



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Bilan de la concertation

5 mars 2026

Table des matières

I. Objets des évolutions du PLUi intégrées à la modification de droit commun n°1, à la révision allégée n°1, à la révision allégée n°2, à la révision allégée n°3 et à la révision allégée n°4.....	2
II. Les modalités de la concertation adoptées en conseil communautaire du 18 décembre 2025.....	3
III. Les modalités de la concertation mises en œuvre du 19 décembre 2025 au 05 mars 2026	3
A. Diffusion d'informations sur différents médias.....	3
B. Mise à disposition de registres papier à l'accueil de la Communauté de communes	4
C. Possibilité tout au long de la concertation, d'envoyer des demandes à l'adresse mail plui@bretagneromantique.fr	4
1. Demande d'un particulier de Québriac, reçue par mail le 15/02/2026	4
2. Demande d'un particulier de Lourmais, reçue par mail le 18/02/2026	5
3. Demande de l'aménageur de la ZAC de Hédé-Bazouges, reçue par mail le 02/03/2026	5
4. Demande de la commune de Cardroc, reçue par mail le 02/03/2026.....	8
5. Demande de la commune de Combourg, reçue par mail le 02/03/2026	8
6. Demande de la société ECG concernant le camping de La Chapelle-aux-Filtzméens, reçue par mail le 05/03/2026.....	9
IV. Conclusion : synthétisant le bilan de la concertation.....	10

I. Objets des évolutions du PLUi intégrées à la modification de droit commun n°1, à la révision allégée n°1, à la révision allégée n°2, à la révision allégée n°3 et à la révision allégée n°4

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Bretagne romantique a été approuvé le 16 décembre 2024.

Lors de la mise en œuvre du PLUi, il est apparu nécessaire de faire évoluer ce document sur certains aspects afin de corriger des erreurs matérielles, de préciser certaines dispositions et d'adapter encore davantage les règles du PLUi aux besoins et ambitions du territoire.

La nature des procédures engagées :

Fin 2025, la Communauté de communes Bretagne romantique a engagé une modification de droit commun et 4 révisions allégées de son PLUi.

La modification de droit commun n°1 du PLUi a été prescrite par arrêté N°ARR-URBA-26-2025 en date du 10 novembre 2025. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation associés à cette modification de droit commun ont été définis par délibération N°2025-12-DELA-140 du 18 décembre 2025.

Les révisions allégées n°1, n°2, n°3 et n°4 ont été prescrites le 18 décembre 2025 par les délibérations N°2025-12-DELA-141, N°2025-12-DELA-142, N°2025-12-DELA-143 et N°2025-12-DELA-144. Ces mêmes délibérations définissent les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation associés à chacune de ces procédures.

Les objectifs des procédures engagées :

- Pour la modification de droit commun n°1 : corrections d'erreurs matérielles, actualisation des informations sur les zones humides ; clarification de certaines règles ou définitions présentes dans le règlement écrit ; évolutions de règles dont les impacts sur l'environnement sont limités (règles sur les clôtures, sur l'aspect extérieur, sur l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol...) ; l'ajout de changements de destinations.
- Pour la révision allégée n°1 : création de quatre Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et reclassement en zone 1AUa d'un secteur en zone agricole.
- Pour la révision allégée n°2 : réduction des marges de recul des voies départementales (hors voies express).
- Pour la révision allégée n°3 : réduction de la taille des dispositifs d'infiltration imposés pour toute nouvelle construction.
- Pour la révision allégée n°4 : réduction d'Espaces Boisés Classés (EBC).

