



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision allégée n°1
Dossier d'arrêt de projet - 5 mars 2026

Révision allégée n°1

NOTICE DE PRESENTATION

Dossier d'arrêt
5 mars 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE	4
I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
1. Objectif de la révision allégée n°1 du PLUi	5
2. Choix de la procédure de révision allégée.....	5
3. Contenu du dossier de révision allégée.....	6
II. EXPOSE DES MOTIFS DU PROJET DE REVISION ALLEGEE	7
1. Création de Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitée	7
1.1. Camping de la Chapelle aux Filtzméens.....	7
1.2. Cimetière de la commune de Combours	13
1.3. Projet d’ombrières photovoltaïques sur parking existant - Combours	16
1.4. Entreprise de travaux agricoles - Tinténac	20
2. Extension limitée d’une zone d’activités- Bois du Breuil.....	27

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1. Objectif de la révision allégée n°1 du PLUi

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 révision allégée n°1 porte sur la création des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour :

- Régulariser la présence du camping existant de La Chapelle aux Filtzméens et permettre son développement ;
- Régulariser la présence du cimetière existant à Combours et y permettre de nouveaux équipements ;
- Permettre sur le secteur « Pigeon Préfa » à Combours l'installation d'ombrières photovoltaïques sur le parking existant ;
- Régulariser la présence d'une activité de mécanique et travaux agricoles située à la Goussaye à Tinténac et permettre son développement.

Le projet de révision a aussi pour objet d'étendre une zone 1AUa à urbaniser à vocation économique, sur le secteur du Bois du Breuil, afin de permettre la création d'accès supplémentaires.

2. Choix de la procédure de révision allégée

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme précise les cas qui nécessitent une révision du document d'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

S'agissant de créations de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui viennent réduire des zones agricoles et naturelles, une **révision** du PLUi est nécessaire.

Cependant, un projet de révision **allégée** peut être engagé dans les conditions suivantes, comme le prévoit l'article L.153-34 du code de l'urbanisme :

*« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :***

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

La procédure a uniquement pour objet de réduire 5 zones naturelles (en créant 4 STECAL et en étendant une zone dite « à urbaniser »), sans porter atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), une procédure de révision allégée est donc adaptée à l'évolution souhaitée du PLUi.

3. Contenu du dossier de révision allégée

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

- Le rapport de présentation - justifications du projet et des choix retenus (pièce 1.2.) ;
- Le règlement graphique (pièce 4.2.) ;
- Le règlement littéral (pièce 4.1.) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce 3.1)

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

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

II. EXPOSE DES MOTIFS DU PROJET DE REVISION ALLEE

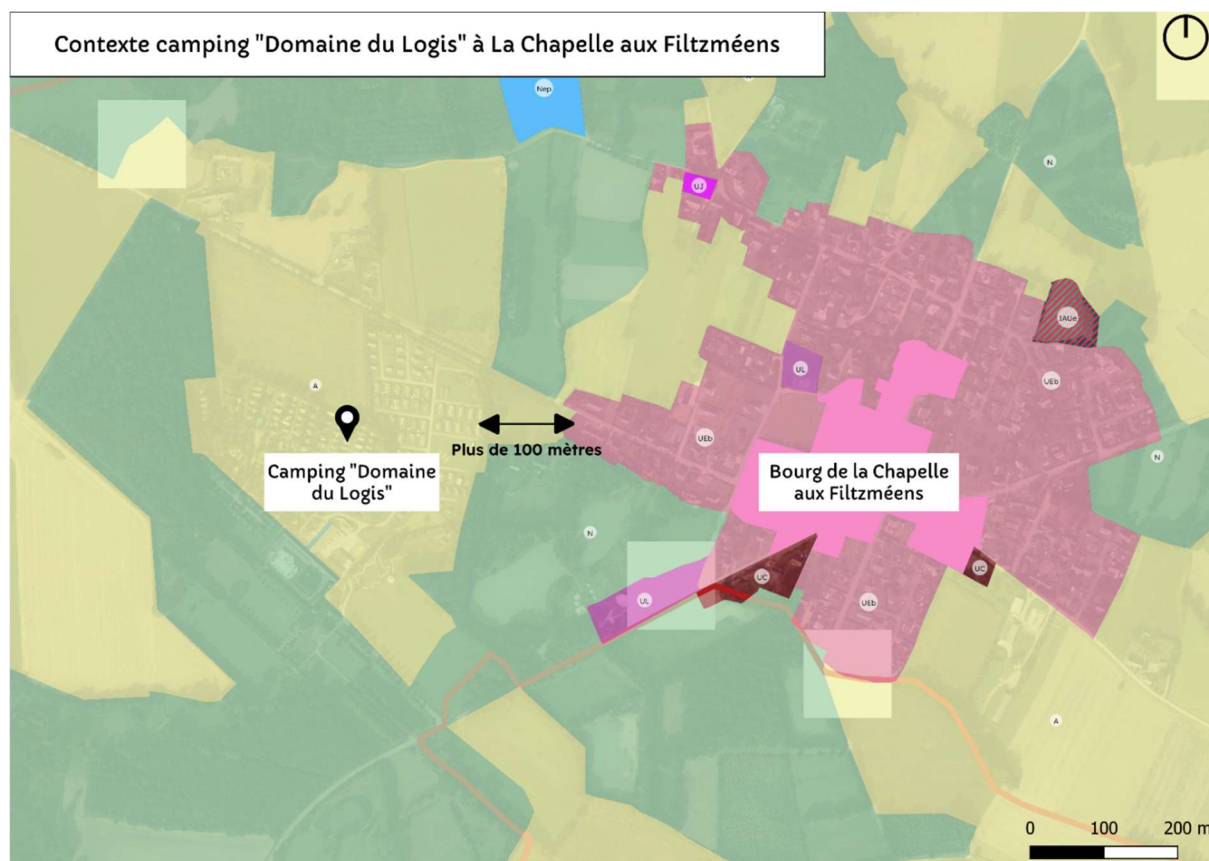
La présente modification consiste en la création de 4 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et en l'extension minimale d'une zone 1AUa à vocation principale d'activité économique.

