

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Révision allégée n°2
Dossier d'arrêt de projet – 5 mars 2026

Révision allégée n°2

NOTICE DE PRESENTATION

Dossier d'arrêt
5 mars 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	4
I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
1. Objectif de la révision allégée n°2 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. Projet de réduction des marges de recul	7
2. Modifications du règlement écrit.....	8
3. Modifications du règlement graphique.....	13
4. Modification du rapport de présentation – justifications du projet et des choix retenus	15

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1. Objectif de la révision allégée n°2 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°2 vise la réduction des marges de recul des voies départementales.

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 la réduction d'une protection édictée en raison de nuisances, 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 une protection édictée en raison de nuisances, 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 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 ALLEGEE

1. Projet de réduction des marges de recul

Le projet de révision allégée vise la réduction des marges de recul des voies départementales. Ces évolutions ne concernent pas les routes classées à grande circulation qui restent soumises aux marges « loi Barnier » telles que prévu par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Sur le territoire intercommunal seule la route départementale 137 est classée route à grande circulation.

Le Département d'Ille et Vilaine a assoupli les règles relatives aux marges de recul des routes départementales, détaillées dans l'annexe 7 de son règlement de voirie, en commission permanente du 19 mai 2025, comme suit :

Catégorie de RD	Anciennes marges de recul (hors agglomération)		Nouvelles marges de recul du département hors agglomération
	Projets d'habitation	Autres usages	Usages habitation et autres usages
Voie de catégorie A et B	100 m	50 m	30 mètres
Voie de catégorie C	50 m	25 m	30 mètres
Voie de catégorie D	Conseillé 25 m	Conseillé 25 m	15 mètres

La procédure de révision allégée vise ainsi à intégrer les nouvelles dispositions du Département concernant les marges de recul.

Il est également proposé de supprimer les marges de recul des voies de catégories D, hors agglomération. Les secteurs concernés par cette suppression étant déjà en très grande partie en zone inconstructible (zone agricole ou naturelle), l'impact de la suppression de cette marge de recul reste limité.

Il est proposé dans le cadre de cette révision allégée n°2 d'inscrire dans les PLUi les dispositions suivantes :

Catégorie de RD	Marges de recul hors agglomération pour toutes les autres routes que celles citées à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (CU) (à partir de l'axe de la chaussée) Pour usage habitation et autres usages
A (hors Art. L.111-6 CU)	30 mètres
B	
C	
D	Pas de marges de recul

2. Modifications du règlement écrit

L'intégration des nouvelles dispositions relatives aux marges de recul sera aussi l'occasion d'apporter 2 modifications détaillées ci-dessous.

Déroptions aux marges de recul

Il est également proposé d'ajouter des dérogations aux marges de recul des voies départementales (autres que les voies express citées à l'article L111-6 du code de l'urbanisme) afin d'autoriser certaines constructions, installations ou aménagements nécessaires aux services publics, aux bâtiments agricoles, ou encore aux adaptations mineures des habitations existantes.

La rédaction proposée est inspirée des exceptions définies à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme pour les marges de recul des voies express soumises à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Correction des erreurs

La RD 137 est actuellement classée dans 2 catégories distinctes dans le règlement écrit. Or, sur le territoire de la Communauté de communes Bretagne romantique, cette voie relève exclusivement de la catégorie A, en tant que route à grande circulation au sens de la loi Barnier. Afin de corriger cette incohérence, il est proposé de supprimer sa mention dans la catégorie « marges de recul des autres voies départementales ».

D'autres erreurs ont été identifiées dans le règlement écrit sur la catégorie des voies. Par exemple, la voie RD 795 apparaît dans 2 catégories distinctes (B et D) alors qu'elle relève des catégories B ou C sur le tronçon concerné. Afin de limiter les risques d'erreurs liés à la classification, il est proposé de supprimer le tableau ci-dessous, et de renvoyer directement vers le règlement graphique, où les marges de recul apparaîtront désormais en « prescription surfacique ».

