier que les bâtiments qui ne sont plus agricoles depuis moins de 20 ans. Les autres bâtiments étant susceptibles de faire l'objet de demandes de changements de destination sans identification au PLUi par une dérogation au titre de la loi du 16 juin précédemment citée.

Au regard de l'évolution des critères, les demandes de changements de destination formulées pendant l'enquête publique ont été réexaminées. Certaines nouvelles demandes sont parvenues depuis l'approbation du PLUi.

Il est ainsi proposé d'ajouter l'ensemble des bâtiments ci-dessous :

Cuguen

Commune	Parcelle	Lieudit	Critère défense incendie	Plus de 60m ²	Patrimoine	À plus de 100 m bâti agricole ?	Plus d'activité agricole depuis + 20 ans ?
Cuguen	WN38	La Pinderie	à l'étude	oui	oui	oui	Incertitude



Dingé

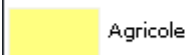
Les bâtiments cités dans le tableau ci-dessous répondent également à l'ensemble des critères définis dans le PLUi, il est ainsi proposé d'ajouter les constructions suivantes comme « susceptibles de changer de destination ».

Commune	Parcelle	Lieu-dit	Défense incendie suffisante ?	Plus de 60m ²	Patrimoine	À plus de 100 m bâti agricole	Plus d'activité agricole depuis plus de 20 ans ?
Dingé	C885-886	La Barrerie	OUI	79m ²	OUI	Pas d'activité agricole à moins de 100m	Depuis moins de 20 ans
Dingé	C357	Bougettin	En cours/à l'étude	OUI	OUI	Pas d'activité agricole à moins de 100m	Depuis moins de 20 ans
Dingé	D350-351-183	La Bouderie	OUI	OUI	OUI	OUI	Depuis moins de 20 ans
Dingé	H103	La Fontaine Thebault	En cours/à l'étude	OUI	OUI	Pas d'activité agricole à moins de 100m	Depuis moins de 20 ans

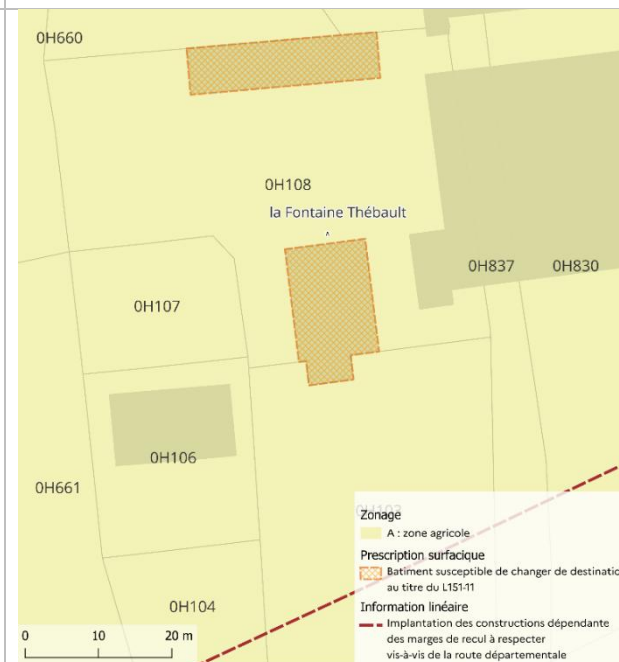
PLUi en vigueur

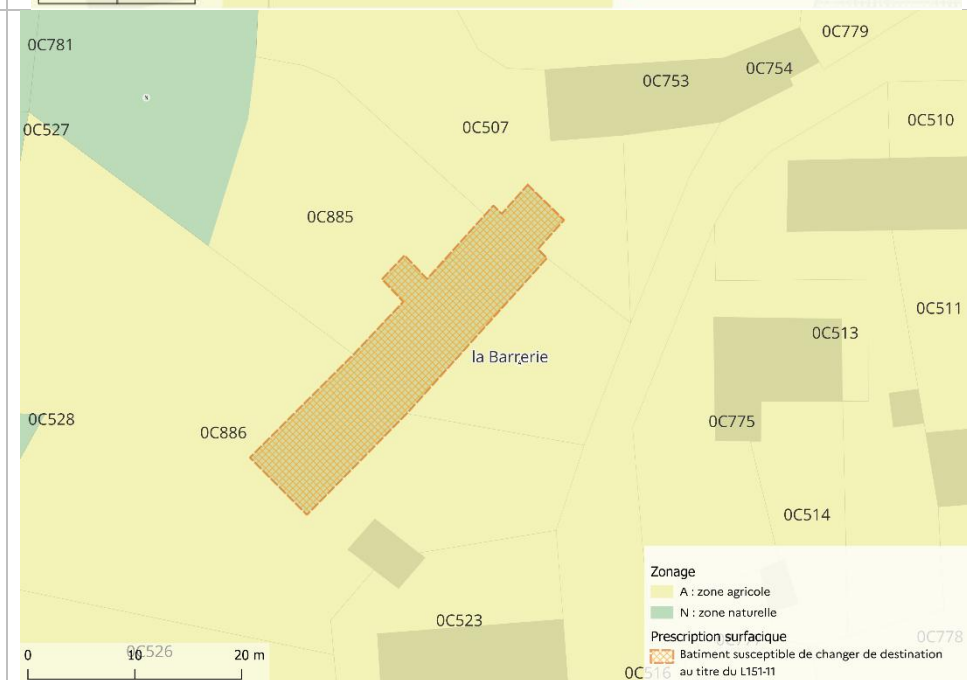
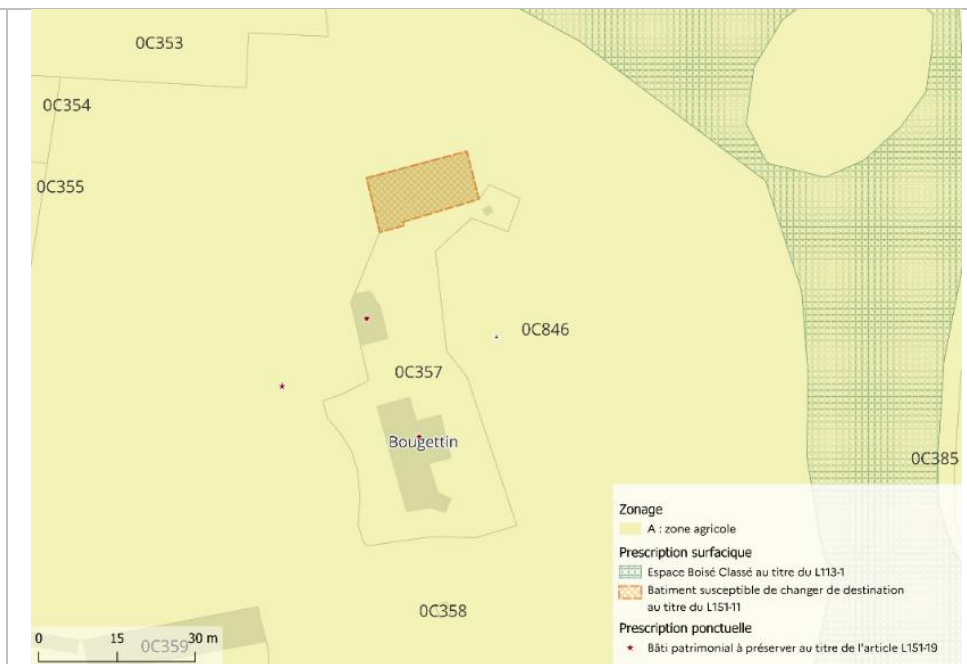


Zones du PLU(i)