1. Création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

1.1. Camping de la Chapelle aux Filtzméens

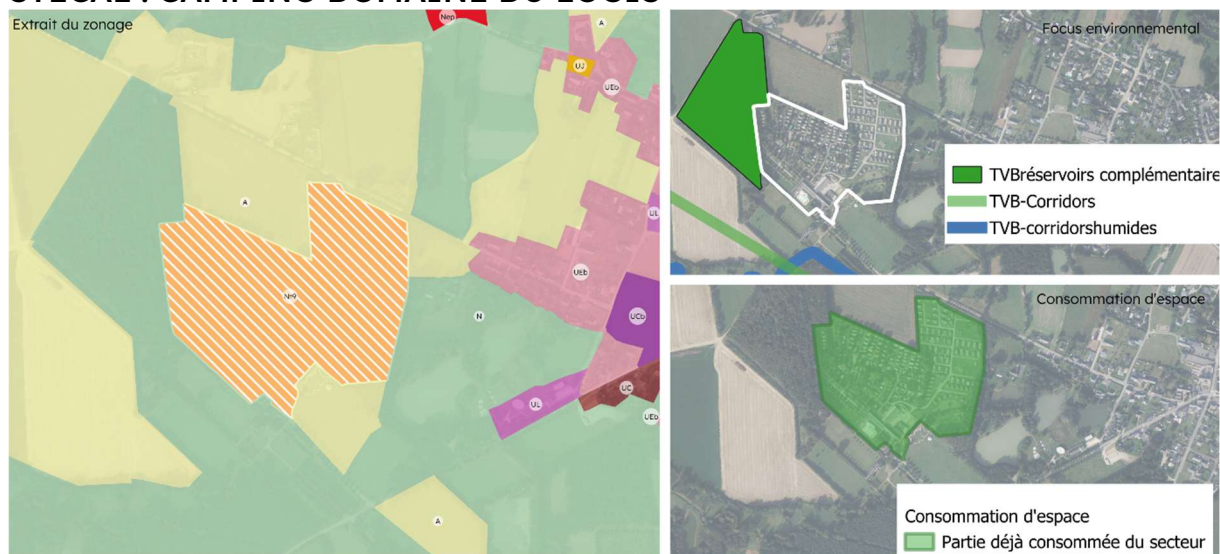
S'agissant d'un camping déjà existant, depuis les années 2000, son classement actuel au document d'urbanisme en zone Agricole ne parait pas adapté. Lors de l'élaboration du PLUi, chaque activité isolée du territoire a fait l'objet d'une analyse pour déterminer si un classement en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) était possible. L'analyse de la capacité des réseaux et notamment de l'assainissement avait laissé quelques incertitudes rendant complexe l'identification de ce secteur. Les doutes sur la capacité suffisante de la station d'épuration du camping au regard du nombre d'emplacements ayant été levés, il est proposé d'ajouter un STECAL pour ce camping « Domaine du Logis ».

A noter, le secteur se situant en discontinuité du bourg de La Chapelle aux Filtzméens (à plus de 100 mètres du bourg), un classement de celui-ci en zone Urbaine n'est pas possible, au regard de la méthode de délimitation des zones urbaines (pages 244 et suivantes du rapport de présentation – justifications du projet et des choix retenus).



Le projet de développement mesuré du camping est détaillé dans la fiche STECAL ci-dessous :

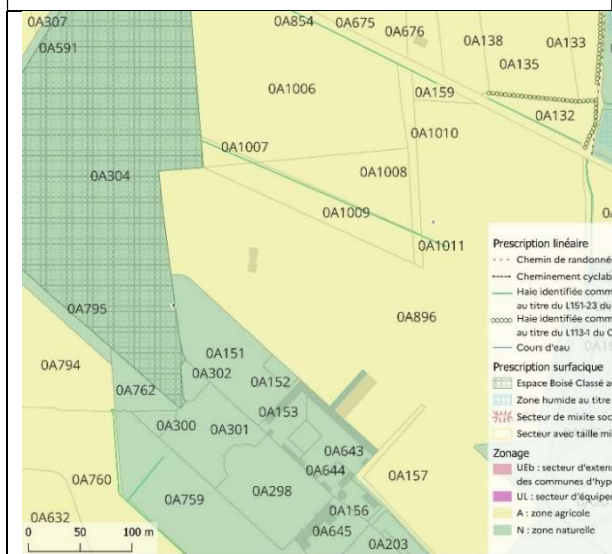
LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS STECAL : CAMPING DOMAINE DU LOGIS



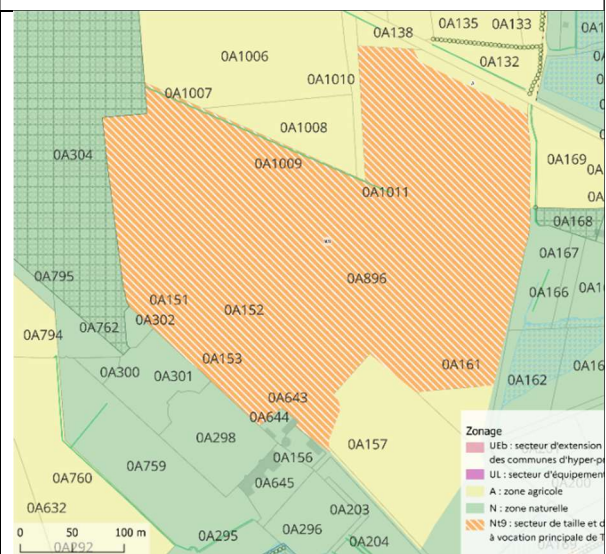
LOCALISATION	Sur la commune de La Chapelle aux Filtzméens, à l'Ouest du bourg		
SURFACE TOTALE	10 ha	SURFACE CONSOMMÉE	Aucune
CONTEXTE IMMÉDIAT	À 150 mètres du bourg, en discontinuité	ZONAGE VISÉ	N°19
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Camping 5 étoiles du Domaine du Logis : 296 emplacements (mobil-homes, chalets, tentes, caravanes)		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le secteur intègre entièrement le périmètre du camping existant.		
LE PROJET	Encadrement de l'hôtellerie de plein-air		
ENCADREMENT REGLEMENTAIRE	Le STECAL possède son règlement propre, permettant les hébergements touristiques, et dans la limite d'une imperméabilisation des sols de 5 000 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le développement envisagé se limite au périmètre déjà artificialisé		
PRESERVATION ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES	Aucune continuité écologique notable de la TVB n'est impactée par les évolutions projetées.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Ce STECAL n'implique aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.		
FLUX DE DEPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacements, et donc aucune incidence notable.		
REPARTITION EQUILIBREE	Aucun nouveau logement pérenne n'est créé, uniquement des hébergements de camping, il n'y a donc aucune remise en cause de l'équilibre entre emploi, habitat et service n'est à déplorer considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution limitée de l'existant.		

Il est ainsi proposé d'ajouter un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) avec un règlement associé « Nt9 ». Le périmètre proposé pour ce nouveau secteur est le suivant :

PLUi en vigueur



Proposition d'évolution



Il est proposé de modifier le règlement tel que présenté ci-dessous :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
Zone Nt	Zone Nt
[...] Elle comprend huit sous-secteur Nt : [...]	[...] Elle comprend 9 huit sous-secteurs Nt : [...]
> La zone Nt8 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de tourisme et dédié au maintien et au développement mesuré du camping de Tinténiaç.	> La zone Nt8 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de tourisme et dédié au maintien et au développement mesuré du camping de Tinténiaç. > La zone Nt9 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de tourisme et dédié au maintien et au développement mesuré du camping de La Chapelle aux Filtzméens.