L'ensemble de ces propositions d'évolution du règlement écrit est intégré dans le tableau ci-dessous :

PLUi EN VIGUEUR	PROPOSITION DE MODIFICATION
Marges de recul pour les autres voies départementales Dans tous les autres cas, et en application du règlement de la voirie départementale, des marges de recul s'appliquent en dehors de toute agglomération définie au sens de l'article R110-2 du Code de la Route. Les marges de recul applicables sur le territoire, zones non aedificandi (hors extension d'un bâtiment déjà existant en situation dérogatoire) mesurées depuis l'axe de la voie, sont les suivantes :	Marges de recul pour les autres voies départementales Dans tous les autres cas, et en application du règlement de la voirie départementale, des marges de recul s'appliquent en dehors de toute agglomération définie au sens de l'article R110-2 du Code de la Route. Les marges de recul applicables sur le territoire, zones non aedificandi (hors extension d'un bâtiment déjà existant en situation dérogatoire)

mesurées depuis l'axe de la voie, ~~sont les suivantes :~~ ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production de l'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les marges de recul applicables sur le territoire, zones non aedificandi mesurées depuis l'axe de la voie, sont consultables sur le règlement graphique du PLUi, et sont les suivantes :

N° de RD	Classification (catégorie réseau RD)	Marges de recul hors agglomération	
		Usage habitation (mètres)	Autres usages (mètres)
N° 137	A	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.
N°20	B	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.
N°73	B	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.
N°794	B	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.
N°795	B	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.
N°895	B	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.

Catégorie de RD	Marges de recul hors agglomération pour toutes les autres routes que celles citées à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (CU) (à partir de l'axe de la chaussée)
	Pour usage habitation et autres usages
A (hors Art. L.111-6 CU)	30 mètres
B	
C	
D	Pas de marges de recul

N° de RD	Marges de recul hors agglomération
----------	------------------------------------

N°27	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N°68	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N°73	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N°82	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N°796	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N°895	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N° 9	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 10	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 11	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 13	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 70	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 75	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 78	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 79	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 80	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.