II. Les modalités de la concertation adoptées en conseil communautaire du 18 décembre 2025

Dans le respect des dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, des modalités de la concertation ont été définies en conseil communautaire du 18 décembre 2025. Les élus ont choisi les mêmes modalités de concertation pour les 5 procédures engagées (modification de droit commun n°1, révision allégée n°1, révision allégée n°2, révision allégée n°3, révision allégée n°4). Ainsi, les modalités de concertation développées ci-dessous ont été mises en œuvre afin de permettre d'associer les habitants, les associations locales ainsi que toute personne concernée à l'élaboration des procédures d'évolution du PLUi :

- Diffusion d'informations sur différents médias (site internet de la Communauté de communes Bretagne romantique, réseaux sociaux de la communauté de communes...) ;
- Mise à disposition à l'accueil de la Communauté de communes Bretagne romantique d'un registre papier destiné à recueillir les observations du public aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Possibilité tout au long de la concertation, d'envoyer des demandes à l'adresse mail plui@bretagneromantique.fr

Pour les cinq procédures engagées, la phase de concertation s'est déroulée du 19 décembre 2025 jusqu'au bilan de la concertation en conseil communautaire du 05 mars 2026.

III. Les modalités de la concertation mises en œuvre du 19 décembre 2025 au 05 mars 2026

A. Diffusion d'informations sur différents médias

Une page du site Internet de la Communauté de communes Bretagne romantique regroupe les informations sur le PLUi, les évolutions envisagées ainsi que les outils pour contribuer à la concertation du public. Cette page continuera à être alimentée au cours des différentes phases des 5 procédures engagées.

Le lien vers cette page est le suivant : <https://bretagneromantique.fr/plui/>

The screenshot shows the website 'bretagneromantique.fr/plui/'. The header includes the logo of the 'Communauté de communes Bretagne romantique' and a navigation menu with links: INSTITUTION, VOS BESOINS, LE TERRITOIRE, LES ÉQUIPEMENTS, and a search icon. Below the header, a banner reads '2026 : LE PLUI FAIT ÉVOLUER SES RÈGLES'. The main content area contains the following text:

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Bretagne romantique a été approuvé le 16 décembre 2024. Après une première année d'application, les élus ont souhaité faire évoluer certaines règles afin qu'elles correspondent au mieux aux orientations politiques du territoire et aux réalités de terrain.

Lors du conseil communautaire du 18 décembre 2025, cinq procédures ont été lancées en parallèle :

- une modification de droit commun,
- quatre révisions allégées.

Ces démarches distinctes sont imposées par le code de l'urbanisme, qui ne permet pas de regrouper l'ensemble des changements dans une seule procédure. À cette occasion, les élus ont défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation avec le public.

Comment participer à la concertation ?

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, une concertation est organisée afin d'associer les habitants, les associations et toute personne concernée.

Jusqu'au bilan de la concertation, plusieurs moyens sont proposés :

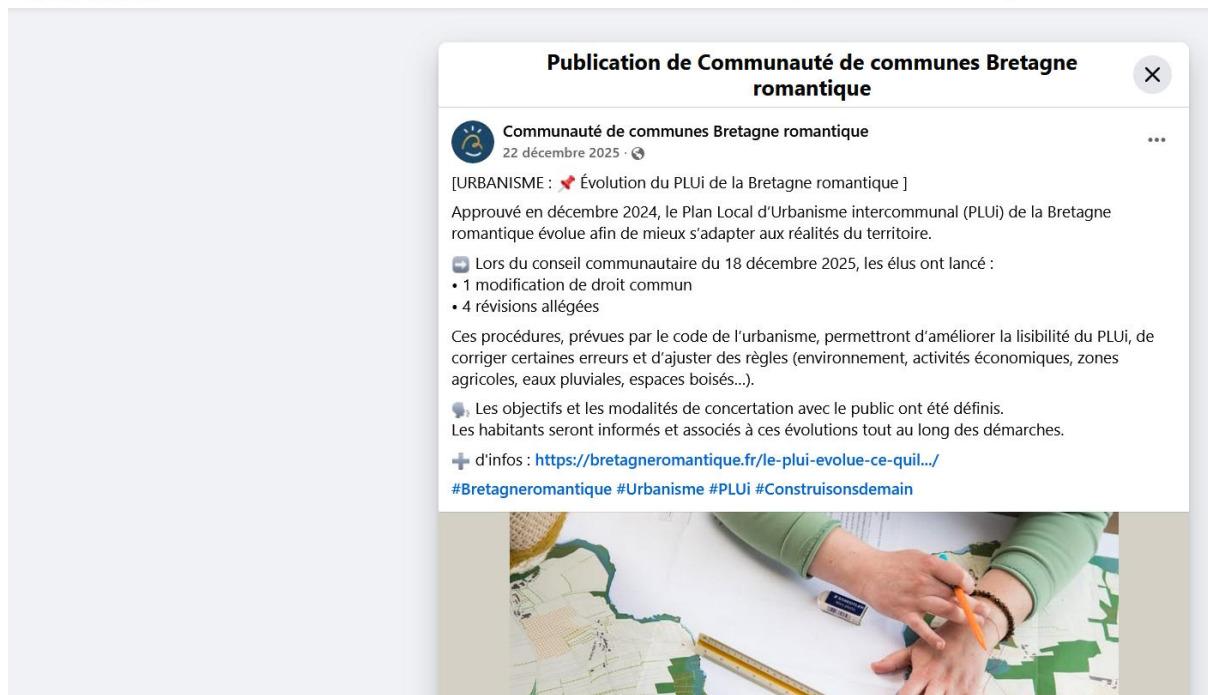
- des informations régulières sur le site internet et les réseaux sociaux de la Communauté de communes Bretagne romantique ;
- un registre papier disponible à l'accueil de la CCB, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