Il est également proposé d'autoriser, sous conditions ou non, ou d'interdire les constructions, installations suivantes en zone Nt9 :

_ARTICLE NT 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Nt1	Nt2	Nt3	Nt4	Nt5	Nt6	Nt7	Nt8	Nt9
HABITATION									
Logement	X	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾	X	X	X	X	V ⁽³⁾	V ⁽³⁾
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.									
(2) Dans la limite de 8 unités avec une emprise au sol totale maximale de l'ensemble ne dépassant pas les 300 m² 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.									
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE									
Artisanat et commerce de détail	V*	X	X	X	X	X	X	X	V*
Condition :									
Être lié aux activités présentes sur le site.									
Être lié et accessoire à l'activité principale présente sur le site.									
Restauration	V*	V*	V*	X	X	V*	X	V*	V*
Condition :									
Être lié aux activités présentes sur le site.									
Être lié et accessoire à l'activité principale présente sur le site.									
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X	X	X	X	X	X	X	X
<u>Condition :</u> Être lié aux activités présentes sur le site.									
Hôtels	V*	X	X	X	X	X	X	X	X
<u>Condition :</u> Être lié aux activités présentes sur le site.									
Autres hébergements touristiques	V*	V	V	V	X	V	X	V	V
<u>Condition :</u> Être lié aux activités présentes sur le site.									
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	V*	X	X	X	X	X
<u>Condition :</u> Uniquement dans le cadre de changements de destination repérés au règlement graphique.									
Équipements sportifs	X	V	V	X	X	X	X	V	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE									
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	X	V*	X	X
<u>Condition :</u> ■ Seule la réhabilitation et l'extension de l'existant est permise.									
Bureau	X	X	V*	X	X	X	X	X	X
<u>Condition :</u> ■ Être lié aux activités présentes sur le site.									
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE									
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (**V**).

	Nt1	Nt2	Nt3	Nt4	Nt5	Nt6	Nt7	Nt8	Nt9
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES									
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u> ■ Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :									

- ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une construction/installation autorisée sur le terrain d'assiette (réseaux techniques, assainissement autonome, etc.), - ils sont nécessaires à la recherche archéologique, - ils permettent la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de réseaux, et/ou les aménagements liés aux constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics.									
Aménagements nécessaires aux services publics	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X	X	V	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u> ▪ Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.									

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
ARTICLE NT 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HAUTEUR <u>En secteur Nt8 :</u> > Hauteur maximale des constructions : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.	_ARTICLE NT 2_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HAUTEUR <u>En secteur Nt8 :</u> > Hauteur maximale des constructions : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage. <u>En secteur Nt9 :</u> ➤ Hauteur maximale des constructions « d'autres hébergements touristiques » : 3.5 mètres. ➤ Hauteur maximale des autres constructions : 7m
EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITE LIMITEE [...] <u>En secteur Nt8 :</u> Les nouveaux aménagements (parkings, piscines, aménagements au sol,...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 5 000 m² supplémentaires, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), uniquement pour les besoins de l'activité.	EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITE LIMITEE [...] <u>En secteur Nt8 et Nt9 :</u> Les nouveaux aménagements (parkings, piscines, aménagements au sol, ...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 5 000 m² supplémentaires, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), uniquement pour les besoins de l'activité.

Il est également proposé de reprendre les règles de clôtures, de plantations et de stationnement communes aux différents secteurs Nt.

1.2. Cimetière de la commune de Combours

L'agrandissement du cimetière situé dans le centre-ville de Combours n'étant plus réalisable faute d'espace disponible, un nouveau cimetière a été réalisé en 2018/2019 au lieu-dit « vieux-Châtel » route de Tréheuc.

Malgré son existence avant l'approbation du PLUi, celui-ci n'avait pas été repéré, et ne bénéficie pas d'un classement adapté dans le PLUi car actuellement classé en zone agricole.

S'agissant d'un équipement déjà existant et dont l'usage est d'intérêt général, il apparaît nécessaire de modifier le zonage pour y permettre le maintien et le développement du cimetière. Un projet de chambre funéraire est également à noter et le changement de zonage pourra permettre la réalisation de ce projet.



Cimetière de Combourg



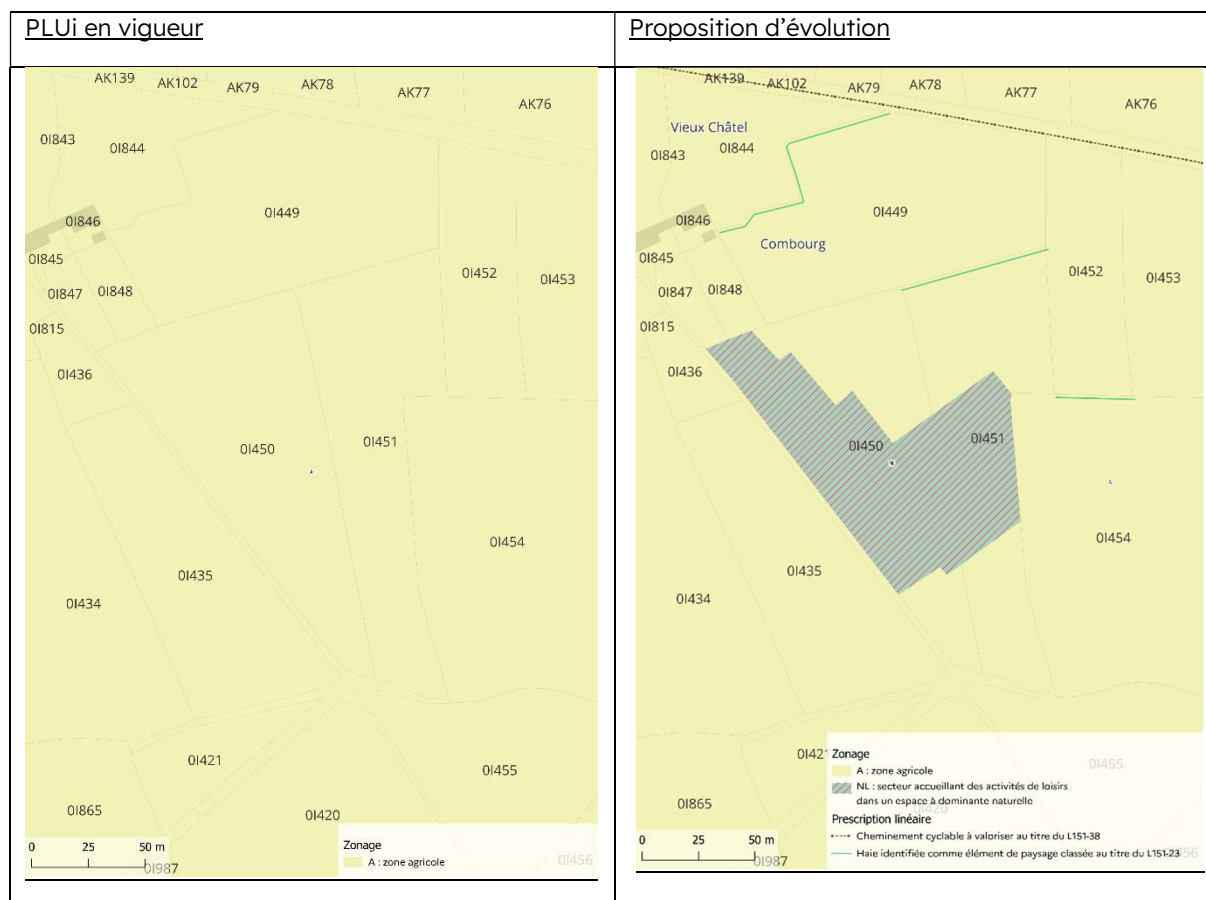
Le projet lié au cimetière est détaillé dans la fiche STECAL ci-dessous.