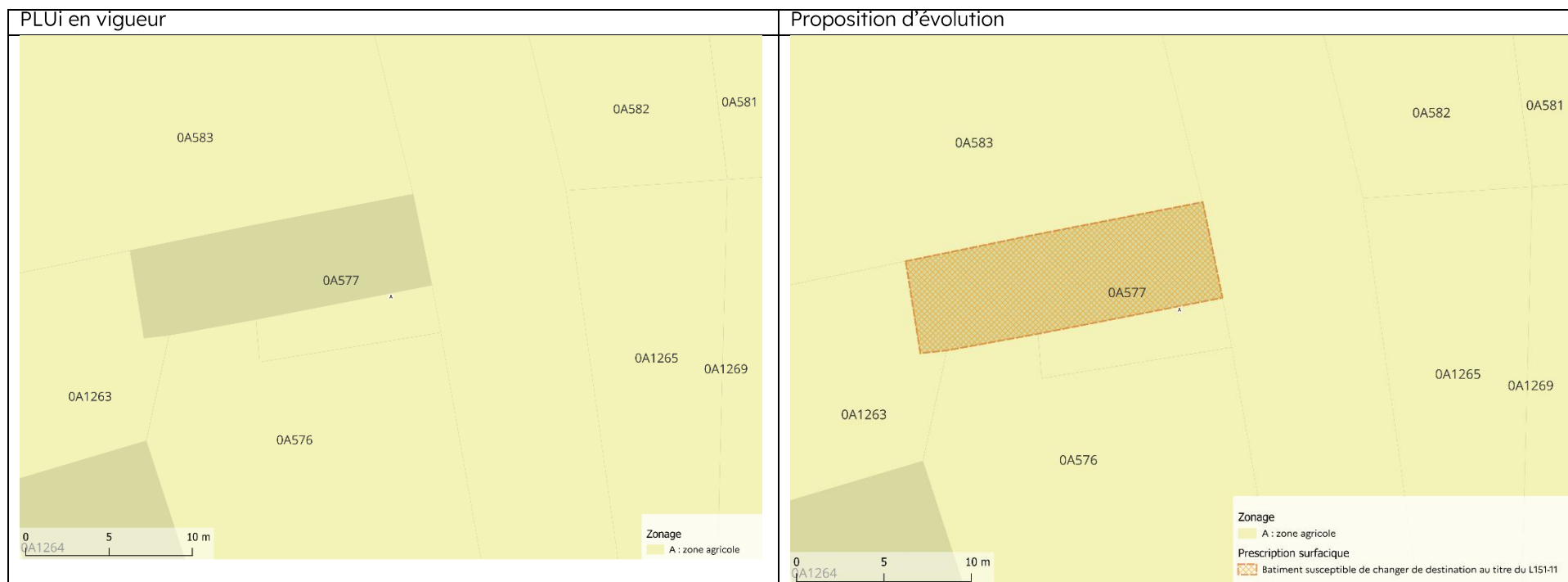
Proposition d'évolution





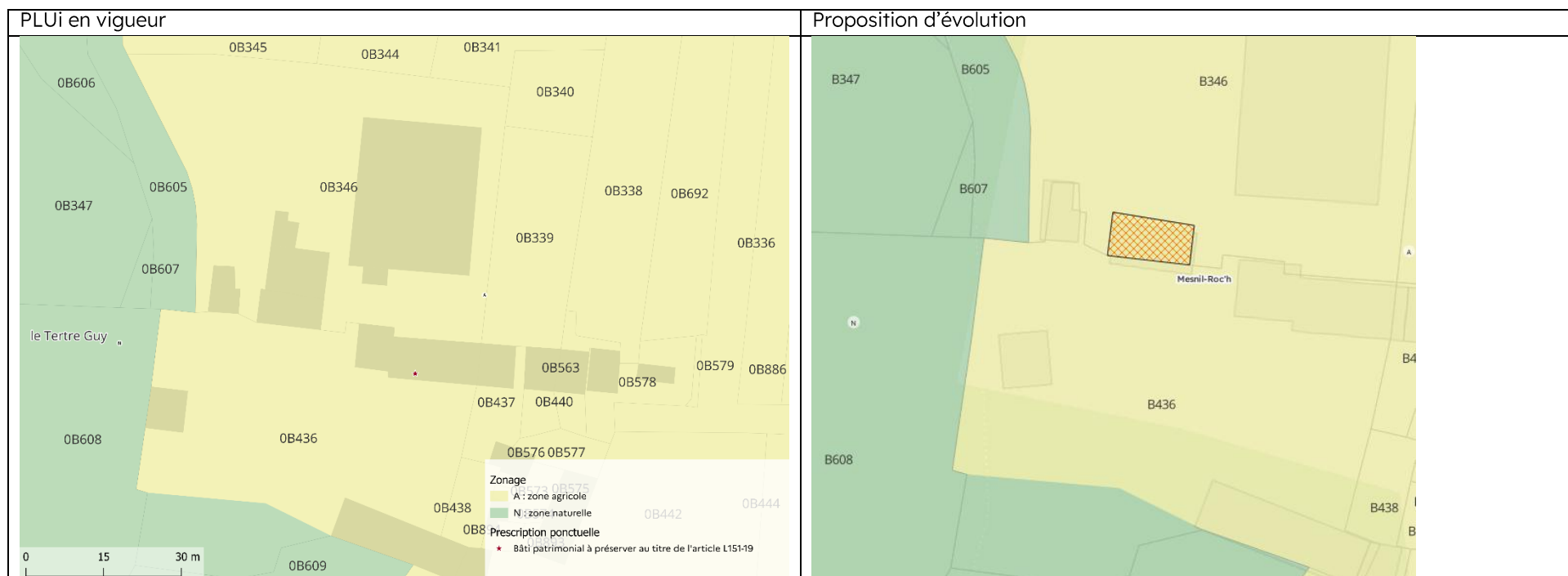
Les Iffs

Commune	Parcelle	Lieu-dit	Critère défense incendie	Plus de 60m ²	Patrimoine	à plus de 100 m bâti agricole	Plus d'activité agricole depuis + 20 ans ?
Les Iffs	A577	Beauhaye	OUI	oui	oui	OUI	Incertitude



Mesnil-Roc'h

Commune	Parcelle	Lieu-dit	Critère défense incendie	Plus de 60m ²	Patrimoine	À plus de 100 m bâti agricole	Plus d'activité agricole depuis + 20 ans ?
Mesnil Roc'h	344 B346	La Tertre Guy	A l'étude	OUI	OUI	OUI	Incertitude