La Communauté de communes Bretagne romantique dispose également d'un compte facebook sur lequel elle a fait relai de la concertation :

facebook

Adresse e-mail ou téléphone

Mot de passe



B. Mise à disposition de registres papier à l'accueil de la Communauté de communes

Un dossier par procédure est disponible et consultable à l'accueil de la Communauté de communes Bretagne romantique, 22 rue des coteaux 35190 La Chapelle-aux-Filtzméens. Chaque dossier comprend ;

- Les actes administratifs associés à la procédure de modification de droit commun ou de révision allégée ;
- Les copies des mesures de publicités (avis presse) ;
- Un registre afin de recueillir les observations du public.

Les dossiers seront complétés pendant toute la durée des procédures jusqu'aux approbations de celles-ci.

C. Possibilité tout au long de la concertation, d'envoyer des demandes à l'adresse mail plui@bretagneromantique.fr

6 observations ont été reçues par mail, 4 dans le cadre de la modification de droit commun et 2 dans le cadre de la révision allégée n°1.

1. Demande d'un particulier de Québriac, reçue par mail le 15/02/2026

Demande :

« Serait-il possible de connaître les échéances liées à l'évolution du PLUI Bretagne Romantique, notamment la date prévue du bilan de la concertation ?

Des réunions publiques sont-elles prévues durant la période de concertation ?

Si oui, pourriez-vous me préciser quand et où ?

A titre personnel, nous avons besoin de mettre en place une clôture.

Suite à nos recherches afin de respecter la réglementation en vigueur, l'affaire apparaît plutôt contraignante (d'autant plus que nous sommes 4 voisins à vouloir nous mettre d'accord), à la fois dans la mise en œuvre mais aussi financièrement.

Nous avons bien conscience des enjeux tels que la préservation et la valorisation de notre cadre de vie, nous les partageons d'ailleurs car c'est pour ces raisons que nous avons choisi de nous installer en Bretagne romantique et plus précisément à Québriac.

C'est aussi pour ce cadre de vie que nous plaillons pour un assouplissement des règles régissant la mise en place des clôtures.

Nos aspirations restent simples: vivre dans un lieu sécurisé pour nos enfants et nous-mêmes, un lieu dans lequel notre intimité et celle de nos voisins serait préservée, pour un coût financier supportable. »

Proposition de réponse :

La modification n°1 du PLUi vise notamment à alléger les règles en matière d'installation des clôtures.

L'extrait de la notice de présentation qui traite de ces questions est adressé au demandeur.

Il est prévu de tirer le bilan de la concertation le 5 mars dans le cadre du conseil communautaire, mais aucune réunion publique n'est prévue en amont.

Pour autant, la procédure de modification de droit commun fera également l'objet d'une enquête publique au second semestre 2026. Il sera alors possible pour le public de rencontrer un commissaire d'enquêteur ou de faire part de ses observations par courrier, par mail ou en les inscrivant dans un registre mis à disposition du public au siège de la communauté de communes. Le dossier d'enquête comprendra notamment le projet de modification.