COMBOURG STECAL : CIMETIERE



LOCALISATION	Au lieu-dit « le vieux Chatel », au Sud du bourg, proche de l'espace sportif communal		
SURFACE TOTALE	1.5 ha	SURFACE CONSOMMÉE	900 m²
CONTEXTE IMMÉDIAT	Le site est entouré de parcelles cultivées	ZONAGE VISÉ	NI
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Ce cimetière a été réalisé en 2019. On y trouve aujourd'hui le cimetière, des constructions liées à cet usage (local poubelle et sanitaires) ainsi qu'un espace de stationnement.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le tracé du STECAL reprend le périmètre déjà artificialisé du cimetière et du parking existant, ainsi que la surface prévue pour son extension dont le tracé a été limité aux stricts besoins du projet.		
LE PROJET	La construction d'une chambre funéraire (emprise au sol du bâtiment : 398 m2) ; relevant de la sous-destination "autres équipements recevant du public » est prévue. En dehors de la chambre funéraire, il n'est pas prévu d'imperméabiliser davantage le site.		
ENCADREMENT REGLEMENTAIRE	Les « sous-destinations » autorisées en zone NI sont largement limitées, principalement pour les équipements d'intérêt collectif. L'imperméabilisation du sol est elle aussi limitée dans ce secteur (500m² maximum)		
INCIDENCES PROJETEES SUR			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le développement du cimetière est en accroche directe avec le cimetière actuel. Aucun espace cultivé n'est remis en cause.		
 PRESERVATION ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES	Aucune continuité écologique notable de la TVB n'est impactée par les évolutions projetées.		
 CONSOMMATION D'ESPACE	La consommation d'espace est limitée aux stricts besoins du projet. Le règlement écrit s'assure de limiter les possibilités d'imperméabilisation au strict nécessaire afin de réduire les incidences sur la gestion de l'eau pluviale.		
FLUX DE DEPLACEMENTS	L'extension du cimetière n'engendre qu'une évolution limitée des flux de déplacements. L'emplacement de cette chambre funéraire proche du cimetière est cohérent, et ne vient pas augmenter le trafic routier outre mesure.		
REPARTITION EQUILIBREE	Aucun nouveau logement pérenne n'est créé, uniquement la chambre funéraire, dont l'emplacement proche du cimetière est adapté. Il n'y a donc aucune remise en cause de l'équilibre entre emploi, habitat et service.		

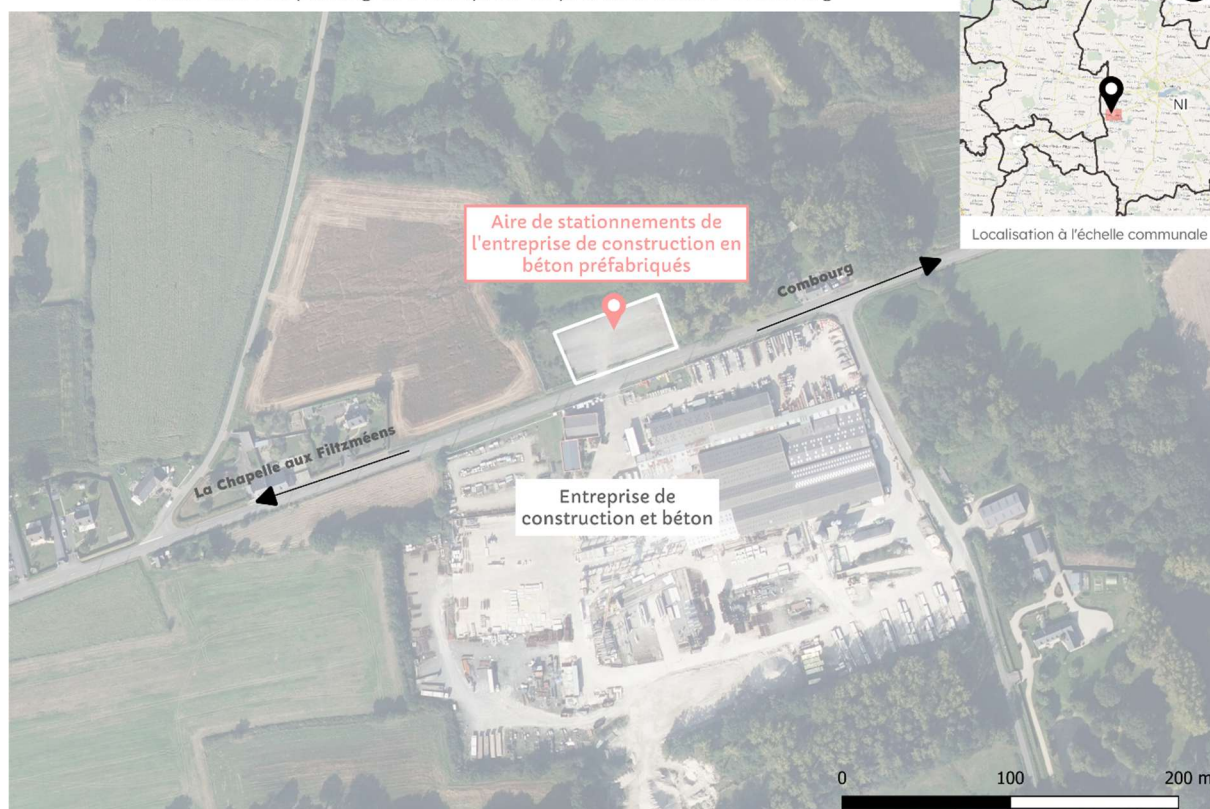
Il est ainsi proposé de modifier le règlement graphique par la création d'une zone NI pour le cimetière, incluant le cimetière actuel et le projet d'extension (chambre funéraire et parking). Le règlement de la zone NI est adapté aux équipements d'intérêt collectif en secteurs isolés et vient fortement limiter l'imperméabilisation des sols possibles (500m²).