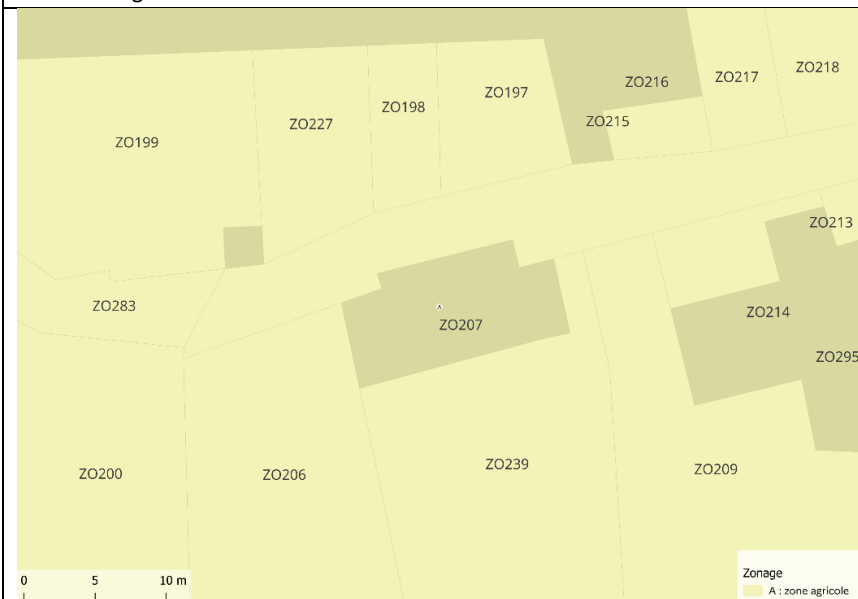


Pleugueneuc

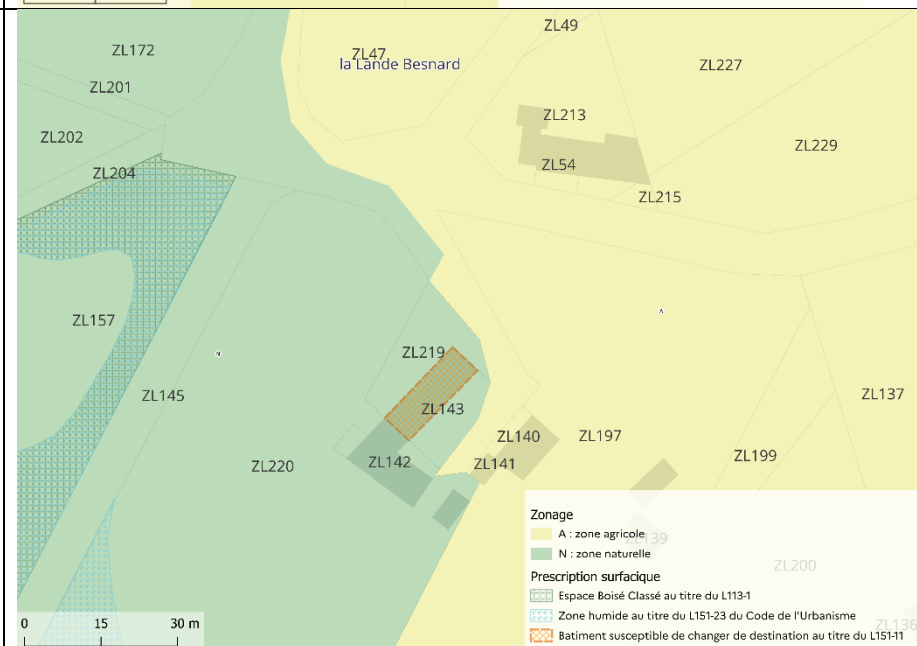
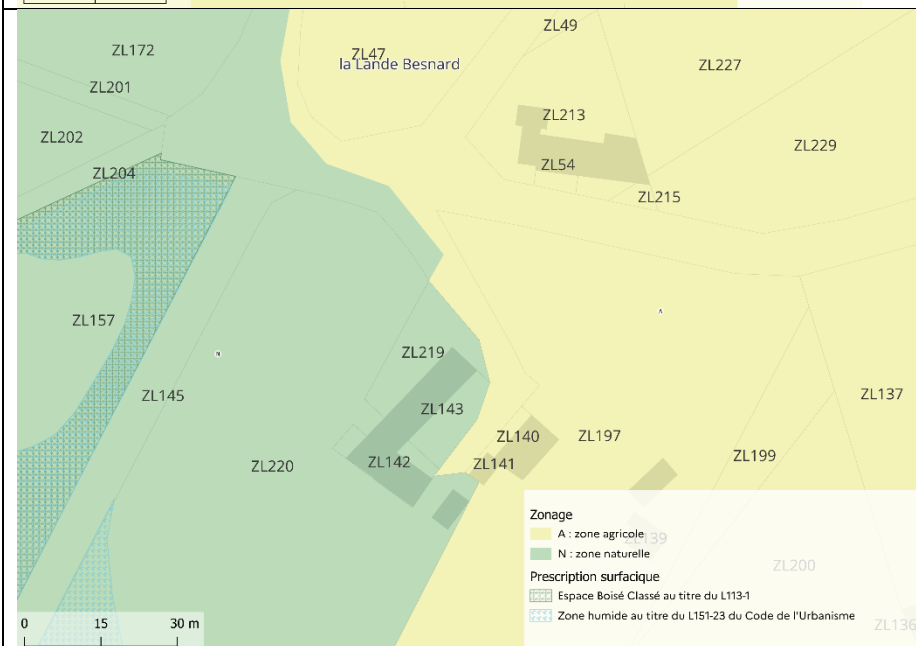
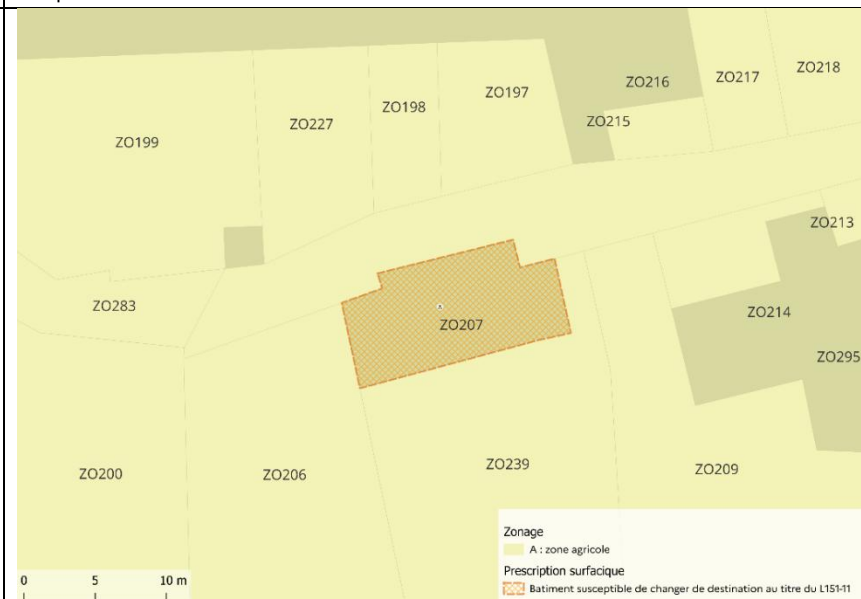
Commune	Parcelle	Lieu-dit	Critère défense incendie	Plus de 60m ²	Patrimoine	À plus de 100 m bâti agricole ?	Plus d'activité agricole depuis + 20 ans ?
Pleugueneuc	ZO207	La Ville Hue	À l'étude/ en cours par la commune	OUI	OUI	OUI	Incertitude