2. Demande d'un particulier de Lourmais, reçue par mail le 18/02/2026

Demande :

« La parcelle B 1094 en Lourmais (35270) est représentée graphiquement de manière erronée comme on le voit sur l'image jointe, elle épouse la matière de la digue.

Les feuilles cadastrales de Lourmais et Combours n'ont pas été correctement jointes.

A l'occasion de la modification prévue, il convient de représenter cette parcelle à son bon emplacement comme on le voit sur le document d'arpentage de M ROUAULT, expert géomètre. »

Proposition de réponse :

Le PLUi a repris les données fournies par les services du cadastre. Le tracé de la parcelle dans le PLUi est le même que sur le site cadastre.gouv.fr.

La demande de correction doit être adressée au Centre des impôts fonciers du département.

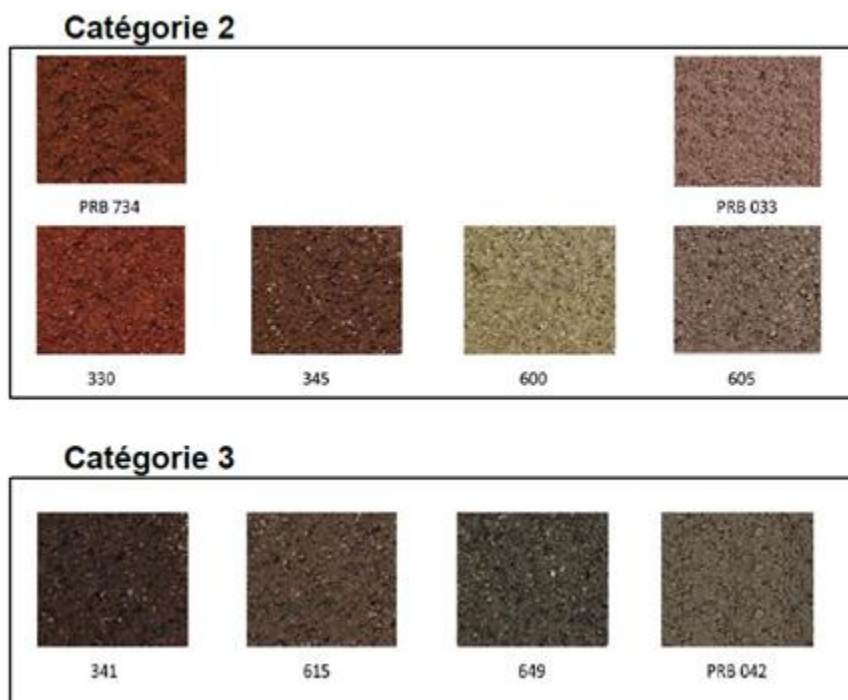
3. Demande de l'aménageur de la ZAC de Hédé-Bazouges, reçue par mail le 02/03/2026

Demande :

« Je vous transmets le retour de l'Architecte Urbaniste de la ZAC de Hédé, ci-dessous, concernant la rédaction des prescriptions sur les façades.

Avez-vous encore la possibilité de prendre en compte ces remarques ? Ou pouvez-vous nous rassurer sur l'autorisation au PLUi des teintes prévues au cahier des prescriptions de la ZAC? »

La proposition de rédaction ne permettra pas d' autoriser les teintes ci-dessous (ocre / rouge / grises) permises par le cahier de prescriptions de la ZAC.



Je distinguerais ainsi une règle pour le secteur UCaz, qui ne concerne que la ZAC de Hédé à l'échelle du PLUi, par exemple avec cette rédaction (en bleu ci-dessous) :

PLUi en vigueur	Proposition d'évolution
ARTICLE UC 3_ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 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.	ARTICLE UC 3_ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 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 en 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.

[...] 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 claires sont interdites (cf: nuancier présent dans le lexique sauf pour la zone UCaz où le nuancier ne s'applique pas).