1.3. Projet d'ombrières photovoltaïques sur parking existant - Combours

L'entreprise de construction en béton préfabriqués, « Pigeon prefa » à Combours, au « camp Duguesclin », bénéficie déjà d'un classement adapté à son activité de construction en béton préfabriqués, en zone UA dédiée aux activités économiques. Le parking de cette entreprise se situe de l'autre côté de la route. Cet espace n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions industrielles ou artisanales, compte tenu de la dangerosité de la route.

Localisation du parking de l'entreprise de préfabrication à Combourg



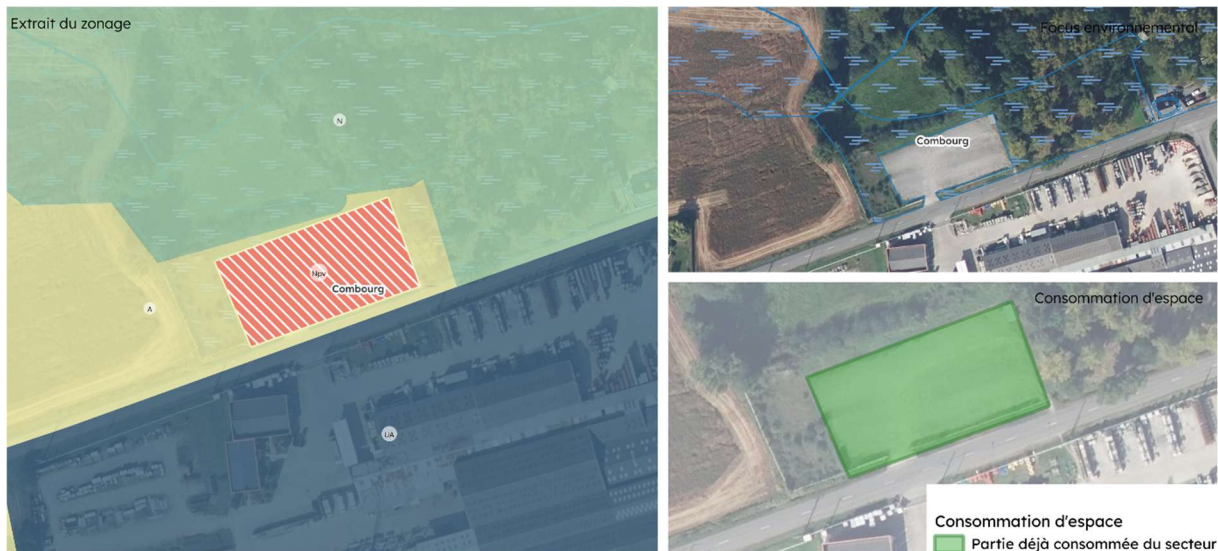
Cependant l'entreprise souhaite implanter des ombrières photovoltaïques sur ce parking existant, ce qui semble pertinente à plusieurs niveaux :

- Ce projet participe au développement des énergies renouvelables et s'inscrit pleinement dans l'objectif de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables et dans les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) porté par la Communauté de communes.
- Le secteur visé est déjà artificialisé par ce parking
- L'implantation d'ombrières plutôt que de panneaux photovoltaïques au sol permet de conserver l'usage de stationnement

La fiche détaillant le projet sera ajoutée à la pièce 1.2 du PLUi rapport de présentation – justifications du projet et des choix retenus.

COMBOURG

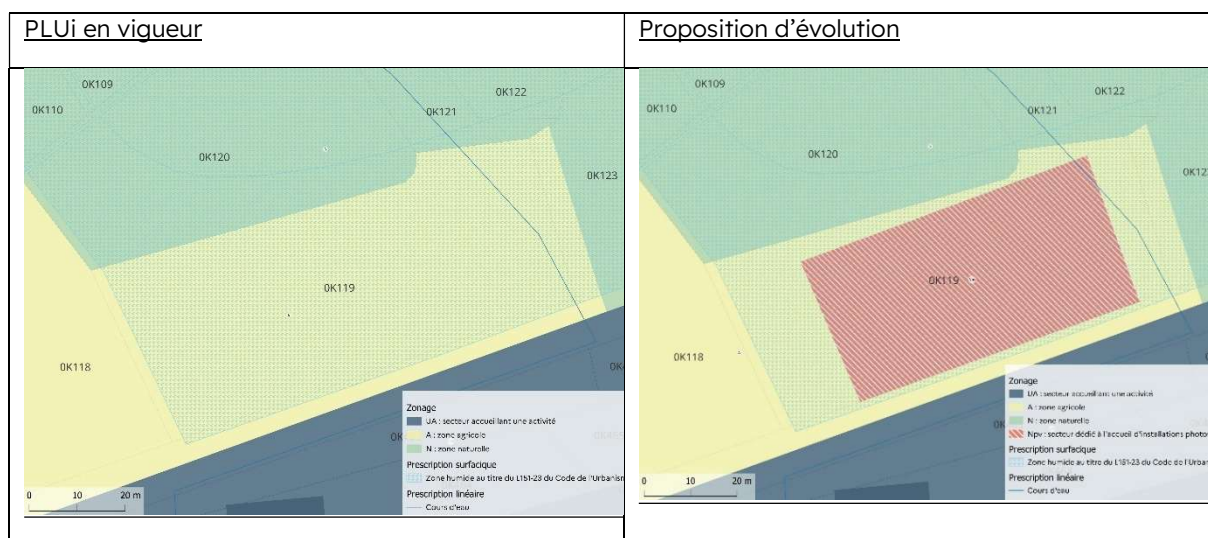
STECAL : PROJET OMBRIERE SUR PARKING EXISTANT



LOCALISATION	Situé sur la route entre Combourg et La Chapelle aux Filtzméens, en face de l'entreprise de préfabriqués « Pigeon prefa »		
SURFACE TOTALE	2000m²	SURFACE CONSOMMÉE	0 m²
CONTEXTE IMMÉDIAT	Au bord de la RD13, entouré de parcelles boisées	ZONAGE VISÉ	Npv
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Usage de stationnement pour l'entreprise dont l'activité est située en face de la route RD13.		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le STECAL est limité à l'emprise actuelle du parking existant.		
LE PROJET	L'entreprise a pour souhait d'implanter des ombrières photovoltaïques sur le parking existant, permettant de répondre en partie aux besoins en énergies de l'entreprise, avec de l'énergie renouvelable, et sans consommer de nouvelles terres agricoles.		
ENCADREMENT REGLEMENTAIRE	Le zonage Npv permet l'implantation de dispositifs photovoltaïques uniquement, sans permettre l'implantation de nouvelles constructions pour cette activité. L'installation de constructions d'activité ne serait pas souhaitable car aggraverait les déplacements piétons entre les 2 côtés de la route (dangerosité déjà repérée).		
INCIDENCES PROJETEES SUR ...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le développement envisagé n'impacte pas les espaces naturels, agricoles ou forestiers car il vient s'implanter sur le parking existant. Par ailleurs ce parking est considéré comme « consommé » par le Mode d'Occupation des Sols » de 2021.		
PRESERVATION ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES	Aucune continuité écologique notable de la TVB n'est impactée par les évolutions projetées. Une zone humide est identifiée en dehors de l'aire de stationnement.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Pas de consommation d'espace car implantation sur le site de stationnement existant.		