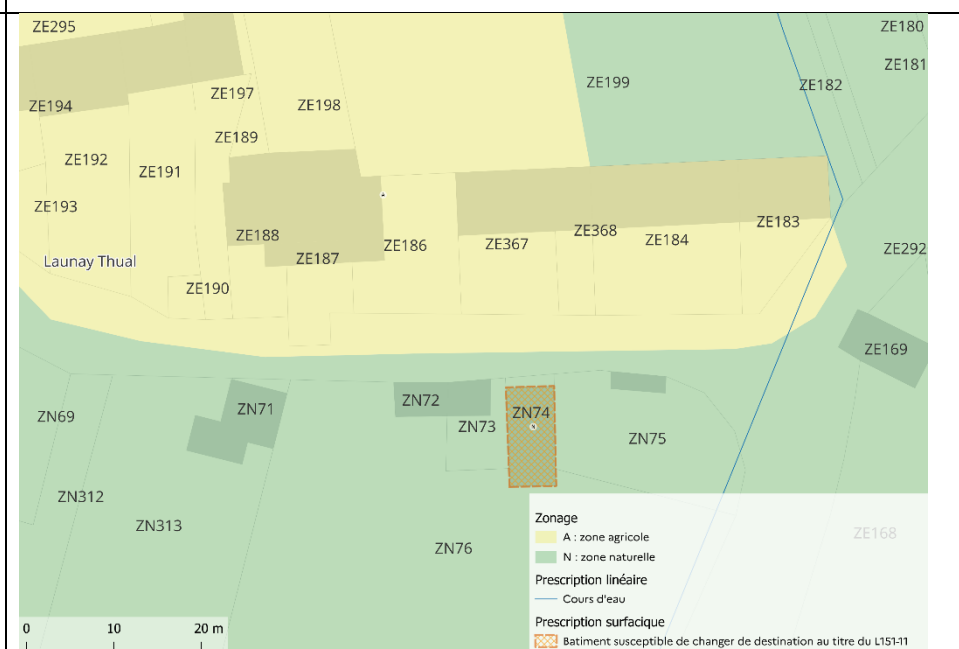
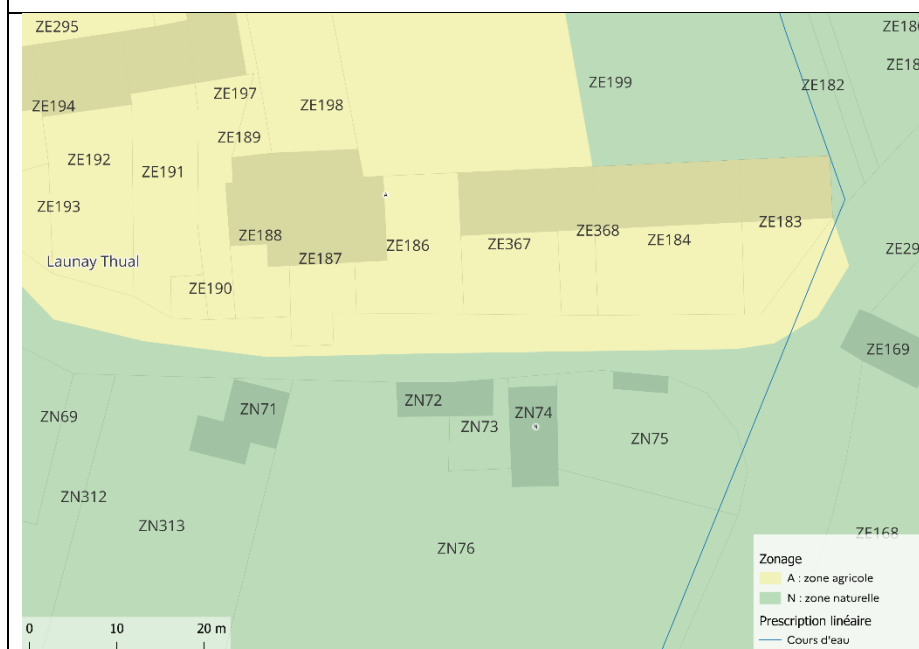
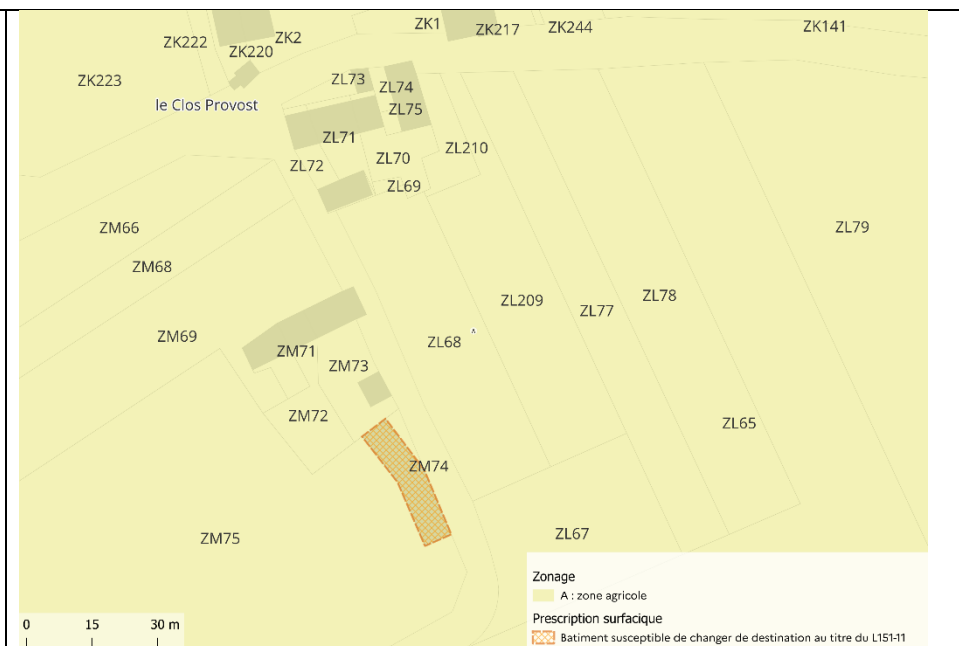
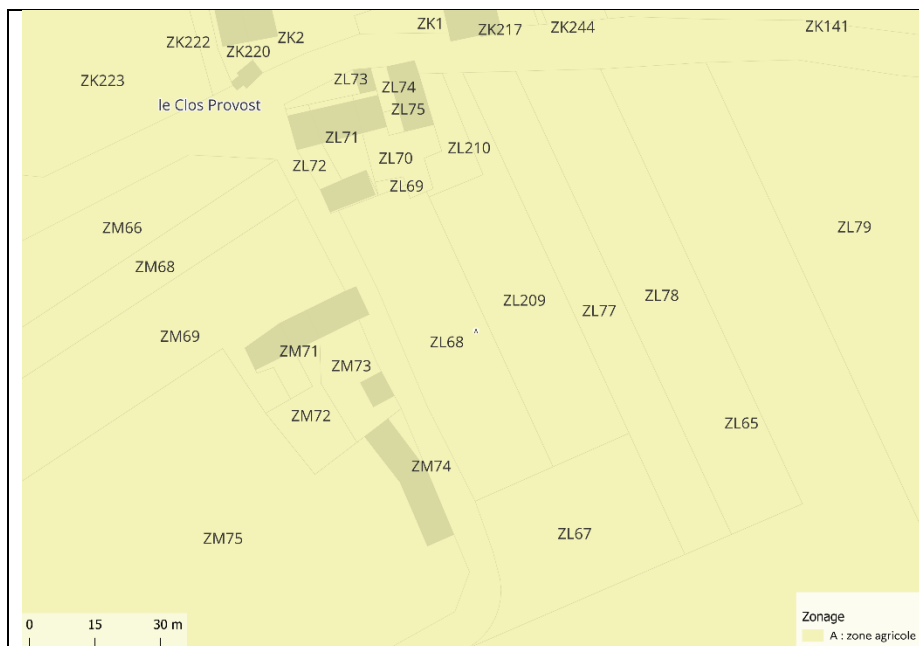
Pleugueneuc	ZL 219-143	La Lande Besnard	OUI	OUI	OUI	OUI	Incertitude
Pleugueneuc	ZM74 et ZM 75	Le Clos Provost	A l'étude	OUI	OUI	OUI	Incertitude
Pleugueneuc	ZN73 et ZN74	Launay Thual	A l'étude	OUI	OUI	OUI	Incertitude
Pleugueneuc	ZT312	La petite Motte	A l'étude	OUI	OUI	OUI	Incertitude