~~> 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.~~

~~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 en bois de teinte naturelle. Les teintes de couleurs vives, y compris blanc pur, sont interdites~~

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.

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.

[...] 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 en 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.

Proposition de réponse :

Lors de l'élaboration du PLUi les zones UCaz et UEaz ont été créées pour tenir compte des spécificités de la ZAC de Hédé-Bazouges.

Les propositions faites ci-dessus pourront être intégrées à la notice de présentation de la modification de droit commun n°1 et être intégrées au projet de règlement écrit transmis pour avis aux communes membres de l'EPCI, aux personnes publiques associées et consultées à leur demande mentionnées aux articles L.132-7, L. 132-9, L.132-13 et L.153-17 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'autorité environnementale (article R.104-21 du code de l'urbanisme).

4. Demande de la commune de Cardroc, reçue par mail le 02/03/2026

Demande :

*« Dans le cadre du PLUi nous avons noté avec Mme le Maire que le bâtiment situé sur la parcelle A1329 devait rester un commerce communal s'il était vendu.
Aujourd'hui la propriétaire souhaite vendre en tant que logement mais sur le document du PLUi on ne voit rien d'indiquer à ce sujet.
Pouvez-vous me dire ce qu'il en est ? »*

Proposition de réponse :

Une contribution à l'enquête publique lors de l'élaboration du PLUi faisait part de ce sujet. Au regard de la pièce 0.4 du PLUi, la réponse apportée par la Communauté de communes Bretagne romantique était la suivante : *« Le bar/commerce existant peut en effet être identifié dans le règlement graphique par une prescription ponctuelle, comme élément pour la préservation du caractère commercial (au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et ainsi imposer la préservation du commerce, en empêchant son changement de destination). »*

Ainsi, l'absence d'identification de ce commerce au règlement graphique constitue une erreur matérielle.

Ce point sera ajouté à la notice de présentation de la modification de droit commun n°1 et être intégrées au projet de règlement graphique transmis pour avis aux communes membres de l'EPCI, aux personnes publiques associées et consultées à leur demande mentionnées aux articles L.132-7, L. 132-9, L.132-13 et L.153-17 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'autorité environnementale (article R.104-21 du code de l'urbanisme).

5. Demande de la commune de Combourg, reçue par mail le 02/03/2026

Demande :

« Nous pouvons vous apporter les remarques suivantes :

- ***le stecal, cimetière du vieux châtel***

. vu que le projet est en cours, supprimer « et le changement de zonage pourra permettre la réalisation de ce projet »

. on s'interrogeait sur la surface consommée 900 m2: la surface est comptabilisée avec l'assainissement ? »

Proposition de réponse :

Les observations émises portent sur un STECAL.

Le premier point fait référence à la formulation actuelle du PLUi : *“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.”*

Il est proposé à la commune, cette reformulation : *« Le cimetière étant déjà existant et une chambre funéraire étant en construction, il apparaît nécessaire de modifier le zonage pour y permettre le maintien et le développement de ces équipements dont l'usage est d'intérêt général. »*

Par ailleurs, la surface consommée doit clairement être identifiée dans le PLUi. Une modification éventuelle de la surface consommée doit être analysée précisément, notamment au vu du projet envisagé et du système d'assainissement envisagé.

Le dossier de révision allégée n°1 du PLUi sera adressé pour avis aux communes conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. La commune est ainsi invitée lors de la formulation de son avis sur la révision allégée n°1 du PLUi à communiquer à la Communauté de communes les éléments permettant de préciser la surface consommée. La proposition de reformulation au point 1 du mail pourra également à cette occasion validée ou amendée. L'avis de la commune sera joint au dossier d'enquête publique.

6. Demande de la société ECG concernant le camping de La Chapelle-aux-Filtzméens, reçue par mail le 05/03/2026

Demande :

« A la relecture de votre document suite à un échange avec le propriétaire, j'ai constaté que les équipements sportifs sont autorisés en zone NT8 et non dans la future zone NT9. Pouvez-vous l'ajouter si nous souhaitons réaliser des équipements sportifs (terrain de tennis, padel, terrain multisports etc...) ? »

Proposition de réponse :

Au sens du code de l'urbanisme, la sous-destination « équipements sportifs » recouvre des équipements d'intérêt collectif, ouverts au public.