FLUX DE DEPLACEMENTS	L'implantation d'ombrières photovoltaïques n'engendre pas de flux de déplacements supplémentaires (sauf maintenance), et donc aucune incidence notable sur l'augmentation des flux de déplacements.
REPARTITION EQUILIBREE	Aucun nouveau logement pérenne n'est créé, uniquement des ombrières photovoltaïques participant à l'alimentation en électricité de l'entreprise, il n'y a donc aucune remise en cause de l'équilibre entre emploi, habitat et service.

Il est ainsi proposé de reclasser ce parking en secteur Npv. La **zone Npv** correspond aux zones dédiées à l'accueil d'installations photovoltaïques pour la production d'énergies renouvelables.



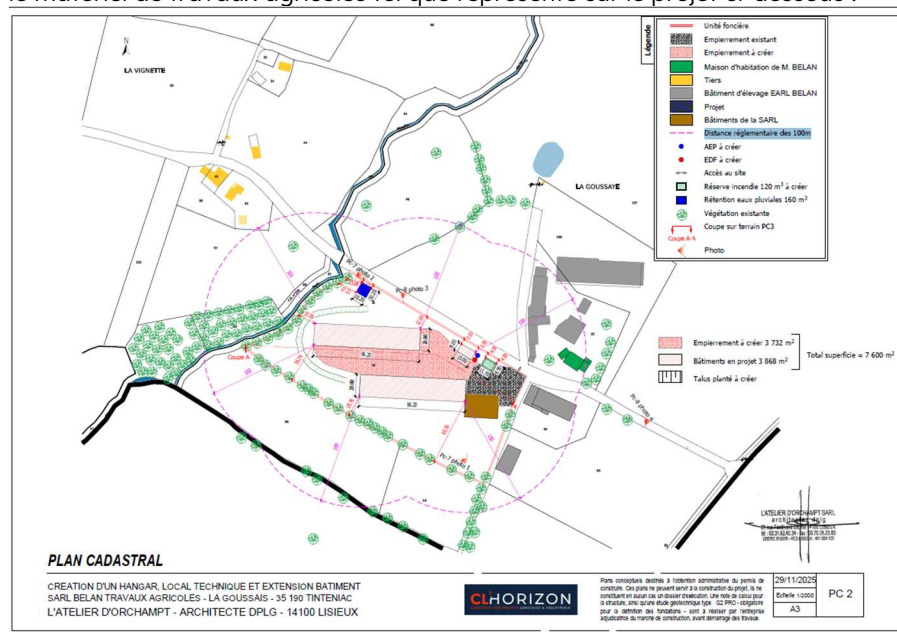
1.4. Entreprise de travaux agricoles - Tinténiaac

L'entreprise de Travaux agricoles « BELAN Mécanique agricole » est déjà implantée au lieu-dit « La Goussais ».

Localisation de l'entreprise de travaux agricoles à Tinténiaac



L'entreprise envisage un développement important, passant par la construction de 2 entrepôts pour stocker le matériel de travaux agricoles tel que représenté sur le projet ci-dessous :



La fiche détaillant le projet lié à ce STECAL est présentée ci-dessous, et sera ajoutée au rapport de présentation – justifications du projet et choix retenus.

TINTENIAC

STECAL : TRAVAUX AGRICOLES



LOCALISATION	Lieu-dit « La Goussais »		
SURFACE TOTALE	1.8 ha	SURFACE CONSOMMÉE	1 ha
CONTEXTE IMMÉDIAT	Proche d'une exploitation agricole	ZONAGE VISÉ	Na3
FOCUS SUR LE SECTEUR CIBLÉ			
USAGE ACTUEL DU SITE	Une entreprise de travaux publics agricoles est déjà implantée sur place, ainsi qu'une exploitation agricole à proximité		
DÉLIMITATION DU STECAL	Le tracé du STECAL inclut 3 bâtiments existants, déjà utilisés pour cette activité de travaux agricoles, ainsi qu'une partie de la parcelle attenante.		
LE PROJET	Ce type d'activité ne peut trouver sa place dans les bourg et zones résidentielles, notamment pour les nuisances induites. Les zones d'activités économiques ne sont pas non plus vouées à accueillir ce type de projet, trop consommateur en foncier. Il s'agit là de développer l'activité de travaux agricoles, déjà présente sur le site, par la construction de 2 bâtiments de stockage notamment.		
ENCADREMENT REGLEMENTAIRE	Le règlement du STECAL créé Na3 permettra uniquement l'implantation de constructions liées à cette activité (autorisation des sous-destinations liés aux travaux publics uniquement).		
INCIDENCES PROJETEES SUR ...			
PROTECTION DES ESPACES NAF	Le tracé du STECAL est défini au plus près des bâtiments déjà existants, afin de limiter la consommation d'espace induite par le projet		
PRESERVATION ET REMISE EN ETAT DES CONTINUITES	Aucune continuité écologique notable de la TVB n'est impactée par les évolutions projetées.		
CONSOMMATION D'ESPACE	Le tracé du zonage est défini au plus près du projet, afin de préserver le reste de la parcelle.		

FLUX DE DEPLACEMENTS	L'évolution de cette activité n'engendre qu'une évolution très limitée des flux de déplacements, et donc aucune incidence notable sur l'augmentation du trafic.
REPARTITION EQUILIBREE	Aucun nouveau logement pérenne n'est créé, uniquement le développement de l'activité de travaux agricoles. Il n'y a pas de remise en cause majeure de l'équilibre entre emploi, habitat et service considérant qu'il ne s'agit que de l'évolution de l'existant.

Il est ainsi proposé la création d'un zonage « Na3 » dont le règlement sera adapté au projet, n'autorisant que les sous-destinations de « entrepôt », « industrie », « commerce de gros » et « bureau » sous conditions avec une limite d'emprise au sol de 8000 m².