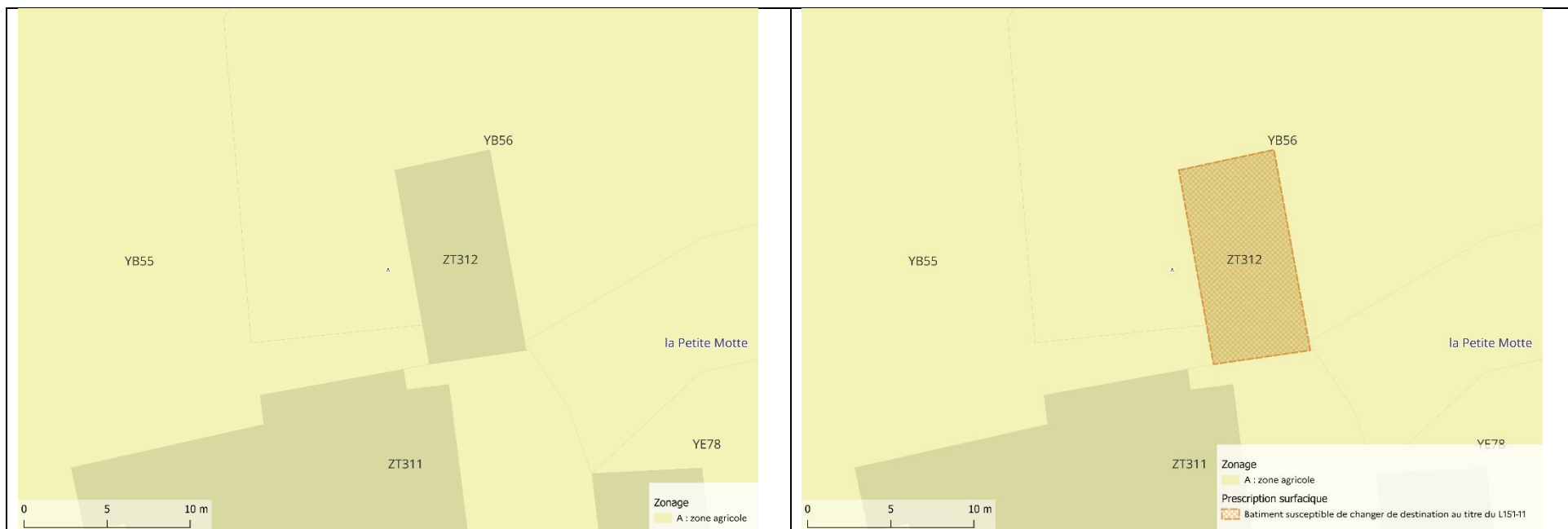
PLUi en vigueur



Proposition d'évolution







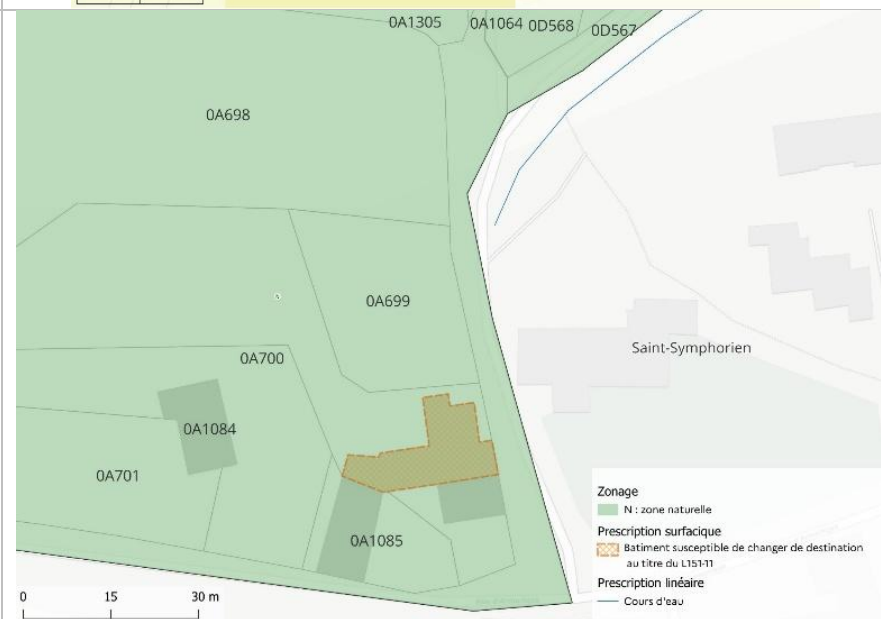
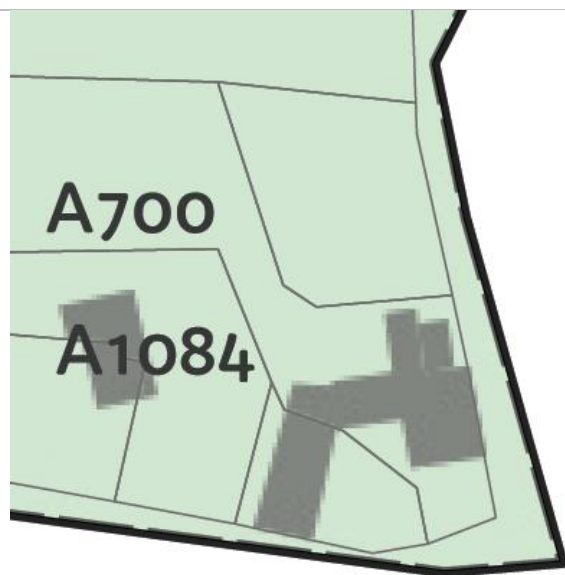
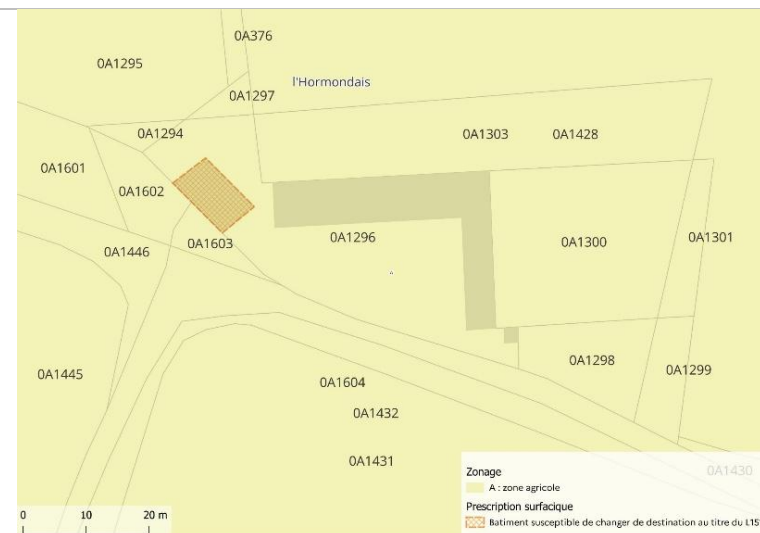
Saint-Brieuc-des-Iffs

Commune	Parcelle	Lieudit	Défense incendie suffisante ?	Plus de 60m ²	Patrimoine	À plus de 100 m bâti agricole ?	Plus d'activité agricole depuis plus de 20 ans ?
Saint-Brieuc-des-Iffs	A 1296	L'Hormondais	En cours/ à l'étude	OUI	OUI	OUI	NON
Saint-Brieuc-des-Iffs	A700	Le Téhel	En cours/ à l'étude	OUI	OUI	OUI	NON
Saint-Brieuc-des-Iffs	ZC1	La Poutelais	En cours/ à l'étude	OUI	OUI	OUI	NON