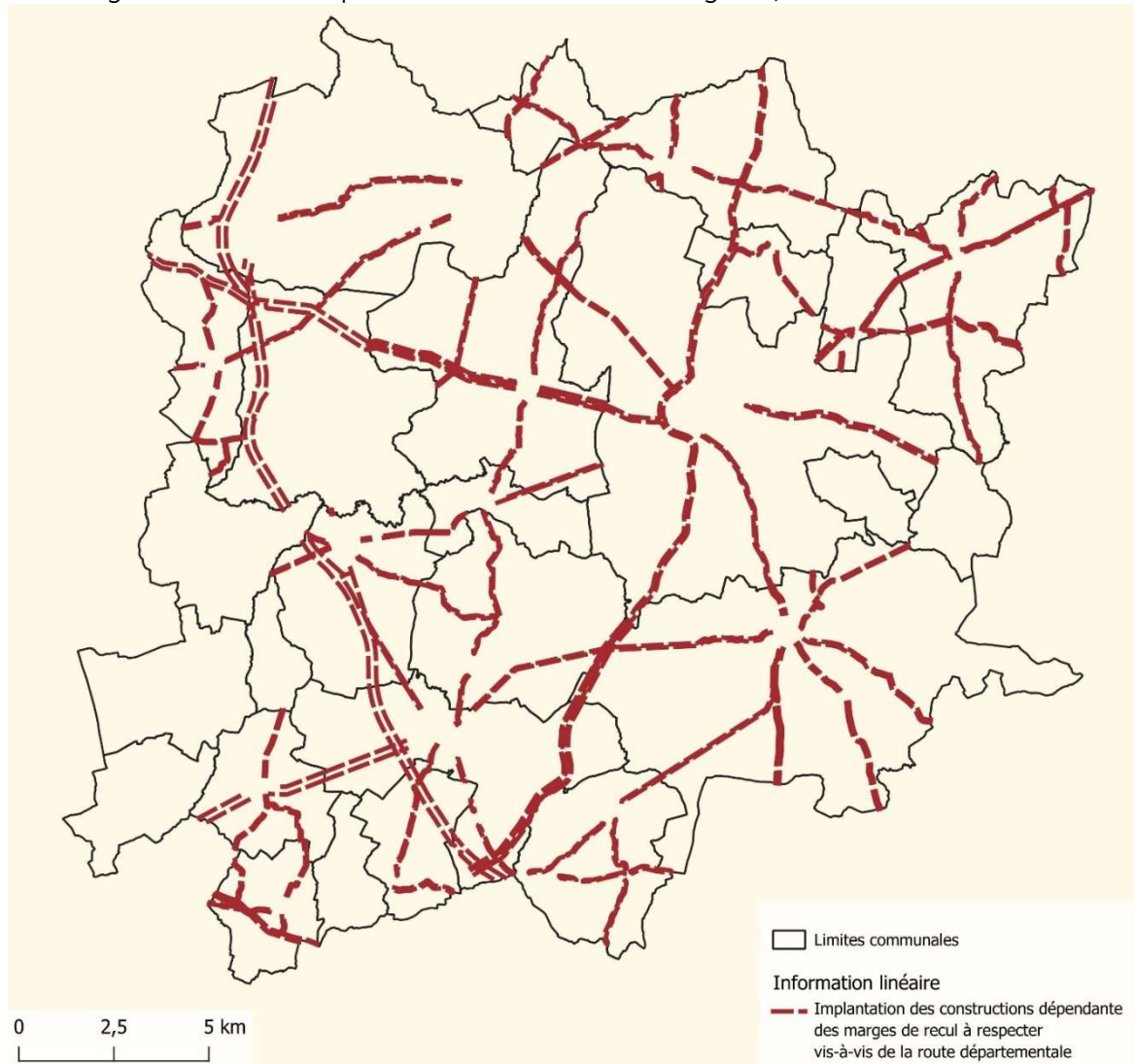
	Classification (catégorie réseau RD)	Usage habitation (mètres)	Autres usages (mètres)
N° 137	A	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.
N°20	B	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.
N°73	B	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.
N°794	B	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.
N°795	B	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.
N°895	B	100m, marge de recul exigée.	50m, marge de recul exigée.
N°27	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N°68	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N°73	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N°82	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N°796	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N°895	C	50m, marge de recul exigée.	25m, marge de recul exigée.
N° 9	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 10	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.

N° 81	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 11	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 83	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 13	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 85	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 70	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 87	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 75	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 91	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 78	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 122	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 79	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 220	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 80	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 221	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 81	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 279	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 83	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 285	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 85	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 287	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 87	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 637	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 91	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 794	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 122	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 795	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 220	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 3079	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 221	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.