Il est proposé de modifier le règlement tel que présenté ci-dessous :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
Zone NA	Zone NA
[...] Elle comprend deux sous-secteurs Na : > Le secteur Na1 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié au développement mesuré d'entreprises isolées. > Le secteur Na2 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié à l'extension mesurée d'entreprises isolées. [...]	[...] Elle comprend trois deux sous-secteurs Na : > Le secteur Na1 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié au développement mesuré d'entreprises isolées. > Le secteur Na2 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié à l'extension mesurée d'entreprises isolées. > Le secteur Na3 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié à l'extension mesurée d'entreprises isolées incompatibles avec une fonction résidentielle. [...]

Voici également en vert les propositions de modifications du règlement écrit, en ce qui concerne les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités :

Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

_ARTICLE NA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Na1	Na2	Na3
HABITATION			
Logement	V*	V*	X
Condition :			
■ Seule l'évolution de l'existant (annexes, extensions) est permise.			
Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	V	X
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	V	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hôtels	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X
Cinéma	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V	V	V
Entrepôts	V	V	V
Bureau	V*	V*	V*
Condition :			
■ A condition d'être lié et accessoire à l'activité existante.			

Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V* : Autorisation sous conditions.

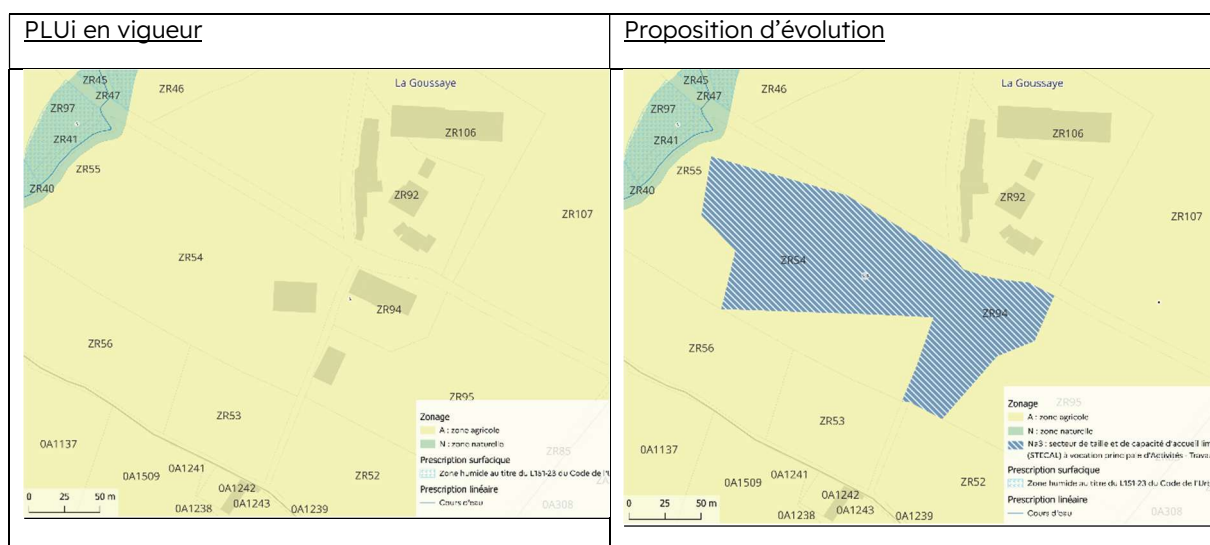
V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (**V**).

	Na1	Na2	Na3
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES			
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
<u>Condition :</u> ■ Uniquement pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.			
Aménagements nécessaires aux services publics	X	X	X
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels	V	V	V
Habitat Léger Permanent	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	V
Les carrières	X	X	X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V*	V*	V*
<u>Condition :</u> ■ Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.			

Concernant les règles d'emprise au sol, il est proposé de faire évoluer le règlement tel que suit :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITE LIMITEE <u>En secteur Na1 :</u> Les nouvelles constructions éventuelles (créations et/ou extensions) ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 500 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 Na2 :</u> Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seules les extensions des activités et bâtiments existants sont permises dans la limite 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). IMPLANTATION DU BATI VIS-A-VIS DES LIMITES SEPARATIVES	EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITE LIMITEE <u>En secteur Na1 :</u> Les nouvelles constructions éventuelles (créations et/ou extensions) ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 500 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 Na2 :</u> Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seules les extensions des activités et bâtiments existants sont permises dans la limite 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 Na3 :</u> Les nouvelles constructions éventuelles (créations et/ou extensions) ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 8000 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). IMPLANTATION DU BATI VIS-A-VIS DES LIMITES SEPARATIVES

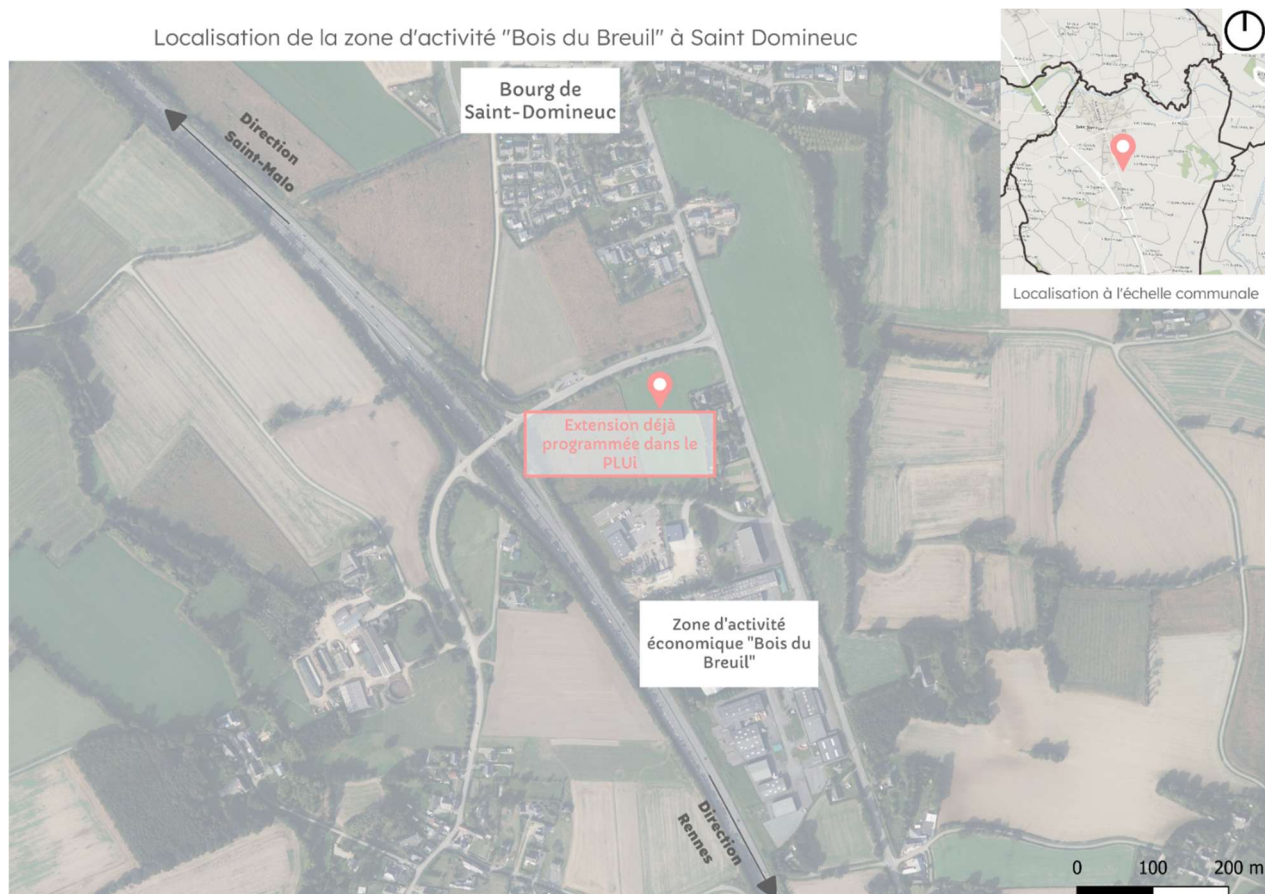
- La délimitation du STECAL proposée est illustrée ci-dessous. Le périmètre a été défini de manière à répondre exclusivement aux besoins du projet.