PLUi en vigueur



Proposition d'évolution

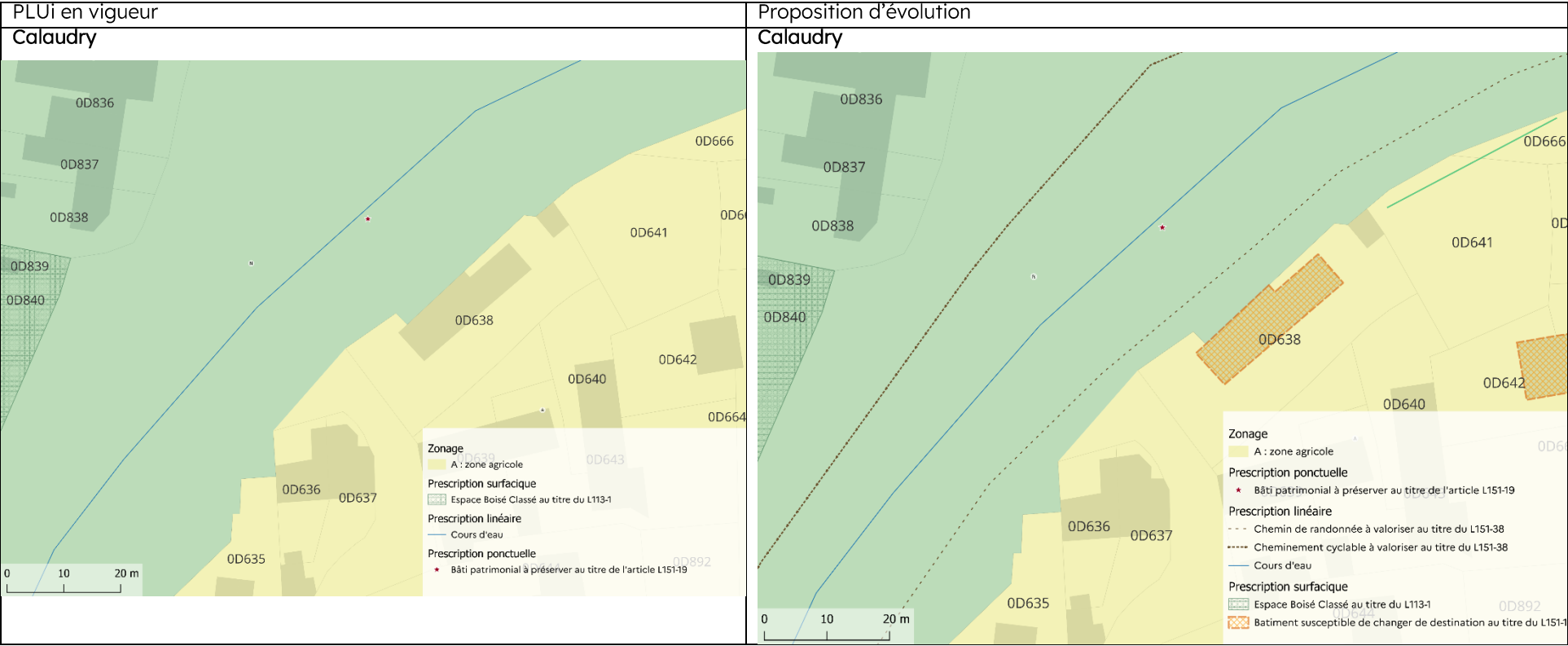


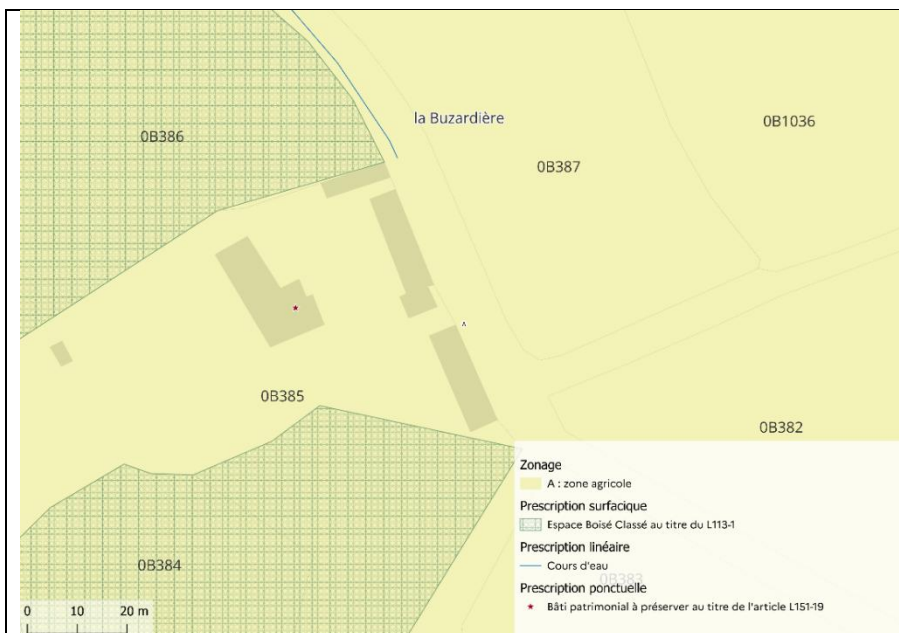


Saint-Domineuc

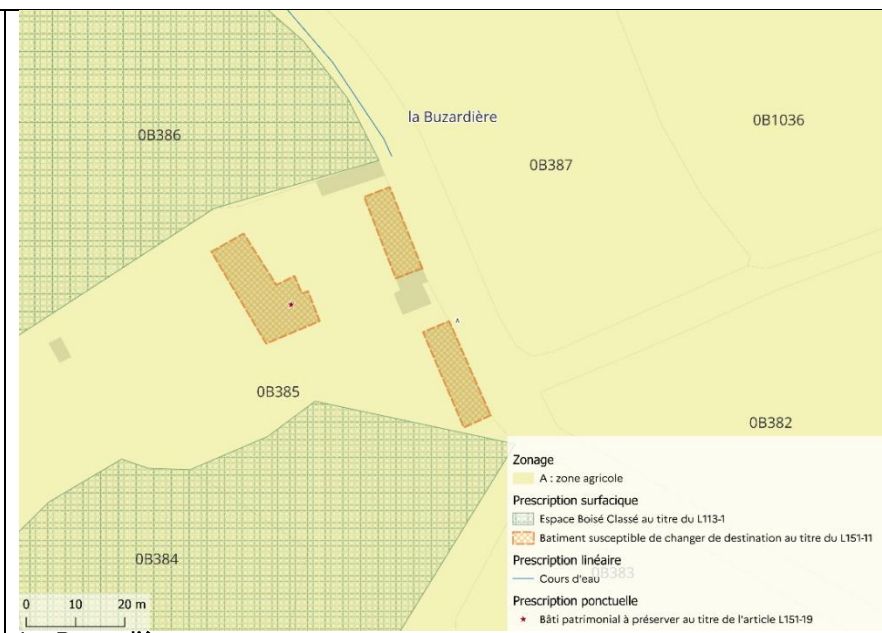
Commune	Parcelle	Lieu dit	Critère défense incendie	Plus de 60m ²	Patrimoine	À plus de 100 m bâti agricole ?	Plus d'activité agricole depuis + 20 ans ?
Saint-Domineuc	D642	Calaudry	OUI	oui	oui	OUI	Incertitude
Saint-Domineuc	D638	Calaudry	OUI	oui	oui	OUI	Incertitude
Saint-Domineuc	B385	La Buzardière	A l'étude	oui	oui	OUI	Incertitude
Saint-Domineuc	B385	La Buzardière	A l'étude	oui	oui	OUI	Incertitude
Saint-Domineuc	B385	La Buzardière	A l'étude	oui	oui	OUI	Incertitude
Saint-Domineuc	B1028	Trebeslin	OUI			À vérifier	Incertitude
Saint-Domineuc	B1110	38 Le Trebeslin	OUI				Incertitude

Saint-Domineuc	D927	Janais	OUI				Incertitude
Saint-Domineuc	D70	La Janais	OUI			OUI	Incertitude
Saint-Domineuc	C150	La Bouhourdais	OUI			OUI	Incertitude
Saint-Domineuc	C150	La Bouhourdais	OUI			OUI	Incertitude
Saint-Domineuc	C150	La Bouhourdais	OUI			OUI	Incertitude
Saint-Domineuc	C138	La Bouhourdais	OUI			OUI	Incertitude