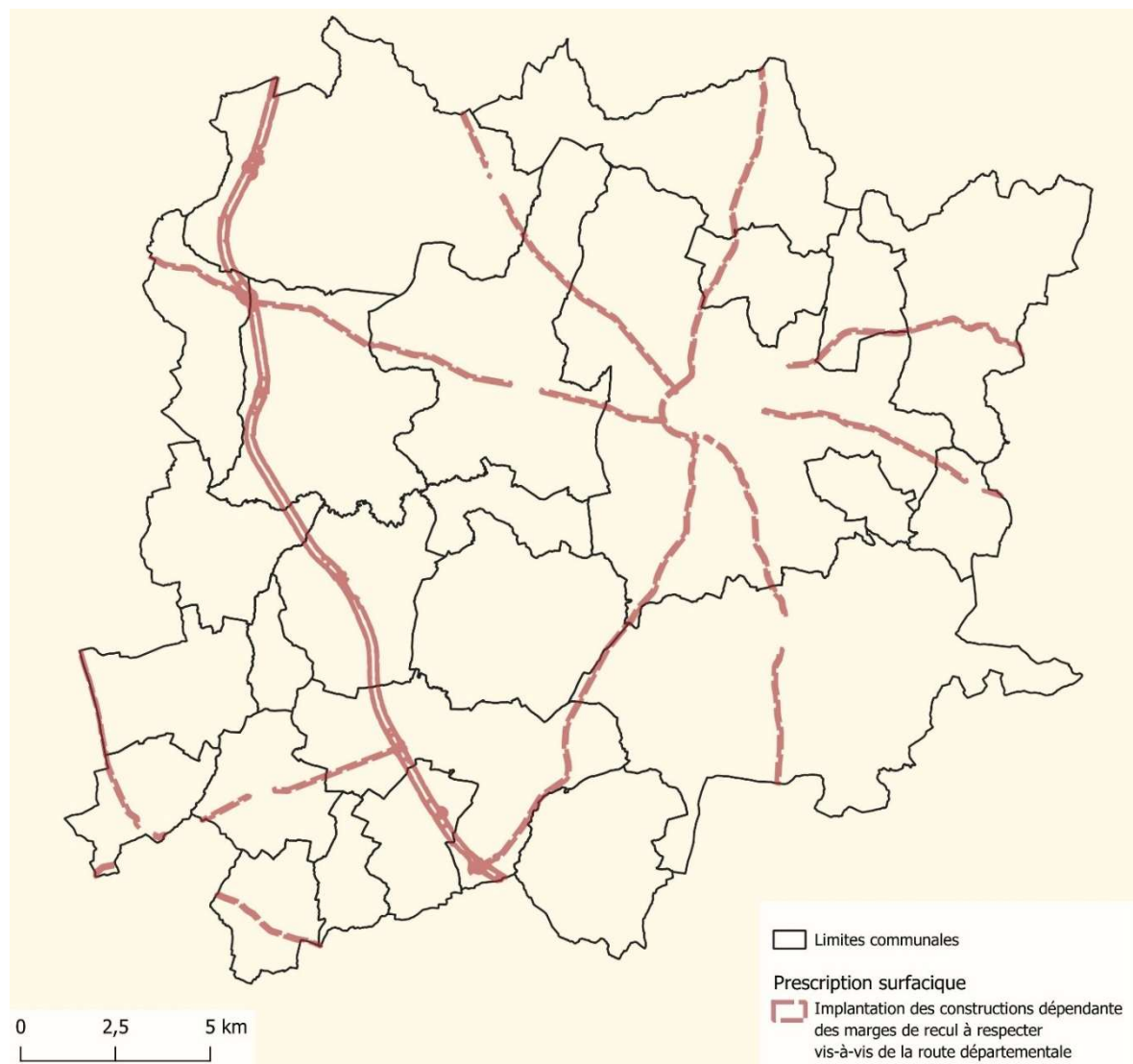
N° 3083	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 279	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 3087	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 285	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 3795	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 287	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
N° 3796	D	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.	N° 637	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
				N° 794	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
				N° 795	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
				N° 3079	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
				N° 3083	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
				N° 3087	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
				N° 3795	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.
				N° 3796	⊖	25 m, marge de recul conseillée.	25 m, marge de recul conseillée.

3. Modifications du règlement graphique

Les marges de recul telles que définies dans le PLUi en vigueur, sont illustrées sur la carte ci-dessous :



Ci-dessous se trouve la proposition de modification avec les nouvelles marges de recul :



4. Modification du rapport de présentation – justifications du projet et des choix retenus

Les marges de recul ne correspondant plus aux marges inscrites antérieurement dans les PLU communaux, il est proposé la correction suivante :

PLUi EN VIGUEUR	PROPOSITION DE MODIFICATION
<u>10.2.1. LES MARGES DE REcul À RESPECTER VIS-À-VIS DES ROUTES DÉPARTEMENTALES</u> Le règlement de la voirie départementale hiérarchise le réseau routier départemental et peut définir des marges de recul dans lesquelles les nouvelles constructions sont interdites. Apparaissent sur le règlement graphique du PLUi les marges de recul qui étaient représentées dans les PLU communaux antérieurs.	<u>10.2.1. LES MARGES DE REcul À RESPECTER VIS-À-VIS DES ROUTES DÉPARTEMENTALES</u> Le règlement de la voirie départementale hiérarchise le réseau routier départemental et peut définir des marges de recul dans lesquelles les nouvelles constructions sont interdites. Les marges de recul apparaissent Apparaissent sur le règlement graphique du PLUi les marges de recul qui étaient représentées dans les PLU communaux antérieurs.