Afin d'intégrer ces STECAL dans le Rapport de présentation -Justifications du projet et choix retenus, les pages suivantes ont été modifiées : page 60 ; pages 137, 138, 139 ; page 283 ; ajout des pages 292, 293, 299 et 316 ; page 375.

2. Extension limitée d'une zone d'activités- Bois du Breuil

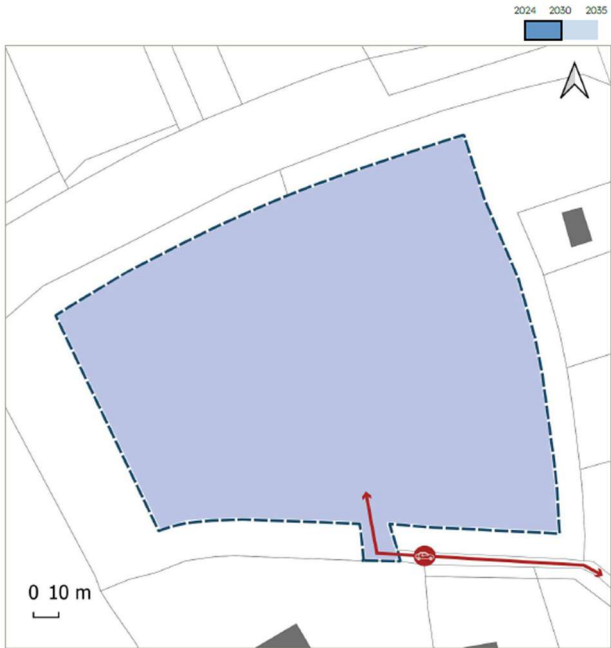
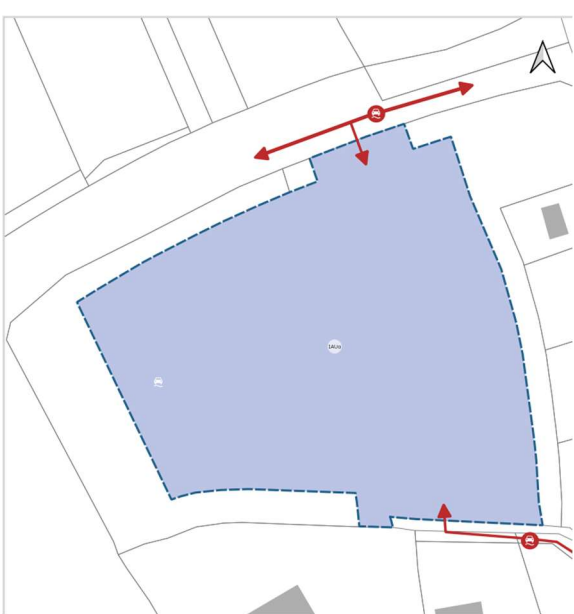
Le projet d'aménagement lié au secteur du Bois du Breuil, à Saint-Domineuc, dans la zone d'activités économiques communautaire, s'est affiné depuis l'approbation du PLUi. Cette zone de Bois du Breuil est dédiée aux activités industrielles et artisanales et sa proximité avec la 4 voies lui confère une attractivité particulière.



Les conditions d'accès au secteur de l'extension de la zone, sont amenées à évoluer, par la création d'un accès au Nord du secteur et l'élargissement de l'accès au sud sur la voie de desserte interne de la zone d'activités existantes (augmentant la surface de projet de 1000m²). Pour tenir compte de cette évolution, il est ainsi proposé de revoir les OAP sectorielles, et de reclasser une petite partie de zone agricole en zone AUa pour les besoins du projet.

OAP sectorielles

Le projet sur ce secteur ayant évolué, il est nécessaire de revoir les conditions d'accès de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, qui s'impose dans un rapport de compatibilité au projet. Il est aussi proposé de renommer le secteur « activité économique » en « Bois du Breuil Nord », dans les OAP sectorielles, pour plus de clarté.

OAP SECTORIELLES DU PLUI EN VIGUEUR	PROPOSITION DE MODIFICATION
SAINT-DOMINEUC Secteur économique PROGRAMMATION Opération d'ensemble : Oui Typologie bâtie attendue : Activités économiques  Légende - Espace destiné à l'activité économique - Voie structurante à créer à partir de la voie existante au sud 1/ L'accès au site pourra se faire au sud via la voirie existante. Des voiries internes pourront être créées en évitant les impasses. 2/ L'aménagement du site, à proximité de la Voie de la Liberté, est soumis à la réalisation d'une étude loi Barnier. 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.	SAINT-DOMINEUC Bois du Breuil Nord Secteur économique PROGRAMMATION Opération d'ensemble : Oui Typologie bâtie attendue : Activités économiques  Légende - Espace destiné à l'activité économique - Voies structurantes à créer au Nord depuis la route de Trimer, et/ou au Sud à partir de la voie existante 1/ Les accès au site pourront se faire au sud via la voirie interne à la ZAE existante, et au Nord par la création d'un accès depuis la route de Trimer. Des voiries internes pourront être créées en évitant les impasses. 2/ L'aménagement du site, à proximité de la Voie de la Liberté, a fait l'objet est soumis à la réalisation d'une étude loi Barnier (en annexe au rapport de présentation). 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

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de l'opération et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés. La perméabilité des espaces de stationnement est recommandée.

aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de l'opération et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés. La perméabilité des espaces de stationnement est recommandée.

L'évolution du règlement graphique proposée est illustrée ci-dessous, l'extension de la zone est entourée en rouge :