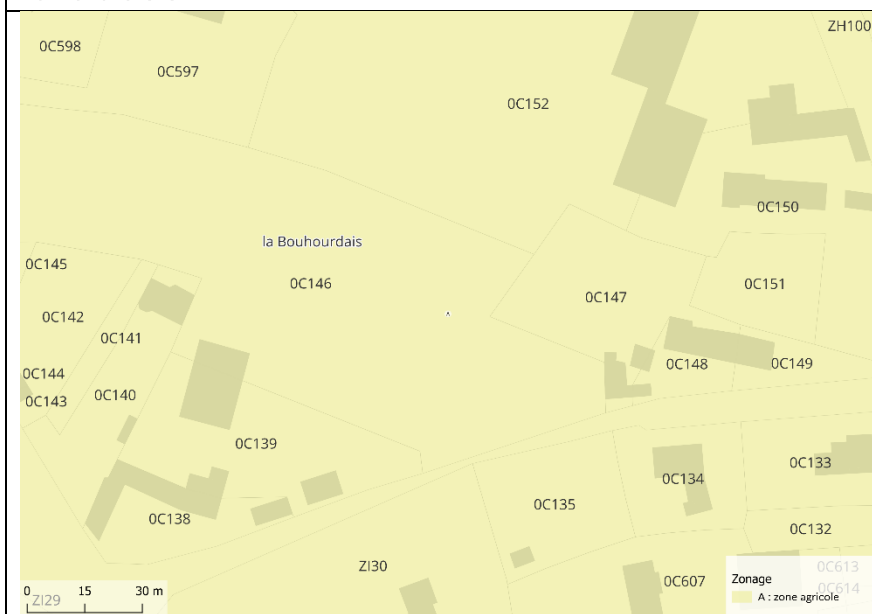




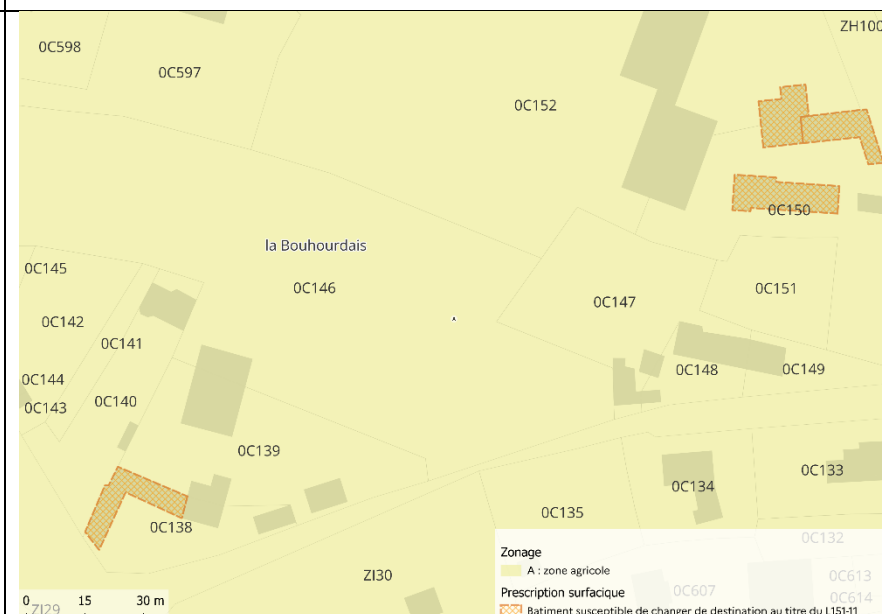
La Buzardière



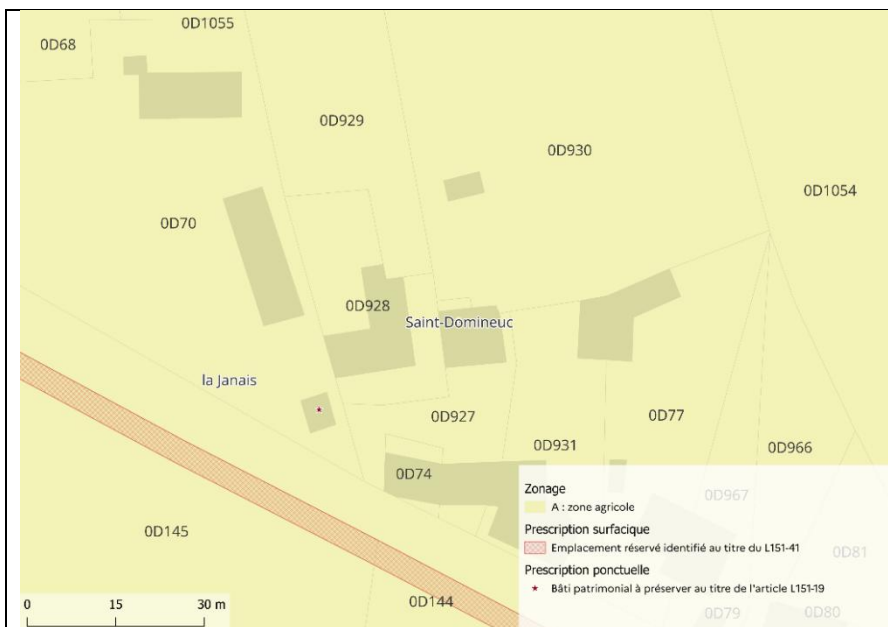
La Buzardière



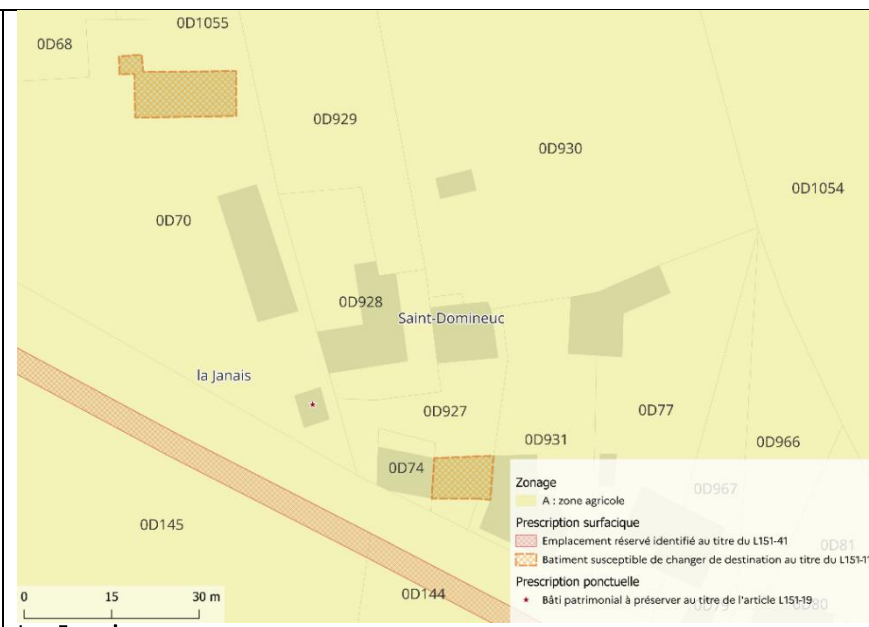
La Bouhourdais



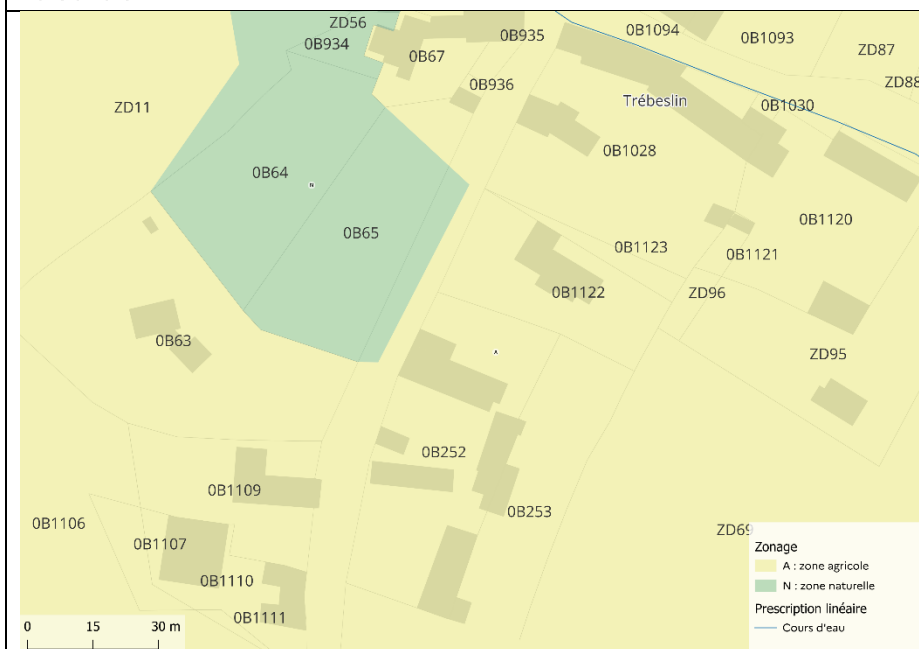
La Bouhourdais



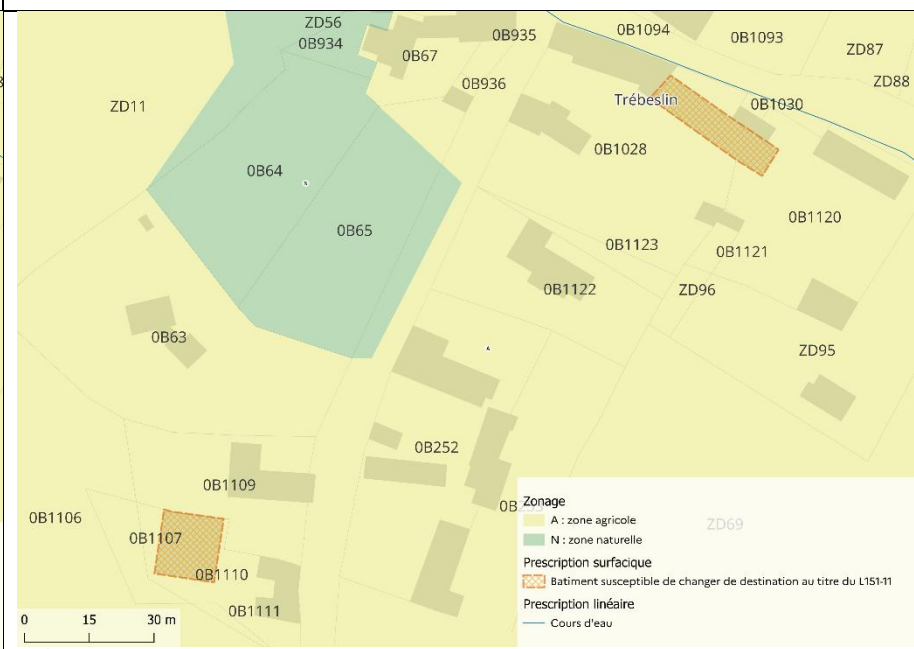
La Janais



La Janais



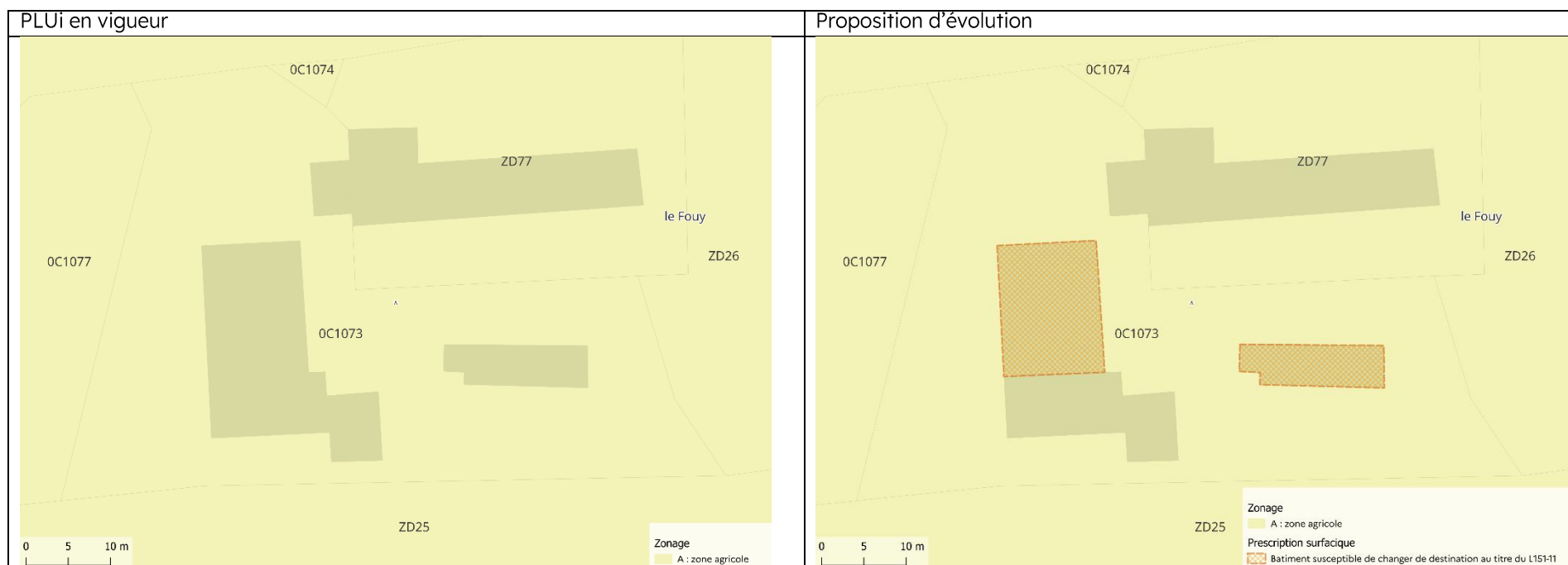
Trébeslin



Trébeslin

Tinténiac

Commune	Parcelle	Lieu-dit	Critère défense incendie	Plus de 60m ²	Patrimoine	à plus de 100 m bâti agricole	Plus d'activité agricole depuis + 20 ans ?
Tinténiac	C1077-1073-1074	Le Fouy	à l'étude/ en cours	OUI	OUI	OUI	Incertitude



La pièce du PLUi « 4.3.2_ATLAS DES CHANGEMENTS DE DESTINATION » sera également modifiée avec les nouveaux bâtiments identifiés.

10. Restreindre les projets photovoltaïques au sol, uniquement aux sites dégradés

La collectivité affirme sa volonté de s'engager pleinement en faveur de l'accueil et du développement des énergies renouvelables sur son territoire. Cependant ce développement ne peut se faire qu'en cohérence avec la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Notamment, pour l'implantation de panneaux photovoltaïques, il est essentiel d'orienter leur implantation :

Sur des toitures déjà existantes (pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels)

Sur des sites dégradés, tels que sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, et les carrières en fin d'exploitation.

Afin de lever toute ambiguïté, il est proposé de reformuler la règle de manière plus claire pour la zone agricole et naturelle, comme suit :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque V* Condition : ☐ Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures des habitations, des bâtiments d'exploitations agricoles et des parkings couverts. Les trackers solaires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes : - être situés dans un rayon de 100m autour des bâtiments d'exploitations agricoles, - être situés à une distance supérieure à 100m des habitations. Les infrastructures de plus grandes ampleurs devront prioritairement trouver leur implantation sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, et les carrières en fin d'exploitation. Ces installations ne doivent pas contraindre la production agricole ou porter atteinte aux espaces forestiers et milieux naturels.	Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque V* Condition : ☐ Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures des habitations, des bâtiments d'exploitations agricoles et des parkings couverts. Les trackers solaires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes : - être situés dans un rayon de 100m autour des bâtiments d'exploitations agricoles, - être situés à une distance supérieure à 100m des habitations. Les infrastructures de plus grandes ampleurs devront prioritairement trouver leur implantation sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, et les carrières en fin d'exploitation. Ces installations ne doivent pas contraindre la production agricole ou porter atteinte aux espaces forestiers et milieux naturels.