Voir fiche DGALN/DHUP du 8 juillet 2024 :

"La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football..) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc..."

Dans la proposition de règlement de zone NT9, est autorisée la sous-destination "autres hébergements touristiques" :

"La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs."

Ainsi si la construction de terrains de padel, tennis, etc. est prévue comme relevant de la prestation du camping, la sous destination "autres hébergements touristiques" suffira.

En revanche s'il est prévu la construction de terrains de sports d'intérêt collectif, ouverts au public, la construction en peut être autorisée que si la sous-destination "équipements sportifs" est autorisée au PLUi. Si tel est le cas, la société est invitée à formuler sa demande de modification dans le cadre de l'enquête publique sur la révision allégée n°1 du PLUi.

Aucune autre observation n'a été formulée. Les procédures de révisions allégées n°2, 3 et 4 n'ont pas fait l'objet de remarque.

IV. Conclusion : synthétisant le bilan de la concertation

Pour chacune des cinq procédures engagées, les modalités de la concertation définies par délibérations du 18 décembre 2025 ont été mises en œuvre du 19 décembre 2025 au 05 mars 2026, conformément aux dispositions prévues.

A l'issue de la concertation, la modification de droit commun n°1 du PLUi a fait l'objet de quatre demandes reçues par mail comme retranscrit ci-dessus dans la partie « Les modalités de la concertation mises en œuvre du 19 décembre 2025 au 05 mars 2026 ».

La révision allégée n°1 du PLUi a fait l'objet de deux observations reçues par mail comme retranscrit ci-dessus dans la partie « Les modalités de la concertation mises en œuvre du 19 décembre 2025 au 05 mars 2026 ».

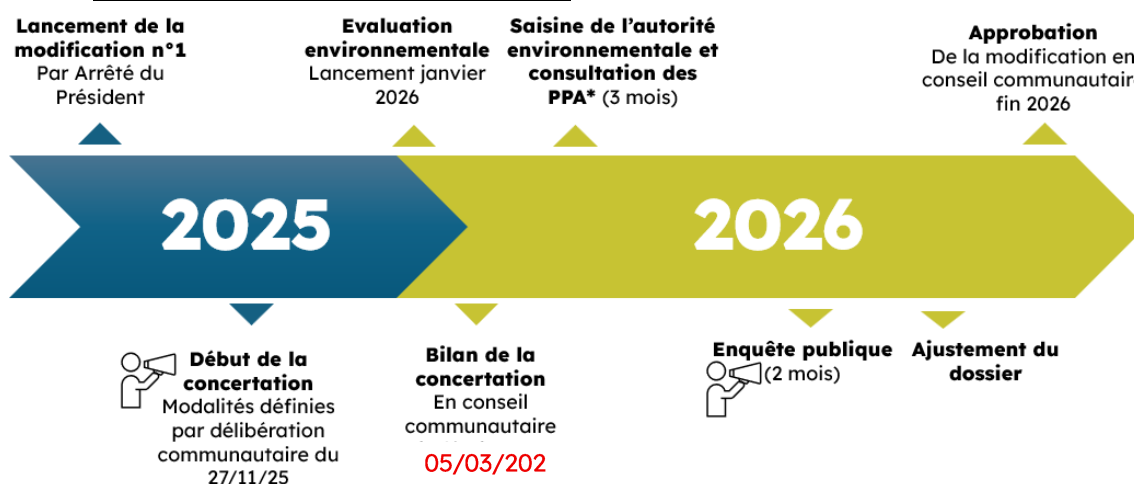
La révision allégée n°2 du PLUi n'a fait l'objet d'aucune remarque.

La révision allégée n°3 du PLUi n'a fait l'objet d'aucune remarque.

La révision allégée n°4 du PLUi n'a fait l'objet d'aucune remarque.

Calendrier prévisionnel des procédures

- Pour la modification de droit commun :



- Pour les révisions allégées :

